

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0536/2022
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 100	Datum 13.04.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.05.2022

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	19.05.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.06.2022	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanverfahren "H 100" (erneute Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

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, 20.04.2022

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 04.05.2022

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. 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 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. Bisheriges Verfahren

#### 2.1 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.

#### 2.2 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.

#### 2.3 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.

## 2.4 Verlängerungen 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.

Das Bauleitplanverfahren "H 100" konnte bis zum Ablauf der Veränderungssperre "H 100-VS/I" am 21.02.2021 noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 100" wurde die Veränderungssperre "H 100-VS/II" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 100" um ein weiteres Jahr verlängert.

Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Veränderungssperre erfolgte im Amtsblatt Nr. 64/2021 der Stadt Mainz am 17.12.2021.

## 2.5 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.

## 2.6 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.

## 2.7 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.

## 2.8 Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Maß der geplanten Nutzung, bauliche Dichte, Baugrenzen, Baulinien
- Gebäudehöhen, Höhenfestsetzungen
- Grundflächenzahl
- Grenzabstände
- Abstandsflächen
- Dachaufbauten
- Belichtung und Belüftung
- Nachbarschaft zur Denkmalzone "Baentschsiedlung"

Seitens der Fachämter und Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Öffentliche Wegeparzelle, Abstandsflächen
- Geh-Fahr- und Leitungsrechte
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Gebäudehöhen, Höhenfestsetzungen
- Arten- und Naturschutz
- Altlasten, Boden und Baugrund,
- Bodenschutz
- Telekommunikationslinien

Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) führten zur Notwendigkeit weiterer Gelände- und Gebäudevermessungen, insbesondere in direkter Nachbarschaft zur Denkmalzone "Baentschsiedlung". Es erfolgen in diesem Bereich Planänderungen bzw. Anpassungen bzgl. der maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen. Die textlichen Festsetzungen zu privaten Grünflächen werden bezüglich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzungen angepasst, ebenso wie die Hinweise zum Bodenschutz. Des Weiteren erfolgen redaktionelle und inhaltliche Ergänzungen der Begründung.

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 zum Beschluss vorgelegt.

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

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

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

### **4. 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 privaten Raum
- Festsetzung von Erhaltungsflächen zur Sicherung von vorhandene Gehölzen
- Festsetzung der vorhandenen Grünflächen als private Grünfläche "G 1" mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Garten mit flächigem Gehölzbestand" sowie von privaten Grünflächen "G 2" mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Gärten"
- 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 von Einfriedungen

## 5. 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.

## 6. 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 Baumbestandsfassung.

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.

## 7. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" 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 Bebauungsplanentwurfes nicht auf das Vorhaben auswirken.

Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 01.06.2022 zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes "H 100" von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die o. g. Bedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass für den Geltungsbereich des "H 100" weiterhin die Veränderungsperre "H 100-VS/II" gilt. Bauherren soll trotzdem die Möglichkeit eröffnet werden, Bauvorhaben, die den Zielen des "H 100" entsprechen, bereits vor Satzungsbeschluss im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens realisieren zu können.

*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*
- *Vermerk über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Schalltechnisches Gutachten*
- *Historische Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen*
- *Orientierende umwelttechnische Untersuchungen*
- *Artenschutzgutachten mit Baumbestanderfassung*