

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0488/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Go 157	Datum 24.03.2023	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 18.04.2023			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	04.05.2023	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "G 157" (Planstufe II)  
Bebauungsplanentwurf "Gleisbergweg/ Marseillestraße (G 157)"  
hier: - Vorlage in Planstufe II  
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mainz, 30.03.2023

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren:

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

## **1. Anlass und Sachverhalt**

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht. Einige auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigte Vorhaben tragen durch ihre äußeren Abmessungen zu einer Ausweitung der Einfügekriterien für zukünftige Bauvorhaben bei. Dies lässt befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) und einer weiteren baulichen Verdichtung, eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt. Zudem weisen die genannten Nachverdichtungen eine hohe Anzahl von Wohneinheiten auf und führen aufgrund der erforderlich werdenden "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich weiterhin zu sichern

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen bisher noch unbepflanzten Siedlungsbereich im Stadtteil Mainz-Gonsenheim und dient der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulich prägenden Strukturen. Das Plangebiet wird zum weit überwiegenden Teil durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Die großen Grundstücke weisen großzügige Vorgarten- und Gartenbereiche in den hinteren Grundstücksbereichen auf. Um die prägenden Strukturen des Gebietes zu erhalten, werden überwiegend Bestand sichernde Festsetzungen formuliert.

## **2. Bisheriges Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "G 157" beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde parallel die mit dem Geltungsbereich des "G 157" deckungsgleiche Veränderungssperre (G 157-VS) gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB beschlossen. Am 29.09.2021 sowie am 21.09.2022 hat der Stadtrat die Verlängerung der Veränderungssperre jeweils um ein Jahr beschlossen.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, obwohl dieser Schritt im Rahmen des § 13a-Verfahrens nicht erforderlich ist.

### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020. Aus der Öffentlichkeit gingen im Zuge dieses Verfahrensschrittes insbesondere zu folgenden Themenbereichen Stellungnahmen ein:

- Zulässige Bebaubarkeit einzelner Grundstücke
- Grünfestsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Maß der baulichen Nutzung
- Stadtklima

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

### 2.3 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) erfolgte in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereich erörtert:

- Altlasten und Bodenschutz
- Natur- und Artenschutz
- Immissionsschutz
- Grünfestsetzungen
- Wasserwirtschaft
- Straßenwidmung

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

### 3. Änderung der Festsetzungen gegenüber der Planstufe I

Inhaltlich wurde der Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einigen Punkten angepasst. Hierbei sind insbesondere folgende Änderungen am Planwerk erfolgt:

- Erhalt von Quartieren der Haussperlinge,
- Erhalt von Bäumen im öffentlichen und privaten Raum,
- Geringfügige Anpassung von einzelnen Baufenstern an den zu erhaltenden Baumbestand,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün,
- Festsetzung von Erhaltungsflächen zum artenschutzrechtlichen Lebensraumerhalt,
- Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten,
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg,
- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind,
- Aufnahme der Verdachtsflächen in die Hinweise zum Bebauungsplan.

#### 4. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung kommt innerhalb dieses Verfahrens nicht zum Tragen, da es sich nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen handelt, sondern ein bestehendes, entwickeltes Bestandsgebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan gesichert und fortentwickelt werden soll.

#### 5. Geschlechtsspezifische Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

#### 6. Kosten

Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen über den Bestand hinaus wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz für die Erstellung des Schallgutachtens, des Artenschutzgutachtens mit Baumerfassung und -bewertung sowie für die Erkundungen und Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Bodengutachtens folgende Kosten angefallen:

- |   |             |
|---|-------------|
| • Schallgutachten:                        | 3.451,00 €  |
| • Artenschutzgutachten und Baumerfassung: | 6.384,95 €  |
| • Bodenuntersuchungen und -gutachten:     | 37.247,84 € |

#### 7. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des in Planstufe II beschlossenen Planentwurfs soll in einem nächsten Schritt die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

##### *Anlagen:*

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk über die Vorkoordinierung mit den städtischen Fachämtern*
- *Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Schallschutzgutachten (Müller-BBM, Juli 2020)*
- *Artenschutzgutachten mit Baumerfassung und -bewertung (Willigalla - ökologische Gutachten, März 2023)*
- *Orientierende Untersuchung der Altablagerung 228 "Möldersstraße" (hsw, September 2020)*
- *Weitere orientierende Untersuchung Altablagerung 228 "Möldersstraße" (hsw, Juli 2021)*
- *Umwelttechnischer Bericht Untersuchung der Altablagerung (Rubel & Partner, November 2022)*