

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1189/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Go 157	Datum 04.08.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.09.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	28.09.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.10.2023	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "Gleisbergweg/ Marseillestraße (G 157)", (Satzungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Gleisbergweg/ Marseillestraße (G 157)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 30.08.2023

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 13.09.2023

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt / der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.

## Sachverhalt

### 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 Einfügungskriterien 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 unbeplanten 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 bestandsichernde 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. Diese wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2021 bereits verlängert. Aufgrund der besonderen Umstände durch die vorhandene Bodenbelastung im Plangebiet und des damit verbundenen, erhöhten Zeitbedarfes hat der Stadtrat am 21.09.2022 die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres 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.

#### 2.3 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.

## **2.4 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.

## **2.5 Offenlage**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im o.g. Zeitraum keine Stellungnahmen vorgetragen.

Darüber hinaus wurden durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage folgende Themen vorgebracht:

- Vorbeugender Brandschutz
- Altlasten und Bodenschutz
- Wasserwirtschaft
- Immissionsschutz
- Telekommunikations-Infrastruktur

Die hierbei vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits überwiegend in den vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend untersucht und abgearbeitet, bzw. sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden auf Basis anderer Genehmigungsverfahren behandelt. Auch eine erneute Prüfung führte nicht zu einer geänderten Einschätzung - Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Der umfassende Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

## **3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

Da es sich bei dem Bebauungsplan "G 157" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan

"G 157" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m<sup>2</sup>, bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Sämtliche umweltrelevanten Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber dennoch berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Trotz der möglichen Verfahrenserleichterungen, die eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erfordert, wurde dieser Verfahrensschritt dennoch durchgeführt, um der Öffentlichkeit bereits frühzeitig die Möglichkeit zu geben, sich über die Planungsinhalte zu informieren und in die Planung einzubringen.

#### **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. Klimarelevante Aspekte**

Im Bebauungsplan wurden die nachfolgenden Festsetzungen zu klimarelevanten Aspekten getroffen:

- Begrenzung der Versiegelung der privaten Grundstücke
- Mindestbegrünung privater Grundstücksflächen
- Umsetzung einer Dachbegrünung
- Begrünung geschlossener Fassadenbereiche
- Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen (Keller)
- Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen
- Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen
- Begrünung von Vorgärten

#### **7. Kosten**

Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen über den Bestand hinaus wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind der 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:	<u>37.247,84 €</u>
	<b>47.083,79 €</b>

## 9. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Gleisbergweg/ Marseillestraße (G 157)" gefasst werden.

### Anlagen:

- *Bebauungsplan "G 157" inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung "G 157"*
- *Bestandsaufnahme "G 157"*
- *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*
- *Vermerk über die Offenlage gemäß § 3 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)*

## Finanzierung