

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0543/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 106	Datum 13.03.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.04.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.05.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.05.2024	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "Moritzstraße (W 106)", (Satzungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Moritzstraße (W 106)"

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

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 03.04.2024

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 16.04.2024

gez.

Nino Haase  
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,
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

Das Stadtplanungsamt beobachtet schon seit geraumer Zeit kritisch die möglichen, negativen Auswirkungen von Nachverdichtungen in den einzelnen Stadtteilen. Dort wo negative Tendenzen erkennbar werden, wird mit den Instrumentarien der Bauleitplanung entgegensteuert. Zur Steuerung einer baulichen Nachverdichtung wurden bereits in verschiedenen Stadtteilen Bebauungspläne aufgestellt. Diese Bauleitplanung wurde sowohl von den dort wohnenden Bürger:innen als auch von den Ortsbeiräten positiv aufgenommen. Im vorliegenden Fall gilt dies nunmehr für einen räumlichen Teilbereich im Stadtteil Mainz-Weisenau, der grob durch die Grundstücke entlang der "Moritzstraße" sowie der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" umschrieben werden kann.

Für diesen räumlichen Bereich existieren bislang kein Bebauungsplan und keine Erhaltungssatzung. Das Gebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen und Versiegelung der Vorgarten- und Gartenbereiche. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden bebaut. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes. Im Bereich der "Moritzstraße" wurde bereits ein Vorhaben realisiert, welches auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde, durch seine äußeren Abmessungen aber zu einer Ausweitung der Einfügungskriterien gemäß § 34 BauGB für zukünftige Bauvorhaben beiträgt.

Die Realisierung weiterer derartiger Bauvorhaben mit erhöhter Ausnutzung lässt befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) und einer weiteren baulichen Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Weitere Bauvorhaben mit gleicher oder ähnlicher "Zielsetzung" würden zu einer städtebaulich nicht mehr vertretbaren Nachverdichtung führen. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Stadt Mainz die Aufstellung des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" beschlossen. Durch den Erlass einer Veränderungssperre wird zudem sichergestellt, dass im Zeitraum der Planerstellung keine weiteren Bauvorhaben durchgeführt werden (vgl. § 14 Abs. a Nr. 1 BauGB), die zu der o.g. Änderung der Wohnqualität führen.

### 2. Bisheriges Verfahren

#### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 10.02.2021 sowie erneut am 09.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)" gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

## 2.2 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" hat der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 10.02.2021 gemäß den §§ 14 und 16 Abs. 1 BauGB die Veränderungssperre "W 106-VS" als Satzung beschlossen. In seiner Sitzung am 01.02.2023 hat der Stadtrat den Beschluss der ersten Verlängerung und in seiner Sitzung am 29.11.2023 den Beschluss der zweiten Verlängerung der Veränderungssperre gefasst.

## 2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 02.04.2021.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Denkmalschutz
- Immissionsschutz
- Natur- und Artenschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Klima
- Boden/Baugrund
- Radonvorsorge
- Verkehrliche Belange

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

## 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 28.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Erhalt von Grünflächen
- Sicherung des Siedlungscharakters und der Wohnqualität
- Nachverdichtung

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

## 2.5 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) erfolgte in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 16.06.2023. Die Behandlung des Bauleitplanverfahrens erfolgte in der Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Weisenau am 28.06.2023. Die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO ist damit erfolgt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Kulturdenkmäler
- Artenschutz und Baumerhalt/-pflanzungen

- Altlasten und Bodenschutz
- Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung
- Lärmschutz
- Leitungsrechte
- Überschwemmungsgebiete
- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

## 2.6 Offenlage

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.11.2023 bis 12.01.2024 einschließlich.

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

Darüber hinaus wurden durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage folgende Themen vorgebracht:

- Rettungswege
- Abfallentsorgung
- Kulturdenkmäler
- Lärmschutz
- Bodenschutz
- Allgemeine Wasserwirtschaft
- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
- Telekommunikations-Infrastruktur

Die hierbei vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits überwiegend in den vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend untersucht und abgearbeitet, bzw. sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden auf Basis anderer Genehmigungsverfahren behandelt. Auch eine erneute Prüfung führte nicht zu einer geänderten Einschätzung - Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Der umfassende Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

## 3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "W 106" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "W106" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m<sup>2</sup>, bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Sämtliche umweltrelevanten Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber dennoch berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Ein Verzicht wurde jedoch nicht angedacht, die frühzeitige Beteiligung ist bereits erfolgt.

Trotz der möglichen Verfahrenserleichterungen, die eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erfordert, soll dieser Verfahrensschritt dennoch durchgeführt werden, um der Öffentlichkeit bereits frühzeitig die Möglichkeit zu geben, sich über die Planungsinhalte zu informieren und sich in die Planung einzubringen.

#### **4. 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. Da auch keine Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten pro Gebäude planungsrechtlich zulässig sind, werden keine Regelungen zum sozialen Wohnungsbau erforderlich.

#### **5. Geschlechtsspezifische Folgen**

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

#### **6. Klimarelevante Aspekte**

Im Bebauungsplan wurden die nachfolgenden Festsetzungen zu klimarelevanten Aspekten getroffen:

- Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen
- Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung zur Begrünung von Abfall- und Wertstofftonnen oder -behältern
- Ergänzung des Hinweises auf die Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz

#### **7. Kosten**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz für die Erstellung von Gutachten folgende Kosten angefallen:

Schalltechnische Untersuchung: 5.146,75 €

Artenschutzrechtliche Prüfung: 17.493,00 €

## 8. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Moritzstraße (W 106)" gefasst werden.

### *Anlagen:*

- *Bebauungsplan "W 106" inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung "W 106"*
- *Bestandsaufnahme "W 106"*
- *Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Schalltechnische Untersuchung (KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, 25.04.2022)*
- *Artenschutzrechtliche Prüfung (viriditas, 20.07.2023)*

## Finanzierung