

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1414/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 H 70/A	Datum 05.10.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.10.2021			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	11.11.2021	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	16.11.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	24.11.2021	Ö

<p>Betreff: Aufhebung Bebauungsplan "Am alten Heiligenhaus (H 70)" Bebauungsplan "Am alten Heiligenhaus - Aufhebung (H 70/A)" hier: - Aufstellungsbeschluss zur Planaufhebung "Am alten Heiligenhaus - Aufhebung (H 70/A)" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 8 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 20.10.2021</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 26.10.2021</p> <p>gez. Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum Bebauungsplanverfahren "Am alten Heiligenhaus - Aufhebung (H 70/A)":

1. den Aufstellungsbeschluss zur Planaufhebung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB.

1. Sachverhalt

Durch Beschluss des Stadtrates vom 10.02.2021 soll die bestehende Grünfläche "Am Heiligenhaus", Flur 10, Flurstück 113/17 als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen und die dort bestehenden hochwertigen Baum- und Grünstrukturen langfristig gesichert werden. Um dies zu ermöglichen ist es erforderlich, die bestehenden Bebauungspläne, die diesem Ziel entgegenstehen aufzuheben, bzw. zu ändern. Für das betreffende Grundstück existiert der Bebauungsplan "Am alten Heiligenhaus (H 70)". Des Weiteren existiert für das betreffende Grundstück der nicht rechtskräftige Bebauungsplan "Münchfeld – Änderung – Teil I (H 28/I)". Dieser setzt für den betreffenden Grundstücksbereich eine öffentliche Grünfläche fest und würde der Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteiles damit nicht entgegenstehen. Allerdings entfaltet der Bebauungsplan keine Wirkung und ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan "H 70" setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, was zum Erfordernis einer Anpassung bzw. Aufhebung des Planes führt. Der Geltungsbereich des seit dem 24.01.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am alten Heiligenhaus (H 70)" liegt vollumfänglich auf der sich im Eigentum der Stadt Mainz befindlichen Parzelle in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 10, Flurstück 113/17. Ziel des Bebauungsplanes "H 70" war die Realisierung eines Eigenheim-Wohnprojektes nach den Rahmenbedingungen des sozialen Wohnungsbaus. Die Wohngebäude sollten ausschließlich für kinderreiche Familien bestimmt sein.

Im Februar 2017 sprach sich der Stadtvorstand der Stadt Mainz dafür aus, den östlichen Teil des Flurstückes für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu nutzen und den verbleibenden Anteil der Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Der Verkauf der Teilfläche für die Wohnbebauung sollte vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien auf Grundlage eines Bieterverfahrens erfolgen. Dem Auftrag des Stadtvorstandes folgend, wurde die Vermarktung der Teilfläche entsprechend vorbereitet und in der 2. Jahreshälfte 2018 ein Bieterverfahren durchgeführt.

Aufgrund des jahrelangen "Brachliegen" der städtischen Fläche haben sich sukzessive großflächige Baum- und Heckenstrukturen auf der Fläche gebildet. Im Juni 2020 wurde ein umfangreiches Gutachten bezüglich einer Baumerfassung und -bewertung innerhalb des Areals (Flurstück 113/17) vorgelegt. Hierbei wurden ca. 140 Bäume auf ihre Erhaltungsfähigkeit sowie ihre Erhaltungswürdigkeit untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die gesamte Fläche einen hochwertigen und schützenswerten Grün- und Baumbestand aufweist und aufgrund der gewonnenen Ergebnisse eine Bebauung der Fläche von Seiten der Stadt Mainz als nicht zielführend erachtet wurde.

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 10.02.2021 beschlossen, dass der Verkauf einer Teilfläche aus dem Grundstück zur Realisierung von Wohnbebauung nicht weiterbetrieben wird und die aufgrund eines Ausschreibungsverfahrens eingeleitete Vermarktung des Geländes eingestellt wird. Gemäß dem Antrag 0205/2021/2 zur Sitzung des Stadtrates wurde zudem beschlossen, dass die Verwaltung nach erfolgreicher Standortsuche für eine neue Kindertagesstätte in Hartenberg-Münchfeld ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes "H 70" einleitet. Ein alternativer Standort außerhalb des Flurstückes 113/17 für die geplante städtische KITA wurde in der Zwischenzeit gefunden.

Von Seiten der Stadt Mainz bestehen aktuell Bestrebungen, ein Verfahren zur Unterschutzstellung des Gehölzbestandes "Am Heiligenhaus" als geschützten Landschaftsbestandteil einzuleiten.

2. Erfordernis der Aufhebung des Bebauungsplanes "Am alten Heiligenhaus H 70"

Der Bebauungsplan "H 70" setzt in seinem Geltungsbereich ein reines Wohngebiet (WA) fest. Die Inhalte des "H 70", den planungsrechtlichen Rahmen für eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern zu ermöglichen, steht dem aktuell beschlossenen Ziel der Stadt Mainz, das gesamte Flurstück mit der Flurstücksnummer 113/17 als geschützten Landschaftsbestandteil auszuweisen, entgegen. Da die Inhaltlichen und städtebaulichen Ziele des "H 70" nicht mehr verwirklicht, bzw. umgesetzt werden können, soll der rechtskräftige Bebauungsplan "H 70" aufgehoben werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Aufhebung des Bebauungsplanes "Am alten Heiligenhaus - Aufhebung (H 70/A)" entspricht dem ursprünglichen Geltungsbereich des "H 70" und liegt in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim, Flur 10 und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 113/7.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die nördliche Grenze des öffentlichen Fuß- und Radweges, Flur 9, Flurstücksnummer 231
- Im Osten durch eine Teilfläche des Grundstückes , Flur 10, Flurstücksnummer 113/7
- Im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der angrenzenden Schule, Flur 10, Flurstücksnummer 113/18
- Im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des angrenzenden öffentlichen Weges, Flur 10, Flurstücksnummer 136/18.

4. Bauleitplanverfahren

Zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Am alten Heiligenhaus (H 70)" muss ein formelles Bauleitplanverfahren "Am alten Heiligenhaus - Aufhebung (H 70/A)" gemäß Baugesetzbuch durchgeführt werden. Daher soll der Aufstellungsbeschluss für die Planaufhebung beschlossen werden.

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. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städti-

schen Fachämter ermittelt.

Anlagen:

- Geltungsbereich "Am alten Heiligenhaus - Aufhebung (H 70/A)"