

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0227/2022
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 26 Mo 105	Datum 11.02.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.03.2022

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	24.03.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	06.04.2022	Ö

## Betreff:

Bebauungsplan "An der Quellwiese (M 105)" (erneute Planstufe II)

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
- erneute Vorlage in Planstufe II  
- Durchführung der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 23.02.2022

gez. Marianne Grosse

Beigeordnete

Mainz, 08.03.2022

gez.  
Michael Ebling  
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 aus der Offenlage,
2. die erneute Vorlage in Planstufe II,
3. die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.

## **Sachverhalt**

### **1. Anlass und Sachverhalt**

In Alt-Mombach sowie im Industrieviertel stehen nahezu keine öffentlichen Grünflächen zur Verfügung, sodass vorwiegend Platzanlagen eine besondere Bedeutung als öffentliche Räume einnehmen. Zudem sind im Ortskernbereich von Mainz-Mombach qualitativ wie quantitativ nur unzureichend öffentliche Grün-, Spiel- und Freiräume vorzufinden. Die zwischen Bahntrasse und Quellwiesstraße gelegenen privaten Kleingärten übernehmen eine wichtige Ausgleichfunktion für das verdichtete Gebiet in Bezug auf das Mikroklima und auf das Wohnumfeld.

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. Der in Mainz zurzeit herrschende Wohnungsdruck und die steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass auf vielen bisher ungenutzten Grundstücken versucht wird, eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. So auch in dem Bereich der bisherigen Gartenstrukturen zwischen Quellwiesstraße, Nestlestraße und Bahntrasse. Vor diesem Hintergrund wird mit dem Bebauungsplan "M 105" vorwiegend das Ziel der Bestandssicherung hochwertiger und gewachsener, innerstädtischer Grünstrukturen sowie der Sicherung des Gebäudebestands innerhalb des Plangebiets verfolgt.

### **2. Bisheriges Verfahren**

#### **2.1 Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Quellwiese (M 105)" beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde parallel die mit dem Geltungsbereich des "M 105" deckungsgleiche Veränderungssperre (M 105-VS) gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB beschlossen. Am 24.03.2021 hat der Stadtrat die Satzung "M 105-VS/I" über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "M 105-VS" 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 19.04.2021 bis einschließlich 03.05.2021. Aus der Öffentlichkeit gingen im Zuge dieses Verfahrensschrittes keine Stellungnahmen oder Anregungen ein.

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:

- Natur- und Artenschutz
- Immissionsschutz
- Grünfestsetzungen
- Wasserwirtschaft
- Geh- und Fahrrechte

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

## 2.4 Offenlage

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 07.01.2022.

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

Im Zuge der Offenlage wurde seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass Abweichungen zwischen dem tatsächlichen Bestand und den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Lage der im Plangebiet verlaufenden Leitungstrassen bestehen. Nach Überprüfung wurde festgestellt, dass die zeichnerische Festsetzung des Geh- und Leitungsrechtes "G+L" im Bebauungsplanentwurf angepasst werden muss.

Darüber hinaus wurden im Nachgang zur öffentlichen Auslegung weitere Festsetzungen redaktionell angepasst, die sich im Rahmen der weiteren inhaltlichen Konkretisierung der Planung ergeben haben.

Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Offenlage soll von den städtischen Gremien beschlossen werden. Der Vermerk über die durchzuführende, erneute öffentliche Auslegung wird im weiteren Verfahren den Gremien zur Abwägung vorgelegt.

Der Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

## 3. 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.

#### 4. Geschlechtsspezifische Folgen

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

#### 5. Klimarelevante Aspekte

Im Bebauungsplanentwurf wurden die nachfolgenden Festsetzungen zu klimarelevanten Aspekten getroffen:

- Reduzierung des Anteils befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß
- Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien
- Erhalt von Bäumen im öffentlichen und privaten Raum
- Festsetzung der vorhandenen Grünflächen als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten sowie Begrünung der privaten Grünflächen
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Pflicht zur Begrünung von Tür- und/ oder fensterlosen Wand- oder Fassadenflächen
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern
- Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen
- Pflicht zur Baumpflanzung je angefangener vier Stellplätze
- Pflicht zur Begrünung der Vorgärten

#### 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 lediglich die Kosten für die Erstellung des Artenschutzgutachtens mit Baumerfassung und -bewertung angefallen. Diese belaufen sich auf 7.684,43 Euro.

#### 7. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan "An der Quellwiese (M 105)" soll erneut in "Planstufe II" beschlossen werden.

Auf Grundlage des in "erneuter Planstufe II" vorliegenden Bebauungsplans soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchgeführt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

Die geänderten Teile der Festsetzungen wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanentwurfes farblich kenntlich gemacht.

Ebenfalls in Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB soll die Frist zur erneuten öffentlichen Auslegung aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen angemessen auf zwei Wochen verkürzt werden.

In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" ist im Falle einer -wie hier- erneuten (eingeschränkten) Offenlage gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor dieser nunmehr vorgesehenen erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bauplanungsrechtlich zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken.

Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 06.04.2022 zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes "M 105" von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die o. g. Bedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

*Anlagen:*

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen, erneute Planstufe II*
- *Begründung, erneute Planstufe II*
- *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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Artenschutzgutachten mit Baumerfassung und -bewertung*

## Finanzierung