

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1110/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 2A 51	Datum 20.08.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 10.09.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	24.09.2024	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.09.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.10.2024	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren " H 51/2.A (Planstufe I)"
Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)"

hier:

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 27.08.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 10.09.2024

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz - Hartenberg/ Münchfeld**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem Bauleitplanentwurf:

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. das Bebauungsplanverfahren "H 51/2.A" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe I,
4. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 29.01.1970 den Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" beschlossen. Dieser wurde am 06.11.1991 bekanntgemacht und ist seitdem rechtskräftig.

Der Stadtrat hatte bereits in seiner Sitzung am 22.03.2000 die Aufhebung des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" beschlossen. Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 51" sollte durch die parallel beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes "Hauptbahnhof – Westseite (H 81)" überplant werden und in diesem Zuge der "H 51" aufgehoben werden.

Das Bebauungsplanverfahren "H 81" wurde jedoch am 12.11.2009 durch den Beschluss des Stadtrates eingestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes "H 51" war dementsprechend nicht mehr notwendig. Im Zuge dessen wurde das Aufhebungsverfahren "H 51/A" ebenfalls durch den Stadtratsbeschluss vom 12.11.2009 eingestellt. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" bis heute rechtskräftig.

Mit dem Bebauungsplan "H 51" sollte die Errichtung einer Buchhandlung der Firma "Akademische Buchhandlung" in einem freistehenden Pavillon ermöglicht werden. Dieser sollte eingebettet in einer geplanten öffentlichen Grünfläche repräsentativ für Mainz als eine Universitätsstadt stehen. Zusammen mit der Errichtung eines 6-geschossigen Bürogebäudes sollte mit dem Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" Planungsrecht für eine städtebauliche Aufwertung des Bestandsgebietes entlang der "Binger Straße" geschaffen werden.

Des Weiteren sichert der Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" im südlichen Teilbereich den damaligen Bestand und setzt diesen Bereich als ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Aktuell stellt sich das Planungsgebiet als ein Areal dar, das vollständig bebaut ist. Der freistehende Pavillon und die festgesetzte öffentliche Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 51" wurden nie umgesetzt. An geplanter Stelle sind stattdessen das 5-geschossige "Peter-Cornelius-Konservatorium" und ein 6-geschossiges "Parkhaus Taubertsberg" errichtet worden. Das durch den Bebauungsplan "H 51" festgesetzte Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches bleibt hinter dem Maß im direkten Umfeld des Geltungsbereiches zurück. Dadurch hebt sich das Plangebiet von seinem Umfeld ab und wird städtebaulich nicht eingebunden.

Zusammenfassend entspricht der heutige Gebäudebestand im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" nicht den hierin getroffenen Festsetzungen. Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wurde der Bestand gesichert und festgesetzt, welcher den heutigen Anforderungen für eine zeitgemäße Stadtentwicklung im näheren Umfeld des Mainzer Hauptbahnhofes entgegensteht.

2. Erfordernis und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes "H 51"

Auf Grund des oben dargestellten Sachverhaltes und der dem Bebauungsplan widersprechenden bestehenden Bebauung ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" aufzuheben. Dessen inhaltlichen und städtebaulichen Ziele entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen einer zeitgemäßen und nachhaltigen Stadtentwicklung, insbesondere hinsichtlich des angespannten Wohnungsmarktes in Mainz und unter Berücksichtigung einer klimagerechten Nachverdichtung.

Der Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie für die Beurteilung von Baugesuchen nicht mehr zielführend.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Anwendung des § 34 BauGB aufgrund der bestehenden Bebauungsstrukturen besser geeignet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" zu gewährleisten. Die Grundlage zur Beurteilung richtet sich hierbei zukünftig nach dem Einfügungsgebot nach § 34 Abs.1 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Darüber hinaus hat der Stadtrat am 29.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" gefasst. Der Bebauungsplan "H 104" befindet sich aktuell noch in Erarbeitung. Die städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes "H 104" verfolgt ausschließlich die Einzelhandelssteuerung. Die planungsrechtliche Beurteilung innerhalb des Geltungsbereiches des "H 104" erfolgt weiterhin gemäß § 34 BauGB.

Die Aufhebung des Bebauungsplans "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" trägt somit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" muss ein formelles Bauleitplanverfahren "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)" gemäß § 1 Abs. 8 BauGB durchgeführt werden.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Aufhebungsverfahren "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)" kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da sich seit dem Erlass des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 der Anwendungsbereich des § 13a BauGB auch auf das Verfahren zur Aufhebung von Bebauungsplänen erstreckt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes "H 51" 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 die Aufhebung des Bebauungsplanes 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 Aufhebungsverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden 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, wird kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürger:innen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)" entspricht dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)".

Der räumliche Geltungsbereich des "H 51/2.A" befindet sich in der Gemarkung Mainz und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die "Binger Straße";
- Im Süden durch den "Goßlerweg";
- Im Westen durch den Grünzug (Flurstück 48/10, Flur 16) sowie dessen gedachte Verlängerung in Richtung Südwesten;
- Im Norden durch die südwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 48/10, Flur 16 ("Binger Straße 18") sowie deren gedachte Verlängerung in Richtung Fuß- und Radweg.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Aufhebung eines Bebauungsplanes und zudem um ein bereits vollständig bebautes Bestandsgebiet handelt, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zum Tragen.

7. Kosten

Die evtl. im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten für die Stadt Mainz werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

8. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in "Planstufe I" beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren erfolgen. Hierauf aufbauend soll die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist im Rahmen eines beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)"*
- *Entwurf zur Begründung des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)"*

Finanzierung