

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1522/2025
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 169	Datum 20.10.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 28.10.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	19.11.2025	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.01.2026	Ö
Stadtrat	Entscheidung	04.02.2026	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Wildgrabental (B 169)" (Planstufe I)

Bebauungsplanentwurf "Wildgrabental (B 169)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß

§ 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 22.10.2025

gez.

Marianne Grosse

Beigeordnete

Mainz, 31.10.2025

gez.

Nino Haase

Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der Stadtrat beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

- 1) den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
- 2) die Vorlage in Planstufe I,
- 3) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchzuführen,

Sachverhalt

1. Anlass und Sachverhalt

Die in Mainz bestehenden Rheinterrassen prägen das landschaftliche Bild der Stadt. Sie sind durch die natürlichen Gewässerabflüsse zerklüftet, d.h. sie weisen keine klaren Abbruchkanten auf. Das Wildgrabental ist einer der größten Einschnitte in dieser landschaftlichen Struktur. Diese besondere topografische Situation führte insbesondere auch in der Häufung der Landschaftselemente zu einem abwechslungsreichen und ansprechenden Landschaftsbild mit einem Nebeneinander von kleinteilig angeordneten Ackerflächen, Sonderkulturen (Obstbau) und Feldgehölzen.

Das aktuelle Landschaftsbild des Wildgrabentals zeichnet sich insbesondere durch freie, offene Ackerflächen aus, die ein weites Blickfeld gewähren. Die Ackerflächen schließen sich südöstlich an die "Pariser Straße (B 40)" an. Die Naturlandschaft in diesem Bereich besitzt einen hohen Erholungswert. Aktuell sind auf den freien Ackerflächen keine Objekte oder Anlagen zu verzeichnen, die das weite Blickfeld unterbrechen.

Im Jahr 2022 wurde ein Bauantrag zur Errichtung einer Funkübertragungsstelle mit einer Höhe von 44 m innerhalb des Geltungsbereiches eingereicht. Durch bauliche Anlagen in diesem sensiblen Landschaftsraum besteht die Gefahr einer Störung des Naturraumes. Entsprechende Vorhaben sind in der Lage negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszulösen.

2. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes "Wildgrabental (B 169)" soll die Bewahrung der landschaftlichen und topografischen Eigenheiten des freien und unbebauten Landschaftsraumes im Bereich des Wildgrabentals sein. Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan die klimatologische und ökologische Funktion des Naturraums geschützt und die Funktion als Naherholungsraum langfristig sichergestellt und weiterentwickelt werden. Ebenso soll die Biodiversität in diesem Bereich gefördert werden.

Dabei soll aus planungsrechtlicher Sicht insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, und diesbezüglich die Höhe baulicher Anlagen, vor dem Hintergrund des unbebauten Freiraumes städtebaulich sinnvoll geregelt werden. Die bauliche Inanspruchnahme soll auf das zur Weiterführung der Bestandsnutzungen notwendige Maß begrenzt werden. Hierzu soll eine Prüfung erfolgen, ob bzw. inwiefern einzelne bauliche Anlagen die bereits im Bestand unter die Privilegierung nach § 35 BauGB fallen, auch künftig im Bereich des Wildgrabentals zulässig sein sollen.

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 20.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wildgrabental (B 169)" gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen vor allem im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauantrags gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Die Zurückstellung um 12 Monate war auf Grund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens "Wildgrabental (B 169)" und der sich dadurch ergebenden Zeit- und Verfahrensabläufe angemessen und erforderlich. Im Nachgang der Zurückstellung wurde für das beabsichtigte Vorhaben ein alternativer Standort gefunden und der Bauantrag in der Folge zurückgenommen.

3.2 Veränderungssperre

Da in jüngster Vergangenheit wieder vermehrt Anfragen in Verbindung mit der Errichtung von Mobilfunkanlagen eingereicht wurden, hat der Stadtrat der Stadt Mainz zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes "Wildgrabental (B 169)" in seiner Sitzung am 17.05.2023 gemäß den §§ 14 und 16 Abs. 1 BauGB die Veränderungssperre "B 169-VS" als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 11.10.2024 ist die Satzung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

3.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.01.2025 bis einschließlich 28.01.2025 und in Form eines "Scoping-Termins" am 08.01.2025.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themen erörtert:

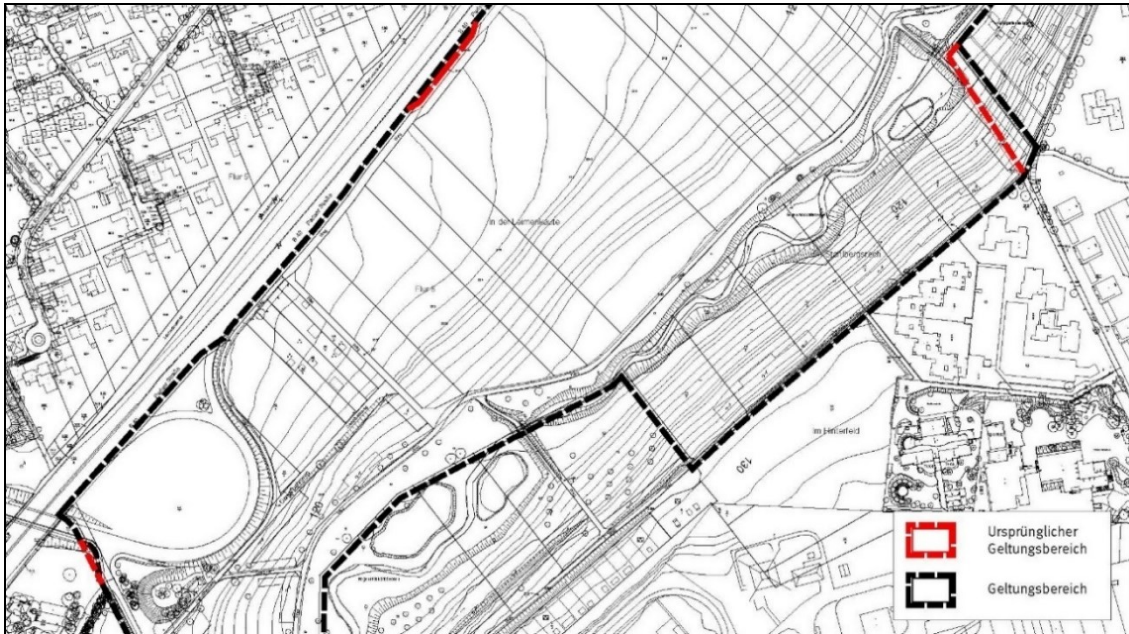
- Bedarf an verschiedenen Gutachten
- Sicherung der Funktionen des Landschaftsraumes/der Landwirtschaft
- Befahrbarkeit im Rettungsfall
- Denkmalschutz
- Verkehrsplanung (Rad- und Fußverkehr)
- Grünkonzeption (Freizeit- und Erholungsflächen, Landschaftsbild)
- Natur- und Artenschutz
- Wasserwirtschaft
- Bodenschutz/ Altlasten
- Klimaschutz
- Anbauverbot- und Anbaubeschränkung
- Bundeswehr
- Archäologie
- Ver- und Entsorgung
- Boden und Baugrund
- Leitungsinfrastruktur

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

4. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Die Planung wurde am nördlichen Rand, angrenzend zur "B 40", um ein Teilstück eines Wirtschaftsweges und im östlichen Bereich, angrenzend an die Kleingärten westlich der Berliner Siedlung, um das Teilstück einer vorhandenen Kompensationsfläche ergänzt. Weiterhin wurde ein Teilbereich angrenzend an das Freizeitgelände "Alte Ziegelei" entnommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die genannten Bereiche erweitert bzw. verringert. Diesbezüglich ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wildgrabental (B 169)" erforderlich.



Auszug der Änderungen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wildgrabental (B 169)"

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 169" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim in der Flur 6 sowie kleinteilig in der Flur 17 und wird begrenzt:

- im Norden durch den bestehenden Wirtschaftsweg (Flurstück 204) entlang der Dauerkleingärten südlich des Wildgrabens,
- im Osten durch die Dauerkleingärten westlich der Berliner Siedlung, den Wirtschaftsweg (Dampfbahnweg) entlang der Bebauung im Berliner Viertel, den Wildgraben sowie die südliche Grenze der Generaloberst Beck Kaserne,
- im Süden durch die BAB 60 sowie den "Ziegeleipfad" in Verlängerung der "Alten Ziegelei",
- im Westen durch die Pariser Straße (B 40) und die "Alte Ziegelei".

6. Geschlechterspezifische Folgen

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

7. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

8. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren und im Anschluss daran das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Wildgrabental (B 169)"*
- *Begründung*
- *Vermerke frühzeitige Behördenbeteiligung*

Finanzierung