Beschlussvorlage für Ausschüsse

Landeshauptstadt Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0602/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 101	Datum 27.03.2024	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 16.04.2024

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

Betreff:
Bauleitplanverfahren "Ludwigsburger Straße (H 101)" (Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße (H 101)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mainz, 03.04.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:
Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die Vorlage in Planstufe II,

2. die Veröffentlichung im Internet, sowie die Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im Stadtteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld.

Das Areal stellt sich als ein verdichtetes Wohnquartier, bestehend aus Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau und Reihenhauszeilen, dar. Im Osten befindet sich eine bedeutsame Grünverbindung zwischen dem "Taubertsbergbad", dem Bruchwegareal und dem nördlich angrenzenden "Hartenbergpark". In den Freibereichen zwischen den Geschosswohnungsbauten befinden sich großzügige, prägende Grün- und Freiflächen.

Die Bebauungs- bzw. Gebäudestrukturen der bestehenden Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit im Bereich zwischen der "Ludwigsburger Straße" im Norden, der "Jakob-Steffan-Straße" im Westen, der "Ludwigsburger Straße" im Osten und der Straße "Am Fort Gonsenheim" im Süden besteht aus sich regelmäßig abwechselnden Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten.

Die Gebäudestrukturen sind durch zweigeschossige Baukörper mit Satteldach im Bereich der Reihenhauszeilen und mehrgeschossige Wohngebäude charakterisiert.

Im Bereich zwischen der "Ludwigsburger-Straße" und der "Jakob-Steffan-Straße" befindet sich ein Lebensmitteldiscounter sowie einzelne gewerbliche Nutzungen. Im Bereich der "Alten Patrone" an der Straße "Am Judensand" besteht ein Kunst- und Kulturquartier.

Für das Plangebiet existiert, bis auf einen kleinen Teilbereich (rechtskräftiger Bebauungsplan "Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)"), kein rechtkräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

In jüngster Zeit wurden Anfragen zur baulichen Nachverdichtung des Areals mittels Geschosswohnungsbauten gestellt. Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal besteht die Gefahr, dass Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der geplanten Nutzung städtebaulich problematisch sein können und zudem die großzügigen, begrünten Innen- und Freibereiche ungesteuert überbauen können.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den überwiegenden Bereich des "H 101" als vorhandene Wohnbaufläche (W) dar. Der östlich gelegene Grünzug ist als vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grün- und Parkanlagen" sowie "Dauerkleingärten" und "Spielplätze" dargestellt.

Der Bereich der "Alten Patrone" ist als vorhandene, gemischte Baufläche (M) definiert. Der Bereich der ehemaligen Schule ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt, der Bereich nördlich der "Alten Patrone" als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten".

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)" hat der Stadtrat am 29.09.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel des Bebauungsplanes "H 101" soll es sein, eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern und hierbei die städtebauliche Struktur der Nachkriegsbebauung unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen zu sichern. Diese charakteristische Struktur des Gebietes soll planungsrechtlich gesichert werden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 51/2021 der Stadt Mainz am 01.10.2021.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 101" wurde im Nachgang um den bestehenden Grünzug an der östlichen Grenze des Plangebietes und um die Bebauung südlich des Geltungsbereiches bis zur Straße "Am Fort Gonsenheim" erweitert. Aufgrund dieser Anpassung wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 22.03.2023 gefasst. Dieser Beschluss wurde am 14.04.2023 im Amtsblatt Nr. 18/2023 der Stadt Mainz bekanntgemacht.

3.2 Ämterkoordinierung

Am 14.10.2022 fand die Koordinierung der Fachämter zum Bebauungsplan "H 101" statt. Die hierbei von den städtischen Fachämtern als erforderlich erachteten Gutachten wurden zwischenzeitlich in Auftrag gegeben. Der im Nachgang zum Koordinierungstermin erarbeitete Vorentwurf wurde mit den Fachämtern abgestimmt. Ergebnis dieses Termins war die Erweiterung des Geltungsbereiches in östlicher Richtung, zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden, stadtteilübergreifend bedeutsamen Grünzuges.

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.04.2023 bis 12.05.2023 statt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen zwei Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten
- Aufstockung Bestandsgebäude

Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führten nicht zu Veränderungen in den Planunterlagen. Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

3.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 05.05.2023 bis 22.05.2023 statt. Seitens der Beteiligten wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Zulässige Sortimente im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"
- Verkehrsflächen
- Immissionsschutz, Schallschutz
- Freiraumplanung, Grünflächen, Naturschutz, Landschaftsbild
- Altlasten, Boden und Baugrund
- Klima, Klimawandel
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Telekommunikation, Mainzer Netze GmbH)
- Grundwassernutzung, -schutz, -haltung und Niederschlags- bzw. Brauchwassernutzung
- Bodenschutz

Der Vermerk zum frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

3.5 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 13.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023. Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Grundwassernutzung, -schutz, -haltung und Niederschlags- bzw. Brauchwassernutzung
- Bodenschutz
- Altlasten
- Grünflächen
- Artenschutz
- Baumerhalt und -neupflanzung

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

4. Planungssicherungsinstrumente

4.1 Zurückstellung des Baugesuches

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 29.09.2021 die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bauvoranfrage für die Ludwigsburger Straße 4a gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Die Zurückstellung um 12 Monate war auf Grund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens "Ludwigsburger Straße (H 101)" und der sich dadurch ergebenden Zeit- und Verfahrensabläufe angemessen und erforderlich.

4.2 Erlass der Veränderungssperre

Da der Zeitraum der Zurückstellung für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens nicht ausgereichend war, wurde zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Die Veränderungssperre wurde durch den Stadtrat in der Sitzung vom 21.09.2022 beschlossen und ist am 07.10.2022 in Kraft getreten.

4.3 Erneute Veränderungssperre

Aufgrund der vorgenommenen Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes sowie der auf die Veränderungssperre anzurechenden Dauer der Zurückstellung, war der Erlass einer erneuten Veränderungssperre erforderlich. Andernfalls wäre einerseits die Frist für das zurückgestellte Baugesuch am 13.10.2023 ausgelaufen, anderseits wäre der östliche Erweiterungsbereich des Plangebietes nicht von einem Plansicherungsinstrument erfasst gewesen.

Diese Umstände haben dazu geführt, dass eine erneute Veränderungssperre erlassen wurde. Der Stadtrat der Stadt Mainz hat die Veränderungssperre "H 101 – VS/I" in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.05.2023 beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses der Veränderungssperre erfolgte im Amtsblatt Nr. 40/2023 der Stadt Mainz am 08.09.2023. Die Veränderungssperre ist mit der Dauer von einem Jahr am 07.10.2023 in Kraft getreten.

Da das Planverfahren absehbar nicht bis zum 06.10.2024 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden kann, wird dem Stadtrat der Stadt Mainz die Verlängerung der vorgenannten Veränderungssperre zur Beschlussfassung in seiner Sitzung vom 15.05.2024 mit eigener Beschlussvorlage vorgelegt.

5. Änderungen gegenüber der Planstufe I

Inhaltlich wurde der Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in wenigen Punkten angepasst. In der Planzeichnung erfolgte partiell eine Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossigkeit. Im Bereich der "Alten Patrone" und der "Ludwigsburger Straße" erfolgte eine Anpassung der Grünflächen aufgrund der tatsächlichen Situation vor Ort.

Die Fußwege im Bereich der Reihenhauszeilen werden nun, gemäß der tatsächlichen Nutzung, als private Grundstücksfläche mit einem Geh- und Leitungsrecht für die jeweiligen Anwohner festgesetzt. Der Verkehrsring im Inneren der "Alten Patrone" sowie der Stich der "Jakob – Steffan – Straße" im westlichen Geltungsbereich werden entsprechen der tatsächlichen Eigentumssituation als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Kennzeichnung des Altlastenstandortes "Alte Patrone" wurde auf den durch das Fachamt mitgeteilten erforderlichen Umfang reduziert.

Nach Fertigstellung der erforderlichen Fachgutachten wurden die Belange des Artenschutzes sowie der Baumbestand und erforderliche Neupflanzungen in die Planzeichnung aufgenommen.

In den fortgeschriebenen Planunterlagen wurden darüber hinaus die Nutzungsschablonen, für eine bessere Lesbarkeit, angepasst.

Darüber hinaus erfolgte eine Weiterentwicklung der textlichen Festsetzungen in mehreren Bereichen.

- Aufnahme der nicht-zentrelevanten Sortimentsliste für das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"
- Aufnahme von Festsetzungen zum Umgang mit Grünflächen

- Anpassung der Festsetzungen zum Schallschutz entlang der Straße "Am Fort Gonsenheim"
- Ergänzung der Hinweise

Die Begründung wurde redaktionell und inhaltlich angepasst und fortgeschrieben.

6. Weiteres Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "H 101" soll in "Planstufe II" beschlossen werden. Als nächster Verfahrensschritt soll die Veröffentlichung im Internet sowie eine Offenlage des Bebauungsplanentwurfes "Ludwigsburger Straße (H 101)" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Zuge des Anhörverfahrens sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden. Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

8. 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.

9. Kosten

Für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "H 101" erforderlichen Gutachten entstanden Kosten für die Stadt Mainz. Die Kosten der Gutachten belaufen sich auf 11.495,40 Euro für das Artenschutzgutachten, auf 5.352,69 Euro für den Untersuchungsbericht der umwelttechnischen Untersuchung im Bereich der "Alten Patrone" sowie auf 26.439,42 Euro für den Umweltbericht inkl. Baumbestandserfassung. Insgesamt entstanden im Rahmen des Verfahrens Kosten in Höhe von 43.287,51 €.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße (H 101)" inkl. textlicher Festsetzungen und Hinweise*
- *Begründung mit Anlagen inkl. Umweltbericht*
- *Baumbestandserhebung*
- *Artenschutzgutachten*
- *Untersuchungsbericht umwelttechnische Untersuchungen im Innenhof "Alte Patrone"*
- *Vermerk über die Ämterkoordinierung*
- *Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Umweltbezogene Informationen*