

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0804/2022
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Mo 105	Datum 31.05.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 21.06.2022

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	07.07.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	20.07.2022	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanentwurf "An der Quellwiese (M 105)" (Satzungsbeschluss)

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 08.06.2022

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 21.06.2022  
In Vertretung

gez.  
Günter Beck  
Bürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 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.

Aufgrund der Wiederholung des formellen Verfahrensschrittes der Offenlage verschob sich der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens "M 105" und konnte vor Ablauf der Veränderungssperre "M 105-VS/ I" im Mai 2022 noch nicht abgeschlossen werden. Am 06.04.2022 hat der Stadtrat die Satzung "M 105-VS/II" über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "M 105-VS" um ein Jahr beschlossen.

#### **2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

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.

#### **2.3 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 beigelegt.

## 2.4 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 Themenbereiche erörtert:

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

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

## 2.5 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 musste.

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 wurde von den städtischen Gremien beschlossen. Der Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

## 2.6 Erneute Offenlage

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB (erneute, eingeschränkte Offenlage) erfolgte in der Zeit vom 19.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022.

Die in der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führten zu keiner Änderung der Planung.

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

### **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**

Da alle nach Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf " An der Quellwiese (M 105)" gefasst werden.

*Anlagen:*

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen, Satzungsbeschluss*
- *Begründung, Satzungsbeschluss*
- *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*
- *Vermerk über die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB*
- *Artenschutzgutachten mit Baumerfassung und -bewertung*