

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1163/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 101	Datum 28.08.2024	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
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.09.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.10.2024	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Ludwigsburger Straße (H 101)" (Satzungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße (H 101)"

hier:

- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Vorlage der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 02.09.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 10.09.2024

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, 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,
3. die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB.

Sachverhalt

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 bedeutende 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 Teilbereich zwischen der "Ludwigsburger Straße" im Norden und Osten, der "Jakob-Steffan-Straße" im Westen 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 rechtskräftiger 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.

Zur Steuerung der Nachverdichtung und Sicherung der Frei- und Grünbereiche wurde daher der vorliegende Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)" erarbeitet.

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.

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.

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 anschließend 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 beigelegt.

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 zur 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.

3.6 Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 17.07.2024.

Die im Zuge der Veröffentlichung im Internet eingereichten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Anpassungen des Bebauungsplanes zur Folge.

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Bodenschutz
- Altlasten
- Grünflächen

Der Vermerk über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei. Die Zurückweisung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. BauGB aus der Veröffentlichung im Internet soll von den städtischen Gremien beschlossen werden.

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 ausreichend 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.

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 Veränderungssperre ist mit der Dauer von einem Jahr am 07.10.2023 in Kraft getreten.

4.4 Verlängerung der Veränderungssperre

Es war absehbar, dass das Planverfahren nicht bis zum 06.10.2024 rechtskräftig abgeschlossen werden konnte. Der Stadtrat der Stadt Mainz hat daher die Verlängerung der Veränderungssperre "H 101 – VS/I" als Satzung "H 101 – VS/II" in seiner Sitzung vom 15.05.2024 beschlossen.

5. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße (H 101)" gefasst werden.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Zuge der gesetzlich erforderlichen Beteiligungsschritte sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden. Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

7. 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.

8. Kosten

Für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "H 101" erforderlichen Gutachten entstandenen Kosten für die Stadt Mainz. Die Gesamtverfahrenskosten verteilen sich wie nachstehend aufgeführt:

Artenschutzgutachten	11.495,40 €
Untersuchungsbericht der umwelttechnischen Untersuchung im Bereich der "Alten Patrone"	5.352,69 €
Umweltbericht inkl. Baumbestandserfassung	26.439,42 €
Summe	<hr/> 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*
- *Vermerk über die Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB*

Finanzierung