

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

nicht öffentlich		Drucksache Nr. 0239/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 14 12 17	Datum 26.01.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.02.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	27.02.2024	N
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	27.02.2024	N
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	27.02.2024	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.02.2024	N
Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie	Vorberatung	27.02.2024	N
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	27.02.2024	N
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	27.02.2024	N
Stadtrat	Entscheidung	06.03.2024	Ö

Betreff:

Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Ebersheim-Nord/Süd und Hechtsheim-Süd

1) Einleitung und Beauftragung der vorbereitenden Untersuchungen für jeweils eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 141 Abs. 3 S. 1 BauGB (Einleitungsbeschluss) für die Untersuchungsräume

- a) Ebersheim-Nord/Süd (gem. Anlage 2)
- b) Hechtsheim-Süd (gem. Anlage 3)

zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen, ob für die in Anlage 2 und 3 dargestellten Bereiche oder in Teilen derselben eine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff. BauGB durchgeführt werden kann.

2) Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 165 Abs. 4 i.Vm. § 141 BauGB mit Verweis auf § 138 BauGB.

3) Aufstellung von Rahmenplänen für die Bereiche

- a) Ebersheim-Nord/Süd (gem. Anlage 2)
- b) Hechtsheim-Süd (gem. Anlage 3)

4) Mittelbereitstellung für die vorbereitenden Untersuchungen im konsumtiven Haushalt in Höhe von jeweils 900.000 Euro 2025 und 2026.

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 31.01.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 06.02.2024

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

- 1) **Der Stadtvorstand, die Ortsbeiräte Hechtsheim und Ebersheim, der Haupt- und Personalausschuss, der Bau- und Sanierungsausschuss, der Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie, der Wirtschaftsausschuss, der Ausschuss für Finanzen und Beteiligung** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. §§ 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 Abs. 3 BauGB zu den in Anlage 2 und Anlage 3 näher bezeichneten Untersuchungsbereichen.
- 2) **Der Stadtvorstand, die Ortsbeiräte Hechtsheim und Ebersheim, der Haupt- und Personalausschuss, der Bau- und Sanierungsausschuss, der Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie, der Wirtschaftsausschuss, der Ausschuss für Finanzen und Beteiligung** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 Abs. 3 BauGB. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.
- 3) **Der Stadtvorstand, die Ortsbeiräte Hechtsheim und Ebersheim, der Haupt- und Personalausschuss, der Bau- und Sanierungsausschuss, der Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie, der Wirtschaftsausschuss, der Ausschuss für Finanzen und Beteiligung** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt die Erarbeitung von einem Rahmenplan je Untersuchungsbereich.
- 4) **Der Stadtvorstand, die Ortsbeiräte Hechtsheim und Ebersheim, der Haupt- und Personalausschuss, der Bau- und Sanierungsausschuss, der Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie, der Wirtschaftsausschuss, der Ausschuss für Finanzen und Beteiligung** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt die Anmeldung der Mittel für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen in konsumtiven Haushalt in Höhe von jeweils 900.000 Euro für die Jahre 2025 und 2026.

Sachverhalt

1. Ausgangslage: Wohnungsmarktbericht, Außenpotenzialgutachten

Mit ihrer Lage im Rhein-Main-Gebiet, der Funktion als Landeshauptstadt sowie als bedeutender Hochschul- und Medienstandort gehört die Stadt Mainz zu den überdurchschnittlich wachsenden Städten im Bundesgebiet. Im vergangenen Jahrzehnt hat die Stadt Mainz mehr als 18.000 neue Einwohner:innen gewonnen. Parallel dazu sind die Miet- und Kaufpreise für Immobilien deutlich gestiegen. Seit längerer Zeit befindet sich die Landeshauptstadt Mainz auf der Rangliste der deutschen Städte mit den höchsten Mietpreisen wieder. Das Land Rheinland-Pfalz hat im Juni 2021 mit der "Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach §201a des Baugesetzbuchs" die Stadt Mainz zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt.

Um Informationen zur Entwicklung des Mainzer Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2030 zu gewinnen, hat die Stadt Mainz – unter Federführung der Leitstelle "Wohnen" – im Jahr 2020 einen "**Wohnungsmarktbericht**" beauftragt. Der Bericht beleuchtet grundlegende Aspekte der Angebots- wie auch der Nachfrageentwicklung und spricht Empfehlungen aus, wie der Wohnungsmarkt quantitativ und qualitativ bestmöglich auf die künftigen Nachfragegruppen und -prioritäten ausgerichtet werden sollte. In diesem wird festgestellt, dass auch künftig von einem Bevölkerungswachstum auszugehen ist und, dass zum Zeitpunkt 2019 ca. 5.600 Wohnungen fehlen. Insgesamt benötigt es bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum. Bereits in der Vergangenheit aber auch bis heute ergreift die Stadt Mainz zahlreiche Instrumente und Maßnahmen, um der Nachfrage zu entsprechen: Von Instrumenten wie die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung über die Förderung von gemeinschaftlichem Wohnen bis hin zur Schaffung von neuem Baurecht. Bislang galt bei Letzterem immer die Maßgabe "Innen- vor Außenentwicklung". Die Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbedarfs bis 2030 wurden im Stadtmodell aufgeführt: Dies beinhaltet größere Nachverdichtungsvorhaben (z. B: MLK-Siedlung) aber auch Konversionsprojekte. Mit Umsetzung der großen Wohnbauprojekte wie dem Zoll- und Binnenhafen, Heiligkreuz-Viertel und GFZ-Kaserne sind auch die letzten wenigen verfügbaren Konversionsflächen im Innenbereich bebaut bzw. in der Entwicklung. Im Wohnungsmarktbericht wurde daher bereits darauf hingewiesen, dass für eine Entwicklung nach 2030 auch der Fokus in den Außenbereich gelegt werden muss, um erforderliche Schritte rechtzeitig einleiten zu können.

Die Landeshauptstadt Mainz hat daher unter der Federführung des Amtes für nachhaltige Stadtentwicklung und Stadtforschung – neben einem Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotenzialen im Innenbereich – auch ein **Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotenzialen im Außenbereich** (Außenpotenzialgutachten) beauftragt. Die Ergebnisse der Gutachten zur Ermittlung der Innenbereichs- und Außenbereichspotenziale stellen die Weichen für die langfristige strategische Wohnraumentwicklung in Mainz und bilden die Grundlage für das Ziel, bezahlbaren und ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Gemäß dem Innenpotenzialgutachten sind durch Gebäudeaufstockung, Baulückenschließung, Nutzung bereits versiegelter Flächen und Nutzung von Leerstandsobjekten schätzungsweise ca. 700 bis 900 weitere Wohneinheiten möglich. Die Potenziale sind kleinteilig und meist im Privateigentum. Die Umsetzung dieser Potenziale ist daher stark vom Interesse der Einzeleigentümer:innen abhängig. Ziel des Außenpotenzialgutachtens war es, für eine langfristige Perspektive (über den Zeitraum von 2030/2035 hinaus) Flächenreserven zu eruieren. Mit Blick auf die Siedlungsstruktur (Fünf-Fingerprinzip) und das schienengebundene ÖPNV-Netz (SÖPNV) wurde gesamtstädtisch nach zusammenhängende Flächen (mind. 5 ha oder 250 Wohneinheiten) zur Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges gesucht.

Anschließend wurden die Flächen anhand städtebaulicher/verkehrstechnischer Kriterien (z. B. Bezug zu bestehender Bebauung, SÖPNV-Anbindung) und hinsichtlich der Restriktionen aus dem Bereich Umwelt und Ökologie (z. B. Lärmbelastung, Artenschutz, Klimaschutz) geprüft und bewertet. Abschließend wurden die einzelnen Flächen in drei Kategorien "Entwicklung grundsätzlich denkbar" (grün), "Entwicklung nicht prioritär" (gelb) und "Entwicklung nicht empfohlen" (rot) unterteilt. Aufgrund der vielfältigen Restriktionen konnten nur wenige Potenzialflächen ermittelt werden. Einen Schwerpunkt stellen hier die Flächen in Ebersheim (Nord und Süd) und Hechtsheim (Süd) dar. Hier befinden sich die einzigen "grün" eingestuft Flächen. Die benachbarten gelben Flächen (Hechtsheim Süd Teil B und C, Ebersheim Teil C) sind nur deswegen als "nicht prioritär" eingestuft, da diese nur in Abhängigkeit von den "grünen" Flächen zu entwickeln sind: In Hechtsheim aufgrund des Siedlungszusammenhangs und in Ebersheim in Abhängigkeit einer Weiterführung der ÖPNV-Trasse. Die einzelnen Flächen in Hechtsheim und Ebersheim sind also in ihrer jeweiligen Gesamtheit zu betrachten, auch wenn eine spätere mögliche bauliche Entwicklung in Abschnitten sinnvoll ist.

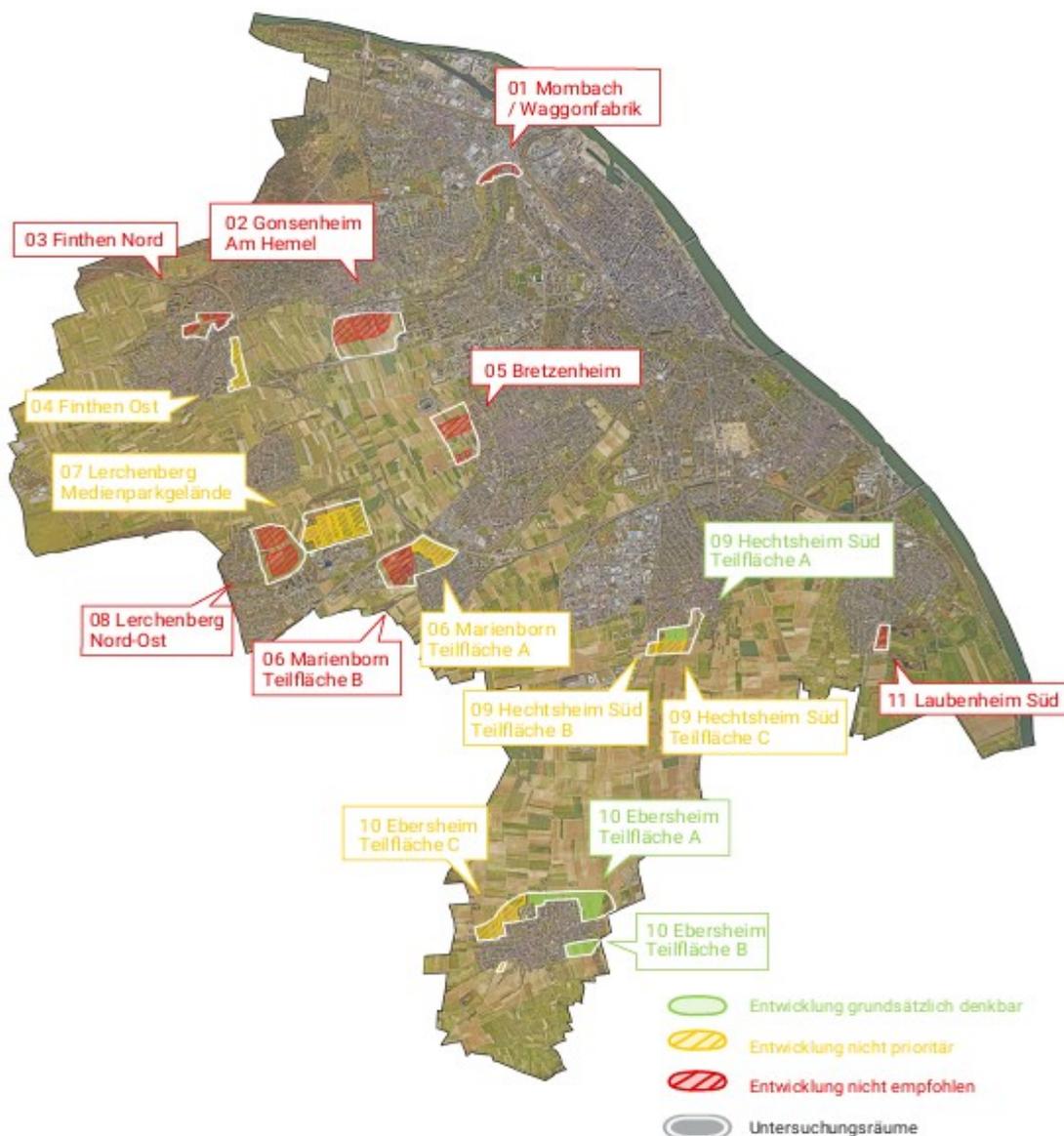


Abbildung 1: Überblick über Untersuchungsräume/Potenzialflächen nach Bewertung (berchtoldkrass space&options, Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich: 27).

Im Potenzialgutachten wurden die **Untersuchungsräume** anhand vorhandener Restriktionen (z. B. Kaltluftabfluss) bereits weiter räumlich differenziert und Potenzialflächen abgegrenzt. Da im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Gesamtfläche – auch mit notwendigen inkludierten Freiräumen – betrachtet wird, entspricht der Untersuchungsraum für das weitere Vorgehen auch dem Untersuchungsraum im Außenpotenzialgutachten. Das Gutachten gibt damit Aufschluss über noch zu prüfende und zu bewertende Restriktionen.

a) Ebersheim Nord/Süd: aktuelle Nutzung, Potenziale, Herausforderungen

Gemäß dem Außenpotenzialgutachten bieten die im Potenzialgutachten benannten drei Teilflächen in Ebersheim die Chance für großflächige Wohnbauentwicklungen und eine Weiterentwicklung des gesamten Stadtteils Ebersheims. Schätzungsweise können in dem ca. 61 ha großem Untersuchungsraum je nach Bebauungsdichte ca. 1400 bis 2520 WE entstehen, was ein sehr großes Wohnbaupotenzial bedeutet. Derzeit werden die Flächen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im RROP sind die Flächen daher als "sonstige Landwirtschaftsfläche" gekennzeichnet. Im FNP wurden diese Flächen aber bereits als "Wohnbauflächen, geplant" dargestellt. Aufgrund umfangreicher Potenziale im Innenbereich, v. a. in Form von Konversionsflächen, und der Lage des Stadtteils am Randes des Mainzer Stadtgebietes wurde dieses Flächenpotenzial bislang nicht entwickelt.

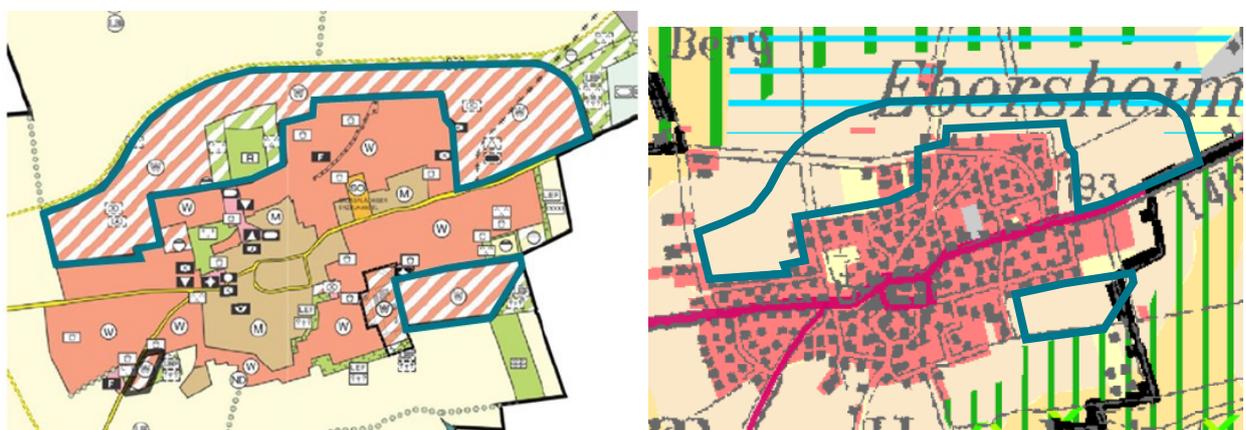
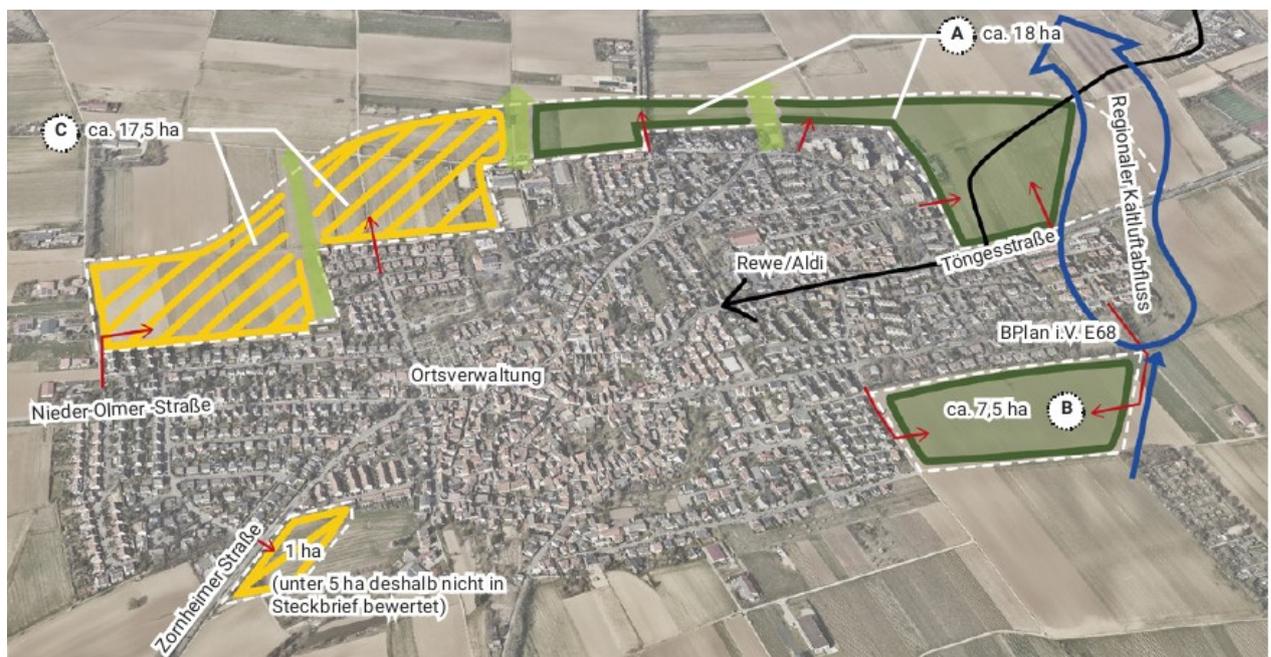


Abbildung 2: Auszug aus Potenzialgutachten (oben; berchtboldkrass space&options, Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich: 101), aus dem FNP vom

20.05.2000 (li.; Untersuchungsraum in blau eingezeichnet) und dem RROP (re.; Untersuchungsraum in blau eingezeichnet).

Die Flächen haben ein besonders großes Potenzial im Rahmen des Gutachtens aufgezeigt: Neben den positiven formellen Bedingungen (Darstellung als geplante Wohnbaufläche im FNP) zeichnet die Fläche der vorhandene Siedlungsbezug, die Nähe zum Stadtteilzentrum, die gute Anbindung an den MIV, die im FNP bereits angedachte Anbindung an eine ÖPNV-Trasse und im Vergleich zu den restlichen Untersuchungsräumen im Potenzialgutachten geringere Hemmnisse aus dem Bereich Umwelt/Ökologie auf. Die ringweise Arrondierung des Stadtteils Ebersheim und der damit verbundene Einwohnerzuwachs bietet zudem zahlreiche Chancen hinsichtlich der Infrastruktur. Von der Ansiedlung weiterer Nutzungen und Infrastruktur (u. a. SÖPNV-Trasse), aber auch der Schaffung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten könnte der ganze Stadtteil profitieren. Günstig für eine Siedlungsentwicklung sind außerdem die Eigentumsstrukturen: Die Potenzialflächen sind im Besitz einer relativ geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich überwiegend um Privatbesitz handelt. Die Parzellen sind mittelgroß bis sehr groß.

Wesentlich für eine Entwicklung ist die Verlängerung der ÖPNV-Trasse von Hechtsheim bis Ebersheim, wie sie bereits im FNP 2000 vorgesehen ist. Diese müsste zusätzlich verlängert werden, um auch die nordwestliche Fläche anzuschließen. Eine Straßenbahnanbindung von Ebersheim würde dem Verkehrskonzept Rheinhessen entsprechen, stellt für den ganzen Stadtteil einen hohen Vorteil dar und steht im Sinne einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung mit nachhaltigem Mobilitätskonzept. Neben der herzustellenden ÖPNV-Anbindung (übergangsweise auch denkbar als Bustrasse) beinhaltet der Untersuchungsraum aber auch zahlreiche Restriktionen, die im Zuge der weiteren Untersuchungen tiefergehend zu analysieren und zu bewerten sind. Hierzu gehören u. a. nähere Untersuchungen zur Starkregengefährdung (im südlichen Teilbereich), zum Erhalt klimatischer Funktionen und zum Artenschutz (Hamster, Vogelzug- und Rastkorridor). Weitere Prüfungen, insbesondere in Bezug auf das geplante Wasserschutzgebiet Ebersheim/Hechtsheim (nördliche Teilflächen) und bereits vorhandene Ausgleichsflächen, sind notwendig.

Die Flächen bieten insgesamt große, zusammenhängende Planungspotenziale, die an die bestehende Siedlungsstruktur anschließen und eine gute Verkehrserschließung anbieten. Durch eine Verlängerung der ÖPNV-Trasse bestünde auch eine leistungsfähige und zukunftsgerichtete Erschließung. Die bereits aus dem Gutachten bekannten Restriktionen gilt es weiter zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen könnten eine weitere Reduzierung der Flächen bedeuten und auch Maßgaben für eine Entwicklung (z. B. hohe Durchgrünung) liefern. Die Vorteile zur Entwicklung dieser Fläche (Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Arrondierung des Siedlungsgefüges, Weiterentwicklung der Stadtteile etc.) sind zudem mit der Aufgabe der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche mit der vorhandenen hohen/sehr hohen Bodenfruchtbarkeit abzuwägen.

b) Hechtsheim Süd: aktuelle Nutzung, Potenziale, Herausforderungen

Die im Außenpotenzialgutachten ermittelten Potenzialflächen in Hechtsheim-Süd würden eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges – mit Anbindung an den ÖPNV – ermöglichen und der Ergänzung und Stärkung der bestehenden Ortsstrukturen dienen. Schätzungsweise können in dem ca. 25 ha großen Untersuchungsraum je nach Bebauungsdichte ca. 440 bis 790 WE entstehen. Derzeit werden die Flächen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im Untersuchungsraum befindet sich eine Ausgleichsfläche. Im RROP sind die Flächen Großteils als "sonstige Landwirtschaftsfläche" gekennzeichnet, im südöstlichen Bereich ist eine Fläche Teil des Vorbehaltsgebiets für Freizeit, Erholung und Land-

schaftsbild. Im FNP sind die Flächen vorwiegend als "Flächen für Landwirtschaft" dargestellt. Im Nordosten überschneidet sich die Fläche mit geplanten Grünflächen (inkl. geplanter Abwasseranlagen), im Westen ist eine geplante Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Für den nördlichen Teilbereich besteht Baurecht für die Nutzung einer Bezirkssportanlage (Bebauungsplan "He 80"), die dann später an anderer Stelle, westlich der Rheinhessenstraße errichtet wurde. Zur Herstellung des Siedlungsbezugs wäre eine Entwicklung der nördlichen Teilfläche vor den südlichen Teilflächen umzusetzen.

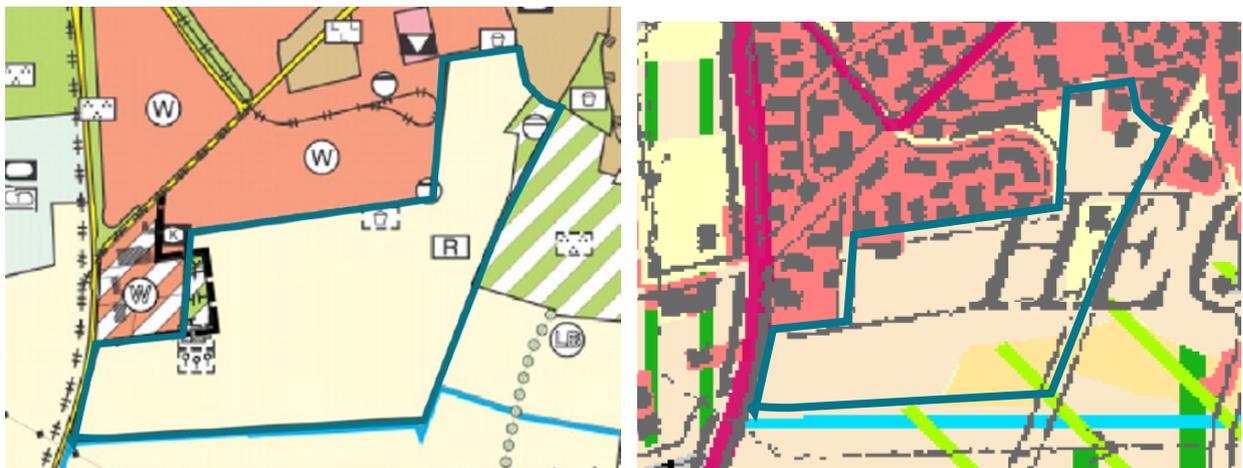
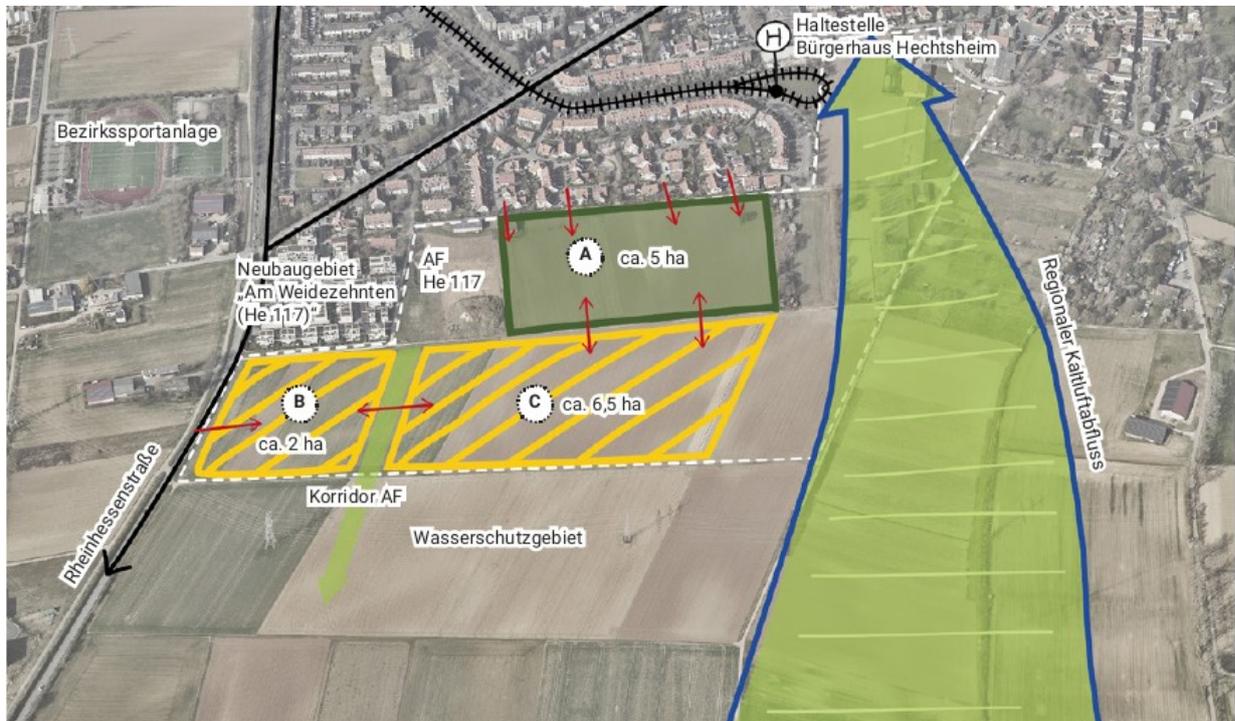


Abbildung 3: Auszug aus Potenzialgutachten (oben; berchtholdkrass space&options, Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich: 87) aus dem FNP vom 20.05.2000 (li.; Untersuchungsraum in blau eingezeichnet) und dem RROP (re.; Untersuchungsraum in blau eingezeichnet).

Die direkt anschließende Siedlungsstruktur und die bereits in unmittelbarer Nähe vorhandene Straßenbahnhaltestelle ermöglicht eine direkte Anbindung des Plangebiets und steht im Sinne einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung mit nachhaltigem Mobilitätskonzept. Günstig für eine Siedlungsentwicklung sind außerdem die Eigentumsstrukturen: Die Potentialflächen sind

im Besitz einer relativ geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich überwiegend um Privatbesitz handelt. Die Parzellen sind groß bis sehr groß. Durch die Entwicklung aller drei Teilflächen könnten positive Auswirkungen durch den Ausbau des SÖPNV und die Ansiedlung von sozialer Infrastruktur auch für die bestehende Siedlung entstehen. Damit würde die bestehende Ortsstruktur ergänzt und gestärkt werden.

Grundsätzlich sind die Restriktionen in den Teilbereichen unterschiedlich stark ausgeprägt – die nördliche Fläche hat im Vergleich zu den südlichen Flächen vergleichsweise wenige Restriktionen. Zur Erhaltung des regionalen Kaltluftabflusses steht zudem der östliche Teil des

Untersuchungsraumes für eine Bebauung nicht zur Verfügung und reduziert daher die Bebaubarkeit der Fläche. Damit ist auch das im RROP dargestellte Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild weiterhin gesichert. Außerdem ist die vorhandene LEF-Fläche in die weitere Planung miteinzubeziehen (z. B. bzgl. Abstände, Erhaltung Korridor zur Vernetzung der Ausgleichs-/Biotopfläche). Weitere Prüfgegenstände im Zuge einer weiteren Untersuchung sind der Umgang mit den Emissionen durch den Wirtschaftspark Rhein/Main, der Artenschutz (insb. den Lebensraum des Hamsters) und die Beachtung des angrenzenden Wasserschutzgebietes. Zur Anbindung des Quartiers ist zudem ein Ausbau des SÖPNVs notwendig, auch um die Entfernung zum Stadtteilzentrum zu verringern.

Insgesamt bieten die Flächen große, zusammenhängende Planungspotenziale, die an die bestehende Siedlungsstruktur anschließen und eine gute Verkehrserschließung ermöglichen. Durch eine Verlängerung der Straßenbahn bestünde auch eine leistungsfähige Erschließung. Die bereits aus dem Gutachten bekannten Restriktionen gilt es weiter zu untersuchen.

2. Instrument Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Was ist eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts zur Baulandbeschaffung auf bisher ungenutzten oder zu revitalisierenden Flächen. Sie dient der geordneten Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen. Die der Kommune durch die Entwicklung der Bereiche entstehenden Kosten sollen durch diese Maßnahme refinanziert. Rechtliche Grundlage bilden die §§ 165 – 171 BauGB, die wiederum auf viele Vorschriften des Sanierungsrechts verweisen.

Der Gesetzgeber stellt hohe Anforderung an die Kommunen für die Durchführung dieser Maßnahme. Es muss ein erhöhtes öffentliches Interesse an einem erhöhten Bedarf an Wohnungen, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen vorliegen. Das Wohl der Allgemeinheit muss u.a. die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern. Zur Überprüfung der fachlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Machbarkeit und Alternativenprüfung sieht der Gesetzgeber im ersten Schritt die Vorbereitende Untersuchung vor.

Der Ablauf einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist stets mehrstufig in folgenden Schritten aufgebaut. Eine detailliertere Darstellung ist der Anlage zu entnehmen.

1. Einleitungsbeschluss
2. Vorbereitende Untersuchung
3. Abwägung
4. Beschluss zur Durchführung der Maßnahme

5. Durchführung der Maßnahme (Bauleitplan, Grunderwerb, Herstellung der Infrastruktur, Veräußerung neuer Baugrundstücke, Abrechnung)
6. Abschluss der Maßnahme

Inhalte, Ziele und Vorgehensweise der Vorbereitenden Untersuchungen

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen "sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde [...] erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden" (§ 165 Abs. 1 BauGB). Sie dient der gesicherten Durchführung und Umsetzung von größeren komplexen Stadtentwicklungsprojekten.

Der erste Schritt sind umfangreiche vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 BauGB. Ziel der Vorbereitenden Untersuchung ist die Prüfung, ob die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen (gem. § 165 Abs. 3 BauGB) gegeben sind, um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu beschließen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die vorbereitenden Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bieten den rechtlichen Rahmen für ein umfassendes Vorgehen im Sinne einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Ziel der Maßnahme bei den o. g. Flächen der Stadt Mainz ist eine erstmalige städtebauliche Entwicklung der bislang (hauptsächlich) landwirtschaftlich genutzten Flächen, um den langfristigen Wohnflächenbedarf der Stadt Mainz zu decken. Um die Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung zu sichern und zugleich spekulative Bodenwertsteigerungen zu verhindern sollen die Voraussetzungen zum Erlass einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen in einem kontinuierlichen Austausch mit den betroffenen internen Fachämtern sowie weiteren Trägern öffentlicher Belange erfolgen. Parallel zu einer Analyse der Ausgangssituation und Zusammenstellung der Rahmenbedingungen und Vorgaben soll eine grobe Zielvorstellung für das jeweilige Untersuchungsgebiet erarbeitet werden. Im Ergebnis soll neben der Aussage, ob das jeweilige Gebiet die Eignungskriterien für die Ausweisung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfüllt auch ein Rahmen- bzw. Strukturplan entstehen.

Dafür bedarf es neben einer allgemeinen Zielentwicklung ebenfalls der parallelen Erstellung diverser Fachgutachten für die Untersuchungsräume, um verbindliche Aussagen über deren Eignung treffen zu können. Umfang und Intensität der Voruntersuchungen haben sich an den Planungszielen und Maßnahmen für den jeweils konkret vorgesehenen Entwicklungsbereich zu orientieren.

Der Gesetzgeber sieht bereits frühzeitig die Einbindung der involvierten Eigentümer:innen, den Mietenden und Pachtenden sowie der sonstigen Betroffenen vor. Die Ziele und Planungen für das Untersuchungsgebiet werden strukturiert erörtert und ggf. in Einzelgesprächen vertieft.

Sobald ein erster Entwurfsstand des Rahmen- bzw. Strukturplanes vorliegt, soll die Öffentlichkeit und weitere Akteure ebenfalls beteiligt werden, um Anregungen abgeben zu können. Diese Beteiligung ist gesetzlich nicht vorgesehen, sondern erfolgt mit informellen Beteiligungsformaten. Hier gilt es ebenfalls im weiteren Verfahren geeignete und zielführende Me-

thoden und Formate, wie bspw. einer Stadtteilkonferenz oder Bürgerwerkstatt, zu finden um die Bevölkerung möglichst breit in den Prozess einzubinden.

Die Ergebnisse und Anforderungen der Fachgutachten sowie die städtebaulichen Konzeptideen sollen in einem iterativen Prozess zusammengeführt und regelmäßig nachjustiert werden. Am Ende des Prozesses steht ein Rahmen- bzw. Strukturplan sowie ein schriftlicher Bericht.

Wesentliche Bedingung für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs ist die Sicherung der alsbaldigen Durchführung. Voraussetzung dafür ist wiederum die Gewährleistung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme. Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen ist deshalb eine vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahme auf Grundlage eines Zeit- und Maßnahmenplans.

Die Vorbereitende Untersuchung muss zusammenfassend für folgende Punkte Lösungsoptionen und –wege aufzeigen:

- Schaffung einer Beurteilungsgrundlage für die politischen Entscheidungsträger, um über die Anwendung des Instruments der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entscheiden zu können
- Abgrenzung des förmlich festzulegenden Entwicklungsbereichs
- Ermittlung des Umfangs der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Nutzungsberechtigten und Förderung der Mitwirkung durch verschiedene Mitwirkungsoptionen
- Formal rechtliche Begründung, warum nur eine Entwicklungsmaßnahme die mit ihr angestrebten Ziele und Zwecke gewährleisten kann
- Prüfung von alternativen Entwicklungsinstrumenten (z. B. Umlegung, Bebauungsplan)
- Nachweis des öffentlichen Interesses an der zügigen Entwicklung (Allgemeinwohlerfordernis, Vorliegen eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten)
- Abstimmung der möglichen Entwicklung mit den Zielen der Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung
- Eignungsprüfung der zu entwickelnden Fläche(n) auch im Vergleich zu Standortalternativen
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander
- Ermittlung maßgeblicher Restriktionen der Planung und der Entwicklung
- Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Aufstellung eines Zeit- und Maßnahmenplanes.

Auswirkungen der vorbereitenden Untersuchung

Auf Grundlage des § 166 Abs. 3 BauGB sollen die Gemeinden bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen alle Grundstücke erwerben. Hier kommt das Instrument des Vorkaufsrechts zum Einsatz. Das Vorkaufsrecht ist eines der wenigen Mittel der Kommunen, um aktive Bodenpolitik zu betreiben und um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen steht den Gemeinden ein allgemeines Vorkaufsrecht erst nach der förmlichen Festlegung des Entwicklungsgebietes zu. Um das Vorkaufsrecht auch während der vorgeschriebenen vorbereitenden Untersuchungen bereits anwenden zu können, kann die Gemeinde bei bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB ausüben oder sie kann durch Satzung besondere Vorkaufsrechte (gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) begründen. Dem Stadtrat wird hierzu eine gesonderte Beschlussvorlage vorgelegt.

Die Besonderheit bei der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist, dass der entwicklungsunbeeinflusste "Anfangswert" (i. d. R. zum Zeitpunkt vor Bekanntmachung der beschlossenen vorbereitenden Untersuchungen) als Verkehrswert gesichert wird. Damit würde die Stadt Mainz im Falle der Ausübung eines Vorkaufrechts nicht wie sonst üblich in den bestehenden Kaufvertrag zu den darin festgelegten Bedingungen (u. a. Kaufpreis) einsteigen, sondern der als Anfangswert gesicherte Verkehrswert würde die Grundlage zur Ermittlung des Kaufpreises darstellen. Die Grundstücke sind nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahme wieder zu veräußern – unter vorrangiger Berücksichtigung der früheren Eigentümer. Der Erwerb der Grundstücke erfolgt zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert, der Verkauf zum vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahme ("Durchgangserwerb"). Die maßnahmebedingten Bodenwertsteigerungen dienen gem. § 171 Abs. 1 BauGB der Finanzierung der Kosten der Maßnahme.

Durch die maßnahmenbedingte Bodenwertsteigerung wird eine Refinanzierung der Maßnahme ermöglicht. Eine Gewinnerzielung ist durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht möglich. Überschüsse müssen gem. § 156a Abs. 1 BauGB an die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zurückgeführt werden. Gleichzeitig werden aber auch spekulative Wertsteigerungen verhindert. Dies ermöglicht kurzfristig eine transparente Kommunikation von Planungsüberlegungen in der Öffentlichkeit und ermöglicht langfristig die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Für Eigentümer:innen besteht die Möglichkeit den Kauf abzuwehren unter der Voraussetzung, dass sie bereit und in der Lage sind, die Entwicklung von Teilbereichen entsprechend der Planung selbst durchzuführen. In diesen Fällen wird eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen und ist ein Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen.

Untersuchungsbereich Ebersheim Nord/Süd

Der Untersuchungsbereich Ebersheim ist im beigefügten Lageplan umgrenzt. Das ca. 61 ha große überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet ist zweigeteilt.

Der nördliche Teilbereich wird

- im Norden durch den angrenzenden freien Landschaftsraum in einem Abstand von wenigstens 100 Metern bis zu 350 Meter, gemessen ab Siedlungsrand/Straßenrand,
- im Osten durch einen etwa mindestens 90 Meter breiten Korridor zum Sportplatz des Stadtteils,
- im Süden durch die Töngesstraße (L 413), sowie durch den nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mainz-Ebersheim
- im Westen durch die Aussiedlerhöfe entlang des Feldweges (Flur 4, Flurstück 175/ Weiterführung der "Nieder – Olmer – Straße").

begrenzt.

Der südliche Teilbereich wird

- im Norden durch den Siedlungsrand bzw. der südlich der Straßen "In den Teilern" und "Wildrosenweg" liegenden Wohnbebauung und das Regenrückhaltebecken,
- im Osten durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Gau-Bischofsheim und eine schräg verlaufende Linie bis hin zur westlichen Ecke der Kleingartenanlage "Auf der Lochsteig",

- im Süden durch die Kleingartenanlage "Auf der Lochsteig" und einen Weg (Flur 10, Flurstück 166/3),
- im Westen durch die "Senefelderstraße"

begrenzt.

Die Flächen innerhalb des Untersuchungsbereichs sollen dahingehend untersucht werden, ob und ggf. unter welchen Auflagen eine Umwandlung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnflächen möglich ist.

Untersuchungsbereich Hechtsheim Süd

Der Untersuchungsbereich Hechtsheim Süd ist im beigefügten Lageplan umgrenzt. Das ca. 25 ha große überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet wird

- im Norden durch die Straßen "Vorderer Heuergrund", "Bgm.-Heinrich-Dreibus-Straße" und "Klein-Winternheimer-Weg"
- im Osten durch den "Schnieriemengewannweg"
- im Süden durch den südlich parallel zum Weg "Hinterer Heuergrund" verlaufenden Weg (Flur 17; Flurstück 244)
- im Westen durch die "Rhein Hessenstraße", "Hinterer Heuergrund" und die "Dr.-Karl-Schramm-Straße"

begrenzt.

Die Flächen innerhalb des Untersuchungsbereichs sollen dahingehend untersucht werden, ob und ggf. unter welchen Auflagen eine Umwandlung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnflächen möglich ist.

3. Rahmenpläne und nachfolgende Schritte

Wesentlicher Teil der Vorbereitenden Untersuchung ist die Entwicklung je eines städtebaulichen Rahmenplanes für die in Kapitel 2 näher beschriebenen Untersuchungsbereiche. Der städtebauliche Rahmenplan dient u. a. dazu, die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit der Flächen zu überprüfen.

Der Rahmenplan ist darüber hinaus aufgrund seiner Aussagen zu Erschließungs- und Grünflächenanteilen, städtebaulichen Dichten und der Bestimmung des (städte-)baulichen und zeitlichen Entwicklungsrahmens wesentliches Instrument zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit. Die Prozesse der Vorbereitenden Untersuchung und die der Erarbeitung der Rahmenpläne werden sich mit fortschreitendem Prozess wechselseitig beeinflussen.

Die Rahmenpläne werden je Untersuchungsbereich erarbeitet und nach Fertigstellung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Anschluss an einen möglichen Satzungsbeschluss für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist der Rahmenplan Grundlage für die weitere planerische Vertiefung, insbesondere für die dann folgenden Bauleitplanverfahren und ggf. erforderlichen Wettbewerbe.

4. Kosten

Wie bereits dargelegt (vgl. Kap. 2) dienen die im Zuge einer Entwicklung maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen der Finanzierung der Kosten der Maßnahme. Dies umfasst auch die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen (Bürgerbeteiligung, Büro für die vorbereitende Untersuchung, Gutachten und rechtliche Beratungsleistungen). Es ist daher von einer Selbstfinanzierung der Maßnahme auszugehen, die Stadt Mainz müsste jedoch in Vorleistung gehen.

Die Gemeinde hat gem. § 171 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 149 BauGB einen Kosten- und Finanzierungsplan – nach dem jeweiligen Stand der Planung für die Entwicklungsmaßnahme – aufzustellen. Daher wurden in einem ersten Schritt die Kosten für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und die Beteiligung der Bürger:innen kalkuliert. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird eine Kostenübersicht erstellt, die alle Kosten der Gesamtmaßnahme beinhaltet, die der Stadt Mainz voraussichtlich entstehen.

Im Rahmen der Erstellung der Vorlage wurden verschiedene, vergleichbare Projekte aus anderen Städten ausgewertet. Die Kosten für die Vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sich zwischen 1.170.000 Euro bis hin zu 2.100.000 Euro. Im Mittelwert ergibt sich bei den begutachteten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen anderer Kommunen ein Kostenfaktor für eine Vorbereitende Untersuchung von ca. 18.950€ je Hektar. Die für das Stadtgebiet Mainz geeigneten Untersuchungsbereiche haben eine Fläche von 85 ha, sodass sich daraus rechnerisch ein Kostenfaktor von ca. 1.916.790 Euro ergibt. Mit einem Puffer für unvorhergesehenes wird daher eine Summe für beide vorbereitende Untersuchungen von 2.000.000 Euro angesetzt.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsjahr durch 2024 über den konsumtiven Haushalt 2024. Hier werden die benötigten Mittel in Höhe von ca. 200.000 Euro kompensiert.

Aufgrund der geschätzten Gesamtinvestition von 2.000.000 Euro und einem angestrebten Mittelabfluss im Jahr 2024 sollen die verbleibenden geschätzten 1.800.000 Euro zu gleichen Teilen von jeweils 900.000 Euro in den Haushaltsplanungen für die Jahre 2025 und 2026 im jeweiligen konsumtiven Haushalt berücksichtigt werden.

Konkrete Zeiträume bzw. –punkte sowie die tatsächliche Projektlaufzeit können bei derzeitigem Wissensstand nicht belastbar benannt werden. Der Mittelabfluss wird nach Projektfortschritt erfolgen.

5. Weitere Vorgehensweise

Im Falle eines Beschlusses der o. g. Punkte durch den Stadtrat würde die Stadt Mainz den Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen bekanntmachen und in diesem Zuge auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB (gem. § 165 Abs. 4 BauGB) hinweisen. Der Zeitpunkt der Bekanntmachung wird als Stichtag zur Ermittlung des unbeeinflussten Grundstückwertes herangezogen.

In enger Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt werden derzeit die im Rahmen der Maßnahmen erforderlichen neuen Stellen zur Ausschreibung vorbereitet, sodass diese baldmöglichst nach der Bekanntmachung ausgeschrieben werden können. Parallel dazu soll bereits das Vergabeverfahren für die Beauftragung der vorbereitenden Untersuchungen in die Wege geleitet werden. Daran schließt die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung an. Derzeit ist beabsichtigt, die Untersuchungen für beide Gebiete sowie die Erarbeitung der Rahmenpläne parallel laufen zu lassen.

Nach deren Abschluss werden dem Stadtrat die Ergebnisse vorgelegt. Auf dieser Grundlage wird entschieden, ob ein städtebaulicher Entwicklungsbereich / städtebauliche Entwicklungsbereiche festgelegt wird.

6. Alternativen

Die fortschreitende Umsetzung der dargestellten Flächen sowie das Innenpotenzialgutachten zeigen, dass keine größeren verfügbaren Gebiete im Innenbereich zur Verfügung stehen, um den stetig steigenden Wohnbedarf langfristig zu decken. Mit der Entwicklung großer Neubaugebiete besteht die Chance, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Neben den Vorteilen für die gesamtstädtische Entwicklung bieten solche Entwicklungen auch infrastrukturelle Chancen für die zu entwickelnden Stadtteile.

Sollte die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sowie die damit verbundenen Rahmenpläne nicht auf den Weg gebracht werden, sind u.a. folgende Nachteile zu benennen:

1. Keine Ausübung des Vorkaufsrechtes auf dieser Rechtsgrundlage
2. Stark eingeschränkte Spielräume bei der Sicherung langfristiger Potenziale

7. 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 Beteiligungsschritte vorgetragen werden.

Anhang

1. *Auszug aus dem "Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotenzialen im Außenbereich" (Steckbriefe Hechtsheim, Ebersheim)*
2. *Untersuchungsbereich "Ebersheim Nord/Süd"*
3. *Untersuchungsbereich "Hechtsheim Süd"*
4. *Ablaufschema Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme*

Finanzierung