

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

1133/2021

Amt/Aktenzeichen  
61/61/61 26 HM 100

Datum  
02.08.2021

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 31.08.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	21.09.2021	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	16.09.2021	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanverfahren "H 100" (Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

hier: - Vorlage in Planstufe II  
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mainz, 13. Aug. 2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** und der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld** empfehlen, 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. Planungsziele und Planungsinhalte

Das Plangebiet 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 etc.) vorhanden. Diese gemischte Nutzung im Geltungsbereich des "H 100" gilt es zu sichern. Hierzu werden Mischgebiete (MI) im Bebauungsplan "H 100" festgesetzt.

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.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

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 der an die Straße "Mombacher Straße" angrenzenden Bebauung der "Baentschsiedlung" (Flurstück mit der Flurstücksnummer 29),
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der an die Straße "Mombacher Straße" und "Fritz-Kohl-Straße" angrenzenden Bebauung (Flurstücke mit den Flurstücksnummern 28/3, 26/1, 24, 27/1, 22/5, 17, 16),
- im Westen durch die nordwestliche Grundstücksgrenze der Bebauung an der "Fritz-Kohl-Straße 1" (Flurstück mit der Flurstücksnummer 16).

## 3. Bisheriges Verfahren

### 3.1 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. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2019 im Amtsblatt Nr. 08/2019 der Stadt Mainz bekanntgemacht.

### **3.2 Erneuter Aufstellungsbeschluss**

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 erfolgte eine Einbeziehung dieses Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes. Aufgrund dieser Anpassung wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz am 25.03.2020 gefasst. Der Beschluss wurde am 30.04.2020 im Amtsblatt Nr. 22/2020 der Stadt Mainz bekanntgemacht.

### **3.3 Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Die Veränderungssperre ist seit dem 22.02.2019 rechtskräftig und lief bis zum 21.02.2021. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über das Inkrafttreten der Veränderungssperre erfolgten im Amtsblatt Nr. 08/2019 der Stadt Mainz am 22.02.2019.

### **3.4 Verlängerung der Veränderungssperre**

Da absehbar war, dass das Bauleitplanverfahren "H 100" bis zum Ablauf der Veränderungssperre "H 100-VS" am 21.02.2021 noch nicht vollständig abgeschlossen sein würde, wurde zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 100" erneut eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung "H 100-VS/I" erlassen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über das Inkrafttreten der Veränderungssperre erfolgten im Amtsblatt Nr. 08/2021 der Stadt Mainz am 19.02.2021.

### **3.5 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 erarbeitet.

Der Vermerk zur frühzeitigen Ämterkoordinierung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **3.6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.05.2020 bis 05.06.2020 statt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen umfangreiche Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Umweltprüfung, geschützte Tierarten
- Baum- und Umweltschutz
- Maß der geplanten Nutzung, bauliche Dichte, Grenzabstände, Baugrenzen
- Gebäudehöhen, Höhenfestsetzungen
- Abstandsflächen
- Denkmalschutz
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsinfrastruktur
- Private Grünflächen

Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führten zur Notwendigkeit weiterer Gelände- und Gebäudevermessungen und im weiteren Verfahren zu Planänderungen bzw. Anpassungen. So wurden z.B. die festgesetzten Baugrenzen in Teilbereichen angepasst und Ausnahmeregelungen für die geschlossene Bauweise getroffen sowie Mindestgebäudehöhen festgesetzt.

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **3.7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Anhörverfahren**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 08.04.2021.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Soziale Wohnraumförderung
- Denkmalschutz
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Telekommunikation, Entsorgungsbetrieb, Mainzer Netze GmbH)
- Altlasten, Boden und Baugrund, Versickerung, Radonvorsorge
- Bodenschutz
- Klimaschutz und Energie
- Arten- und Naturschutz
- Richtfunkstrecken
- Sicherheit (Polizei Mainz)

Basierend auf den Ergebnissen der erstellten Gutachten, insbesondere zum Arten- und Naturschutz und der Baumerfassung wurden die textlichen Festsetzungen zu den Regelungsinhalten bzgl. der privaten Grünflächen, zu den Erhaltungsflächen, zum Erhalt von Einzelbäumen, zu Dach- und Fassadenbegrünung und zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt, bzw. modifiziert. Auch in den Hinweisen wurden Ergänzungen bezüglich des Arten- und Naturschutzes sowie zum Bodenschutz aufgenommen.

Basierend auf dem schalltechnischen Gutachten erfolgte eine dezidierte Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Außenwohnbereiche. Es wurden zudem Regelungsinhalte zur sozialen Wohnraumförderung aufgenommen, ebenso wie weiterführende Hinweise zum Denkmalschutz. Darüber hinaus wurde die Begründung zum Bebauungsplan in Teilen redaktionell und inhaltlich angepasst.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

## **4. Weiteres Verfahren**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "H 100" soll in "Planstufe II" beschlossen werden. Als nächster Verfahrensschritt soll die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## 5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

## 6. 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.

## 7. Kosten

Für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "H 100" erforderlichen Gutachten entstanden Kosten für die Stadt Mainz. Die Kosten für die Gutachten belaufen sich auf 5.771,00 Euro für das Schalltechnische Gutachten, 4.902,80 Euro für die Historische Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen, 13.672,30 Euro für die orientierende umwelttechnische Untersuchungen sowie 5.604,01 Euro für das Artenschutzgutachten mit Baumbestanderfassung.

Es werden kleine Teilflächen an der "Mombacher Straße" als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Hierbei können für ggf. notwendigen Grunderwerb, bzw. Um- und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen Kosten für die Stadt Mainz entstehen. Die eventuell entstehenden Kosten für die Stadt Mainz für einen Flächentausch, bzw. Erwerb sind aktuell noch nicht zu beziffern.

### Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk Vorkoordinierung*
- *Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Schalltechnisches Gutachten*
- *Historische Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen*
- *Orientierende umwelttechnische Untersuchungen*
- *Artenschutzgutachten mit Baumbestanderfassung*
- *Umweltbezogene Informationen*