

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1007/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Fi 90	Datum 09.12.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	21.01.2016	N
Ortsbeirat Mainz-Finthen	Anhörung	02.02.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.02.2016	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "F 90" (Planstufe I) Bebauungsplanentwurf "Elmerberg (F 90)" hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - Vorlage in Planstufe I - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 21.12.2015</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

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

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I,
die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren.

1. Anlass und Sachverhalt

Am südlichen Ortsrand von Mainz-Finthen beabsichtigt ein privater Investor die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Flugplatzstraße. Der Planbereich umfasst eine Reihe von Gärten und Wiesen, welche sich unmittelbar an den südlichen Ortsrand von Mainz-Finthen anschließen. Die angrenzende Bebauung ist Teil des historischen Ortskerns entlang der Hauptdurchfahrtsstraße von Finthen und wird geprägt von Hofreiten, die mit einem noch in Teilen bestehenden Scheunenkranz zum Ortsrand hin abschließen.

Das Plangebiet umfasst die ehemaligen Nutzgärten, die den nördlich angrenzenden Hofreiten zugeordnet waren. Diese Gartennutzung und Wiesenfläche stellt zusammen mit der unmittelbar südlich angrenzenden Gehölzfläche die heutige Ortsrandeingrünung dar. Im südlichen Anschluss verläuft der Aubach, welcher durch seine Lage in einer topografischen Senke eine naturräumliche Barriere bildet.

Obwohl die Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als gemischte Baufläche dargestellt werden, sind sie bauplanungsrechtlich bereits als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um die geplante Wohnbebauung dieser Grundstücke zu ermöglichen ist die Schaffung eines neuen Baurechts mittels Angebotsbebauungsplan erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierzu nicht erforderlich.

Die Gartenflächen sind bisher nur über die vorgelagerte Bebauung entlang der Flugplatzstraße erreichbar. Zur Erschließung eines neuen Wohnquartiers ist zudem die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers soll der Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)" aufgestellt werden.

Städtebauliches Konzept

Seitens eines Investors wurde in Abstimmung mit der Stadt Mainz für den Geltungsbereich ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen vorsieht.

Die geplante Baukörperanordnung ergänzt im unmittelbaren Anschluss die im Bereich der Flugplatzstraße vorhandene Haus-Hof-Bauweise. Darüber hinaus erfolgt die Anordnung einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung zum Siedlungsrand hin.

Entsprechend den Anforderungen an ein modernes Bauen ist vorgesehen, das neue Wohnquartier mit Flachdachgebäuden zu erstellen. Die Parkierung erfolgt überwiegend auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. ergänzend auf Sammelstellplätzen. Auf der Basis dieses städtebaulichen Konzeptes werden im weiteren Verfahren die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes erarbeitet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den überwiegenden Teil des Quartiers selbst zu entwickeln und zu vermarkten. Lediglich ein kleiner Teil der Baugrundstücke soll den bisherigen Grundstückseigentümern zur eigenen Bebauung rückübertragen werden. Durch die Umsetzung eines Großteils der Gebäude aus einer Hand wird eine gestalterische Einheitlichkeit innerhalb des Quartiers erreicht, auch ohne dass umfangreiche gestalterische Festsetzungen erforderlich werden.

2. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf den bisherigen Gartenflächen am südlichen Siedlungsrand von Mz-Finthen geschaffen werden. Hierbei sind insbesondere die Flächen für die erforderliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu sichern. Darüber hinaus sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal gewährleisten, ohne die städtebaulichen und ortsbildprägenden Eigenheiten der bestehenden Ortskernbebauung zu beeinträchtigen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Elmerberg (F 90)" umfasst die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung südlich der Flugplatzstraße zwischen den Straßen "Am Elmerberg" und "Jean-Pierre-Jungels-Straße".

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden durch:

- die Flugplatzstraße bzw. die südliche Bebauung entlang der Flugplatzstraße,

im Osten durch:

- die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Straße "Am Elmerberg",

im Süden durch:

- die Flurstücke im Aubachtal, Gemarkung Finthen, Flur 18, Flst. 321 und 252/7,

im Westen durch:

- die Rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung entlang der Jean-Pierre-Jungels-Straße, sowie die angrenzende LE-Fläche auf dem Flurstück Gemarkung Finthen, Flur 18, Flst. 321.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des "F 90" zusammen mit dem Finther Ortskern als gemischte Baufläche dar. Der südwestliche Geltungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft, bzw. in einem Teilbereich als landespflegerische Ersatzfläche (LEF) dargestellt.

Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers wird diese Grenzziehung aufgegriffen und die bauliche Entwicklung auf die dargestellte gemischte Baufläche beschränkt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft für die Entwicklung eines neuen Siedlungsbereiches erfolgt nicht. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastruk-

turbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Im Rahmen der bisher stattgefundenen Vorgespräche wurde bereits die Bereitschaft des Investors als bevollmächtigter Vertreter von 7 der 8 Grundstückseigentümer zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung abgefragt. Eine vom Investor unterzeichnete Verpflichtungserklärung zum Abschluss des diesbezüglichen städtebaulichen Vertrages liegt zwischenzeitlich vor.

Bezüglich des geförderten Mietwohnungsbaus erklärt sich der Investor grundsätzlich zur Umsetzung der Förderquote bereit. Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Bildung eines Einfamilienhausgebietes ohne eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau) bietet der Investor bei einem geringeren Anteil von geförderten Mietwohnungsbau eine Kompensation im Rahmen der Eigentumsförderung an.

Die Höhe der zu erwartenden Infrastrukturkosten und damit der von den Eigentümern zu tragenden Beiträge ergibt sich erst im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Eine abschließende vertragliche Vereinbarung wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen Stadt Mainz und Grundstückseigentümern bzw. Investor abgeschlossen.

Lediglich ein einzelner Grundstückseigentümer hat nach Aussage des Investors keinerlei Interesse an der Umsetzung des geplanten Projektes und sei nicht bereit, die Vereinbarung zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung zu unterzeichnen. Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine zentral liegende Parzelle, die nicht aus dem Geltungsbereich ausgespart werden kann.

Der Bebauungsplan bzw. dessen Planinhalte berücksichtigen jedoch diese Fläche und gewährleisten somit auch an dieser Stelle eine städtebauliche Entwicklung. Da keine gesetzliche Bodenordnung erfolgen wird, könnte die fehlende Mitwirkungsbereitschaft ggf. dazu führen, dass die in der Planung enthaltene "Ringerschließung" in einem ersten Schritt nicht realisiert werden kann und zunächst zwei unabhängige Stichstraßen entstehen. Dieses Zwischenszenario wurde bei den Planungsüberlegungen bereits berücksichtigt und wäre auch selbstständig funktionsfähig.

Im Beschluss des Stadtrates vom 03.12.2014 zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung heißt es:

*"Die Stadt Mainz wird für die Neuerschließung von Bauland oder die werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher oder anderweitig genutzter Bereiche grundsätzlich nur noch dann Planungsrecht schaffen, wenn **alle begünstigten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer** sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, über die gesetzlich oder per Satzung geregelten Beiträge, Kostenerstattungsbeträge oder Umlagen hinaus, einen weiteren Beitrag zum Ausbau der mit dem Plangebiet zusammenhängenden Infrastruktur (z. B. Kitas, Schulen, Spielplätze) zu leisten."*

Intention dieser Regelung war, das Spekulationspotential unter den Grundstückseigentümern zu minimieren. In der Begründung des Beschlusses ist daher dargelegt, dass nicht alle Grundstückseigentümer einen Vorteil in der obigen Vorgehensweise sehen oder zugeben. Ein dauerhaftes Funktionieren dieses Verfahrens sei nur dann sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer nur die Alternative bleibt, dass alle in einem Plangebiet mitmachen und gewinnen oder dass ein mögliches Planvorhaben überhaupt nicht realisiert wird.

Mit der Weigerung eines einzelnen Eigentümers ist nunmehr zum ersten Mal der Fall eingetreten, dass nicht alle Grundstückseigentümer zur Mitwirkung an der Schaffung des erforderlichen Baurechts bzw. zur Beteiligung an den Kosten für zusätzliche Infrastruktur bereit sind.

Bei einer Schaffung des angestrebten Baurechts kann dies in der Folge dazu führen, dass dieser einzelne Eigentümer an der Wertsteigerung der Grundstücke profitiert und sich dennoch nicht an den Kosten zum notwendigen Ausbau der mit dem Plangebiet zusammenhängenden Infrastruktur beteiligt.

Andererseits liegt es im Interesse des Investors, dass das erforderliche Bauleitplanverfahren zumindest eingeleitet wird. Aus diesem Grund hat er zugesichert, im weiteren Verfahren zu versuchen, den Grundstückseigentümer doch noch zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung zu bewegen. Alternativ werden der Investor bzw. die übrigen Eigentümer prüfen, ihrerseits den Anteil des nicht mitwirkungsbereiten Eigentümers aufzubringen. Die Stadt Mainz wird aus o.g. Gründen jedoch nicht auf Teile des anfallenden Infrastrukturbeitrages verzichten. Eine private Einigung der begünstigten Grundstückseigentümer untereinander zur Tragung des Kostenanteils ist vorbehaltlich der Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit denkbar.

Sofern keine Einigung mit o.g. Grundstückseigentümer erzielt werden kann bzw. keine Übernahme der restlichen Infrastrukturkosten in alternativer Form erfolgt, werden die städtischen Gremien entsprechend informiert und können über eine Weiterführung des "F 90" im Rahmen der nächsten Verfahrensschritte jeweils erneut entscheiden.

6. 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.

7. Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB)

Seitens des Vorhabenträgers wurde das Projekt bereits dem PGB der Stadt Mainz vorgestellt. Im Rahmen der am 13.05.2015 stattgefundenen Sitzung (nichtöffentlicher Teil) hatte sich der PGB vom Grundsatz her für die vorgelegte Planung ausgesprochen. Einzelne, vom PGB angelegte Änderungen werden im weiteren Planungsprozess noch in die Planung einfließen.

8. 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.

9. Weiteres Verfahren

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

Anlagen:

- *Bebauungsplan mit Städtebaulichem Konzept*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vereinbarung zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung*

