

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0391/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 100	Datum 05.02.2020	TOP

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

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	17.03.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.03.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.03.2020	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

- hier
- erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB
  - Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
  - Vorlage in Planstufe I
  - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen
  - Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 11. Feb. 2020

gez. Marianne Grosse

Beigeordnete

Mainz, 21. Feb. 2020

gez. Michael Ebling  
Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
- die Vorlage in Planstufe I,

- das Bebauungsplanverfahren "H 100" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchzuführen,
- auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

## 1. Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes. Das Gelände zwischen der "Mombacher Straße" im Norden und der "Wallstraße" im Süden ist durch eine bewegte Topografie gekennzeichnet. Die "Mombacher Straße" stellt eine wichtige Hauptverkehrsader der Stadt Mainz dar und ist, bedingt durch die Ausbildung als "Hochstraße", im Bereich des Geltungsbereichs des "H 100" zweigeteilt, die Fahrbahnen sind in der Höhe zueinander versetzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplanes "H 100" befindet sich, südlich des Geltungsbereiches, die "Baentschsiedlung". Diese markante Hausgruppe wurde 1905 als baugenossenschaftlicher Wohnkomplex errichtet und ist seit dem Jahr 1993 als Denkmalzone "Baentschstraße" unter Schutz gestellt worden.

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet besteht eine durchgängige, mehrgeschossige Bebauung entlang der "Fritz-Kohl-Straße".

Das Plangebiet selbst stellt sich als ein Areal mit einer sehr heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur dar. So sind hier neben Wohngebäuden ein Gastronomiebetrieb und unterschiedliche Gewerbebetriebe (KFZ-Betriebe, Rolladenbau- und Verkauf) vorhanden. Die vorhandenen Baustrukturen bewegen sich zwischen eingeschossigen Baukörpern (Gewerbebauten) und zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden (Geschosswohnungsbauten). Die Baukörper sind sowohl direkt an der Mombacher Straße als auch in den hinteren Grundstücksflächen (in zweiter Reihe) angeordnet.

Für das Plangebiet existiert aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach §34 BauGB.

In jüngster Zeit wurden vermehrt Anfragen zur baulichen Nachverdichtung des Areals mittels Geschosswohnungsbauten gestellt. Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal besteht grundsätzlich die Gefahr, dass dieser städtebaulich wichtige Bereich langfristig nicht mehr für eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Aufwertung zur Verfügung steht und Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der Nutzung her städtebaulich problematisch sein können (Thema der "Nachverdichtung").

Aktuell liegt für eine Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 100" eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Gewerbeeinheiten und 27 Wohneinheiten sowie eines Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten vor. Bei dem geplanten Vorhaben soll der derzeitige Gebäudebestand "Mombacher Straße 23, 25 und 31" zu großen Teilen abgerissen und in größerem Umfang neu errichtet werden.

Aufgrund der uneinheitlichen städtebaulichen Struktur (stark differierende Gebäudehöhen, Gebäudegrundflächen und Gebäudestellungen) bedarf es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals. Hierbei spielt insbesondere die bestehende Topographie, der Umgang mit dem Denkmalschutz der angrenzenden "Baentschsiedlung" sowie die Rücksichtnahme auf Bestandsgebäude (z.B. die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der Wallstraße) eine wichtige Rolle.

## 2. Planungsziele und Planungsinhalte

Die zukünftigen, als auch die bestehenden Nutzungen (gewerbliche Nutzungen und Wohnen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der Bestandgebäude und der bestehenden Topographie städtebaulich sinnvoll geregelt werden.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist zudem die Planung einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen der bestehenden Bebauung an der "Fritz-Kohl-Straße" und der denkmalgeschützten "Baentschsiedlung". Auch die Fassung des Straßenraumes "Mombacher Straße" im Bereich des "H 100" durch planerisch sinnvolle Gebäudestellungen und gebietsverträgliche Gebäudehöhen stellen weitere Ziele der Bauleitplanung dar.

## 3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich als bestehende, gemischte Baufläche (M) dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Zweckbestimmung einer gemischten Baufläche (M) wird mit der beabsichtigten Festsetzung zur Art der Nutzung als "Mischgebiet (MI)" gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich, der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "H 100" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürgerschaft soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

## **5. Bisheriges Verfahren**

### **5.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in Seiner Sitzung am 13.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" gefasst, um die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

### **5.2 Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Die Veränderungssperre ist seit dem 22.02.2019 rechtskräftig und läuft bis zum 21.02.2021. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über das Inkrafttreten der Veränderungssperre erfolgten im Amtsblatt Nr. 08 der Stadt Mainz am 22.02.2019.

### **5.3 Ämterkoordinierung**

Am 16.05.2019 fand die frühzeitige Ämterkoordinierung zum Bebauungsplan "H 100" statt. Die hierbei von den städtischen Fachämtern als erforderlich erachteten Gutachten wurden zwischenzeitlich, soweit möglich, in Auftrag gegeben und Grundlagendaten (insbesondere Gebäudehöhen) zum Planungsareal erarbeitet.

## **6. Weiteres Verfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 100" soll um das Grundstück mit der Flurstücksnummer 16 (Flur 16) erweitert werden. Aufgrund dieser Anpassung ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz erforderlich.

Der Bebauungsplan "H 100" soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Nachverdichtung, bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung bilden und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Unabhängig davon werden auch im beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB soll auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens in Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Um eine umfassende Information der Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren

und im Anschluss daran das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

## **7. Räumlicher Geltungsbereich**

Im Zuge der im Mai 2019 durchgeführten Ämterbeteiligung wurde von den Fachämtern die Einbeziehung des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 16 (Flur 16) in den Geltungsbereich des "H 100" angeregt. Es erfolgt eine Einbeziehung dieses Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes.

Aufgrund dieser Anpassung ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mombacher Straße (K 17) sowie die Fritz-Kohl-Straße,
- im Osten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 29,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 28/3, 26/1, 24, 27/1, 22/5, 17, 16
- im Westen durch die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 16.

## **8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligungen vorgetragen werden.

## **9. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Bestandgebiet handelt, welches städtebaulich geordnet werden soll, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zum Tragen.

## **10. Kosten**

Für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Gutachten entstehen Kosten für die Stadt Mainz. Es werden kleine Teilflächen an der "Mombacher Straße" als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Hierbei können für ggf. notwendigen Grunderwerb, bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen Kosten für die Stadt Mainz entstehen.

Die entstehenden Kosten für die Stadt Mainz sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "H 100"*
- *Textliche Festsetzungen*
- *Entwurf der Begründung*
- *Vermerk über die Ämterkoordinierung*