

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0487/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 EB 68, 61 20 02 Ä 54	Datum 24.03.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.04.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.05.2023	Ö
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	04.05.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.05.2023	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "E 68" (Planstufe II)

a) Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "An der Wiese (E 68)"

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

- Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

b) Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)"

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

- Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 03.04.2023

gez.

Marianne Grosse

Beigeordnete

Mainz, 24.04.2023

gez.

Nino Haase

Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Ebersheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o.g. Bauleitplanentwürfen:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

1. Anlass und Planungsziele

Die Stadt Mainz benötigt mehr und v. a. bezahlbaren Wohnraum. Am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mainz-Ebersheim befindet sich das ehemalige Regenrückhaltebecken, das im Zuge eines Beckenneubaus im Nordosten von Ebersheim aufgegeben wurde. Das Grundstück steht somit für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Der derzeitige Grundstücksbesitzer (Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR) und die Stadt Mainz eröffnen hier die Chance, ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Modellgebiet entstehen zu lassen.

Ursprünglich war die Fläche für die Entwicklung durch eine Baugemeinschaft vorgesehen. Aufgrund fehlender Mitglieder in der Baugemeinschaft musste dieses Vorhaben jedoch nach einiger Zeit trotz intensiver Bemühungen in der geplanten Form aufgegeben werden. Mittlerweile wurde die Projektentwicklung durch die Wohnbau Mainz GmbH übernommen. Auch hier besteht das Angebot, dass sich die vorhandene und/oder andere interessierte Baugemeinschaften – vergleichbar mit Mietmodellen wie bei der ehemaligen Peter-Jordan-Schule – verwirklichen können.

Mit dem Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" und der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen Regenrückhaltebeckens geschaffen werden.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "E 68".

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Planungswerkstatt

Dem Bauleitplanverfahren war ein Planungsprozess zur Konzeptfindung für die städtebauliche Kubatur vorangestellt. Nach der Auftaktveranstaltung im Februar 2017 und zwei darauffolgenden Workshops gründete sich im August 2017 die "Planungsgesellschaft Wiesenviertel GbR". Diese lobte im Frühjahr 2018 eine Planungswerkstatt im zweistufigen Verfahren mit Werkstatttag und Nachbereitungsphase aus. Das im Anschluss an die Planungswerkstatt überarbeitete Konzept (nach Maßgaben der Baugemeinschaft und der Verwaltung) stellte die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" dar. Dieses Vorhaben musste jedoch in der geplanten Form aufgegeben werden. Mittlerweile wurde die Projektentwicklung für das Areal durch die Wohnbau Mainz GmbH übernommen.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.09.2018 bis einschließlich 21.09.2018 sowie in Form eines "Scoping- Termins" am 19.09.2018.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themen erörtert:

- Bedarf an verschiedenen Gutachten

- Umgang mit der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (s. u.)
- Grünkonzeption
- Spielplatzbedarf
- Ver- und Entsorgungsaspekte

Eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfs zum Erhalt der Bäume konnte im Rahmen einer weiteren Überarbeitung im Nachgang zur frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits umgesetzt werden. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

2.3 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 21.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" und die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen Regenrückhaltebeckens zu schaffen.

2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung in der "Töngeshalle" in Mainz-Ebersheim am 05.12.2018. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger konnten die Planunterlagen im Anschluss daran noch bis zum 21.12.2018 im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Städtebauliche Struktur
- Geschossigkeit
- Verkehrliche Anbindung
- Angebot an Stellplätzen
- Angebot an Spielflächen
- Ökologische Wertigkeit des Grundstückes
- Artenvorkommen im Plangebiet
- Erhalt von Bäumen

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

2.5 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Sicherheitsbelange bei der späteren Objektplanung

- Anforderungen der Feuerwehr
- Bedarf an Kita-Plätzen
- Bedarf an Spielflächen
- Partnerschaftliche Baulandbereitstellung
- Archäologie
- Wasserwirtschaft
- Radonpotenzial
- Natur- und Artenschutz
- Grünfestsetzungen
- Klima
- Energie
- Erschließung
- Boden/Baugrund
- Versorgungsinfrastruktur
- Richtfunk

Der Vermerk zur Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Räumliche Geltungsbereiche

3.1 Bebauungsplanentwurf "An der Wiese (E 68)"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "An der Wiese (E 68)" befindet sich am südöstlichen Stadtteilrand von Mainz-Ebersheim (Gemarkung Ebersheim) und entspricht großteils den Flurstücken des ehemaligen Regenrückhaltebeckens sowie den angrenzenden Straßen/ Wegen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Fuß- und Radweg (Flur 2, Flurstück 128/6; Flur 10, Flurstück 297),
- im Osten durch das benachbarte Regenrückhaltebecken (Flur 10, Flurstück 300 teilweise), Teile des Landwirtschaftswegs in Verlängerung zur Straße an der Wiese (Flur 10, Flurstück 301 teilweise) sowie Teile des ehemaligen Regenrückhaltebeckens (Flur 10, Flurstück 105/5)
- im Süden durch den Landwirtschaftsweg (Flur 10, Flurstück 164/2),
- im Westen durch die angrenzende Grünfläche (Flur 2, Flurstück 486).

Der räumliche Geltungsbereich des "E 68" umfasst zudem die externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Parzelle mit dem Flurstücksnummer 63, Flur 19, Gemarkung Mainz-Laubenheim. Die Flächengröße der Ausgleichsfläche beträgt 8.431 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2 Hektar.

3.2 Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" umfasst lediglich die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für "Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" und erstreckt sich über die Flurstücke 130/1 (Flur 2) und 105/4 (Flur 10) teilweise.

4. Änderungen gegenüber der Planstufe I

Inhaltlich wurde der Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Ergebnisse des zwischenzeitlich fertig gestellten Umweltberichtes in einigen Punkten angepasst. Hierbei sind insbesondere folgende Änderungen am Planwerk erfolgt:

- Änderungen und Ergänzungen des räumlichen Geltungsbereiches in Form einer zusätzlichen Fläche als Wendeanlage für Müllfahrzeuge sowie der Reduzierung des Geltungsbereiches um Flächen im Südosten
- Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche in Mainz-Laubenheim
- Konzeptionelle Änderungen im städtebaulichen Konzept bzgl. der geplanten Gebäudedekubaturen und Gebäudestellungen

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

6. Kosten

Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen über den Bestand hinaus wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt. Die angefallenen Kosten für die Erstellung der notwendigen Gutachten wurden durch den Eigentümer der Fläche (Wirtschaftsbetrieb Mainz) übernommen. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung am 03.12.2014 u. a. festgelegt, dass in neuen Wohngebieten ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/ Grundstück ein Anteil an gefördertem Wohnraum mittels städtebaulichen Vertrags sicherzustellen ist und ein Infrastrukturbeitrag von den Grundstückseigentümern eingefordert wird. Der Anteil des zu fördernden Wohnraums beträgt seit 2016 regelmäßig mindestens 25%. Ein höherer Anteil an gefördertem Wohnungsbau ist nach Abstimmung mit dem Fachbereich Wohnraumförderung des Amtes für soziale Leistungen möglich.

Zwar wurde dieser Beschluss am 18.11.2020 fortgeschrieben, da das Bauleitplanverfahren "E 68" aber bereits 2018 begonnen wurde, gelangen bei diesem Verfahren die inhaltlichen Anforderungen des Beschlusses von 2014 weiterhin zur Anwendung.

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses wird im "E 68" ein Anteil von gefördertem Mietwohnungsbau mittels eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei der Realisierung des Vorhabens die Versorgung mit mietpreisgünstigem Wohnraum im Quartier sicher zu stellen. Der genaue Anteil und die einzelnen Wohnungssegmente werden zwischen Stadt und Vorhabenträgern verhandelt und im zu schließenden städtebaulichen Vertrag definiert.

Aufgrund von Eigentumswechseln der künftigen Baufläche im Verlauf des bisherigen Bauleitplanverfahrens ist die Aufteilung der Komponente Infrastrukturbeitrag noch näher zu erörtern und im städtebaulichen Vertrag zu fixieren.

8. Weiteres Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 68" soll gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 2018 im Nordosten um einen kleinen Teilbereich im Bereich der Straßenverkehrsfläche "An der Wiese" erweitert, im Osten um eine deutliche Teilfläche im Bereich des heutigen Wirtschaftsweges reduziert werden. Zusätzlich wird der Geltungsbereich um eine externe Ausgleichsfläche in Mainz-Laubenheim erweitert. Aufgrund dieser Änderungen bzw. Ergänzungen des Geltungsbereiches des "E 68" ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz erforderlich.

Auf Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Bauleitplanentwürfe soll im nächsten Schritt die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" sowie für die Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Anlagen:

- *FNP-Änderung Nr. 57*
- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Artenschutzgutachten*
- *Radongutachten*
- *Wassermwirtschaftlicher Fachbeitrag*
- *Vermerke frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *2 Vermerke frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen*
- *Vermerke Koordinierung Konzeptwechsel*
- *Vermerk Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen*

Finanzierung