

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1096/2022
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 100	Datum 18.07.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.08.2022

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	08.09.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.09.2022	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "H 100" (Satzungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

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

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 22.07.2022

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 16.08.2022

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 erneuten, eingeschränkten Offenlage,
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.

1. Anlass und Sachverhalt

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 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "H 100" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht

unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange wurden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde kein Gebrauch gemacht.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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 im Verfahren erarbeitet.

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

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

In seiner Sitzung am 01.06.2022 hat der Stadtrat der Stadt Mainz die Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der ersten Offenlage beschlossen, so dass Planreife nach § 33 BauGB bestand.

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

2.10 erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund der erfolgten Änderungen im Nachgang zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) wurde der Bebauungsplanentwurf "H 100" einschließlich Begründung und Fachgutachten erneut öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wurde dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden konnten.

Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der ersten Offenlage wurden bereits mit Beschluss des Stadtrates am 01.06.2022 behandelt.

Die erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.06.2022 bis 24.06.2022 statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens der Fachämter wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Schadstoffbelastungen des Bodens
- Redaktionelle Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan
- Erschließung und Lärmschutzmaßnahmen
- Telekommunikationsanlagen
- wasserwirtschaftlichen, abfallwirtschaftlichen und bodenschutzrechtlichen Belange

Die vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend untersucht und abgearbeitet bzw. sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht steuerbar. Es erfolgten redaktionelle Anpassungen der Begründung, insbesondere im "Kapitel 11" zur historischen Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen. Änderungen an der Planung aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich nicht.

Der Vermerk zur erneuten, eingeschränkten Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

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 orientierenden umwelttechnischen 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.

7. Weiteres Verfahren

Aus der erneuten, eingeschränkten Offenlage ergaben sich keine Änderungen an den Planinhalten.

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt wurden, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" gefasst werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk Vorkoordinierung*
- *Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren)*
- *Vermerk über die Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk über die erneute, eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Schalltechnisches Gutachten*
- *Historische Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen*
- *Orientierende umwelttechnische Untersuchungen*
- *Artenschutzgutachten mit Baumbestanderfassung*