

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0939/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 70	Datum 25.05.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 02.06.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	16.06.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.06.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.07.2020	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bebauungsplanentwurf "Milchpfad (O 70)" hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i- V. m. § 1 Abs. 8 BauGB - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 27. Mai 2020</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 02.06.2020</p> <p>gez. M. Ebling</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

## 1. Anlass und Sachverhalt

In den letzten Jahren ist im Bereich Milchpfad ein verstärkter Siedlungsdruck in Form von punktuellen baulichen Veränderungen hin zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und des Bauvolumens festzustellen. Der städtebauliche Gesamteindruck des Quartiers wurde jedoch bisher durch diese Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Im Jahr 2017 wurde dem 60-Bauamt ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zunächst neun, dann sieben und später mit fünf Wohneinheiten vorgelegt. Das Vorhaben sprengte in seiner Kubatur und Formensprache sowie der Anzahl der geplanten Wohneinheiten den städtebaulich verträglichen Rahmen der umgebenden Bebauung. Der Bauausschuss sowie der Stadtrat sah eine klare Gefährdung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes.

Auf dem Grundstück des Vorhabens galt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bretzenheimer Straße (Z 71)". Das bestehende Planungsrecht war nicht in der Lage, unter Bezug auf o. g. Bauvorhaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu unterbinden. Insbesondere weil der Bebauungsplan "Z 71" keine Regelungen zur Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten oder zur maximalen Höhe baulicher Anlagen enthält. Um die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplans "Milchpfad (O 70)" ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität in den bestehenden Wohngebieten unter Wahrung der Dorfcharakteristik entlang der Bretzenheimer Straße und des Siedlungscharakters der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten. Ziel ist es die Wohnfunktion im Plangebiet zu sichern und zu stärken. Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Städtebauliche Intention in vielen Bereichen des Plangebiets ist es, die Gebäudestellung auf den Grundstücken, wie sie die vorhandene städtebauliche Struktur vorgibt, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln. Gebietsübergreifend sind die großzügigen Grün- und Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer weiteren Bebauung freigehalten werden sollen. Maßnahmen der Nachverdichtung im Plangebiet sollen sich daher, mit wenigen Ausnahmen, an dem Gebäudebestand orientieren. Dadurch, dass kaum übermäßig über den Bestand hinausreichende Bebauungen zulässig sind, soll auch das bestehende Erschließungssystem in seiner Leistungsfähigkeit nicht überfordert werden.

## 2. Bisheriges Verfahren

### 2.1 Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Der Aufstellungsbeschluss zum "Milchpfad (O 70)" wurde vom Stadtrat am 27.09.2017 gefasst. Seitdem wurde das Bauplanungsrecht des "Z 71" überarbeitet und durch den neuen Bebauungsplan mit ergänzenden Festsetzungen überplant. Der Geltungsbereich wurde dabei Richtung Norden entlang des Milchpfads und Zahlbacher Steigs erweitert. Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde zum Schutz der Bauleitplanung durch den Bau- und Sanierungsausschuss eine Zurückstellung des o. g. Bauvorhabens beantragt. Die Baugenehmigungsbehörde hat daraufhin im Oktober 2017 die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten ausgesetzt, da zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Am 13.06.2018 wurde zur Sicherung der Planung für den künftigen

Planbereich eine Veränderungssperre als Satzung "O 70-VS" vom Stadtrat beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Am 17.04.2019 beschloss der Stadtrat eine erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre als Satzung "O 70-VS/I". Dieser Beschluss wurde am 06.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan "O 70" wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die berührten Umweltbelange wurden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

## **2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 23.10.2018 durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Bürgerschaft umfassend über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 im Internet eingesehen und ergänzende Stellungnahmen abgegeben werden. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Erschließung der Grundstücke am Milchpfad über den Zahlbacher Steig,
- Bewahrung des Siedlungscharakters und Einschränkungen der Nachverdichtung,
- Mindestgrundstücksgrößen,
- Gebäudehöhen und Höhenbezugspunkte (Milchpfad und Zahlbacher Steig),
- Begrenzung der Vollgeschosse,
- Reduzierung der GFZ,
- Beschränkung der Grundfläche baulicher Anlagen sowie
- Verschattung von Gebäuden.

Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führten dazu, dass die bestehenden Trauf- und Firsthöhen im Bereich des Milchpfads und Zahlbacher Steig und die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen noch einmal intensiv geprüft wurden. Aus den durch Vermessungen ermittelten Gelände- und Gebäudehöhen wurden für beide Straßengebiete Höhenabwicklungen erstellt. Diese stellen zum einen die bestehende Situation dar (Höhe der Straßenbegrenzungslinie und Firsthöhen der Bestandsgebäude) und zum anderen die zukünftig möglichen Gebäudehöhen durch Festsetzung von maximalen Firsthöhen. Die Untersuchung ergab, dass eine Abgrenzung von zwei weiteren Baugebieten ("WA 3a" und "WA 4a") im Bebauungsplan notwendig ist, um in diesen Bereichen sowie im "WA 5" andere Höhenbezugspunkte bzw. Gebäudehöhen festsetzen zu können. Dementsprechend kann nun eine städtebaulich verträgliche, homogene Höhenabwicklung der Gebäude im Milchpfad und Zahlbacher Steig gewährleistet werden. Der Siedlungscharakter der Wohngebiete bleibt gewahrt und gleichzeitig werden für die dortigen Eigentümer ein gewisser Entwicklungsspielraum für die Umsetzung von zeitgemäßem Wohnen und eine wirtschaftliche Ausnutzung des eigenen Grundstückes ermöglicht.

Der Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit den erstellten Darstellungen zur Höhenabwicklung beider Straßenzüge liegen dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **2.4 Anhörverfahren (Behördenbeteiligung)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Denkmalschutz,
- Lärm- und Erschütterungsschutz,
- Schutz des Naturdenkmals "Zahlbacher Rosskastanien",
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden zur Sicherung des Stadtklimas und zur Vernetzung von wichtigen Grünstrukturen,
- Natur- und Artenschutz ( u. a. Ergänzung von grünplanerische Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, zu Stellplatz-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung) sowie
- Radonvorsorge.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und der Ergebnisse von beauftragten Untersuchungen erfolgten Ergänzungen und Anpassungen einiger getroffener Festsetzungen (insbesondere zum Schall- und Erschütterungsschutz, zum Denkmalschutz und zu grünplanerische Festsetzungen) und der Hinweise in den textlichen Festsetzungen (z. B. Ergänzungen zum besonderen Artenschutz und einer Pflanzenvorschlagliste). Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der notwendigen Änderungen der Festsetzungen angepasst.

Darüber hinaus wurde, nach einem ausgiebigen fachlichen Austausch der tangierten Fachämter, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden um die Parzellen mit der Flurstücksnummer 181 und 182, Flur 18, erweitert. Für diesen Planungsbereich wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig.

Der Vermerk zum Anhörverfahren sowie der Vermerk zum Thema Süderweiterung des Geltungsbereiches, indem der Entwicklungsprozess der Süderweiterung, die Diskussion von Varianten und die Ergebnisse des Abstimmungsprozesses zusammengefasst sind, sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

## **3. Erneuter Aufstellungsbeschluss durch die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches**

Im Zuge des Anhörverfahrens durch Anregungen des Grün- und Umweltamtes und anschließenden intensiven Absprachen durch die tangierten Fachämter wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 70" im Süden um zwei städtische Parzellen, Gemarkung Bretzenheim, Flur 18, mit der Flurstücksnr. 181 und 182, erweitert.

Die vorhandene Grünfläche am offenen Abschnitt des Wildgrabens stellt ein bedeutendes Vernetzungselement dar. Die Fläche erfüllt wichtige klimatische und ökologische Funktionen und ist gleichzeitig durch ihre Lage auch verbindende Freiraumstruktur im Hinblick auf die Erholungsnutzung. Klimaökologisch kommt dem Grundstück als Übergang von Freiland zum Siedlungskörper daher eine hohe Bedeutung zu. Zusammen mit dem baumbestandenen Wildgraben ist die Fläche zudem wichtiger Lebensraum und Nahrungshabitat für die im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten. Demzufolge empfiehlt das Artenschutzgutachten die

Grünfläche zu erhalten und Teile davon durch Anpflanzung von Nahrungsgehölzen zu entwickeln.

Eine Bebauung der städtischen Flächen soll durch die getroffenen Festsetzungen zukünftig ausgeschlossen werden. Die private städtische Teilfläche (Flurstück-Nr. 182) wird daher bis zur Bretzenheimer Straße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt. Dementsprechend kann das hierfür vom Grün- und Umweltamt entwickelte Gestaltungskonzept weitgehend umgesetzt werden, um eine Verbindung und Aufwertung von grünen Teilflächen und die Entwicklung einer zusammenhängenden Grünfläche, mit hoher klimatischer Bedeutung für die Innenstadt, zu ermöglichen. Für die gestalterische Verbesserung und die Begeh- und Erlebbarkeit der öffentlichen Grünfläche werden in der Konsequenz zukünftig ca. 15 Stellplätze, die bisher auf der privaten städtischen Fläche geduldet wurden, wegfallen. Der Standort für die bestehende Stellplatzbaulast von Kita-Stellplätzen wird über die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gesichert.

Aufgrund der Anpassung des Geltungsbereiches wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz erforderlich.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Milchpfad (O 70)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 18 und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung "Zahlbacher Steig" sowie durch die ausgegrenzte Parzelle 162,
- im Osten durch die westliche Begrenzung "Milchpfad",
- im Westen durch die östliche Begrenzung "Am Wildgraben" und
- im Süden durch die nördliche Grenze der ausgegrenzten Parzelle mit der Flurstücknummer 178, durch die westliche und südliche rückwärtige Grundstücksgrenze der Parzelle mit der Flurstücksnummer 181 sowie die östliche rückwärtige Grundstücksgrenze der Parzelle mit der Flurstücksnummer 182.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches liegt dieser Vorlage als Planverkleinerung bei.

#### **5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Milchpfad (O 70)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein.

Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch parallel zum Bebauungsplanverfahren ist im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Die angepasste Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

## 6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

## 7. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten und erschlossenen Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurden von den Fachämtern im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten benannt.

## 8. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Planung soll nun die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

### *Anlagen:*

- *Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Schalltechnische Immissionsprognose*
- *Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan*
- *Erschütterungstechnische Untersuchung*
- *Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung*
- *Vermerk Ämterkoordinierung zur Süderweiterung des Geltungsbereiches*
- *Vermerk Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Berichtigung Flächennutzungsplan*