

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1474/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 W 103	Datum 20.08.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.09.2015			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	23.09.2015	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.09.2015	N
Stadtrat	Entscheidung	30.09.2015	Ö

Betreff: Bebauungsplanentwurf "Am Steinbruch (W 103)" hier: - 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, 21.08.2015 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o.g. Bebauungsplanentwurf:

1. den 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.

1. Anlass und Sachverhalt

Das ehemalige Gelände der Heidelberger Cement AG liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Mainz-Weisenau, in direkter Randlage zum rekultivierten und renaturierten Steinbruch. Der Planbereich umfasst eine Brachfläche, welche durch eine dichte Baum- und Heckenstruktur entlang der Straße "Am Steinbruch" und einen dicht begrünten Gehölzsaum entlang des Fuß- und Radweges entlang des ehemaligen Steinbruchs begrenzt wird.

Die Firma Wilma Wohnen Süd GmbH beabsichtigt -als neue Eigentümerin der Fläche- das derzeit brach liegende Areal von ca. 1,2 ha als Wohngebiet zu entwickeln. Hierbei wird eine Fläche von ca. 0,8 ha für eine Wohnnutzung vorgesehen. Die bestehenden Grünstrukturen zum ehemaligen Steinbruch hin bleiben in ihrer aktuellen Form bestehen und werden nicht in die planerische Konzeption einbezogen.

In der Stadt Mainz ist die Nachfrage nach individuellem Wohnraum weiterhin ungebrochen. Dies gilt auch für den Stadtteil Mainz-Weisenau. Mit der Entwicklung des Areals wird die von der Stadt Mainz verfolgte Strategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch die kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen umgesetzt.

Städtebauliches Konzept

Seitens des Investors wurde in Abstimmung mit der Stadt Mainz für den Geltungsbereich ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer Einfamilienhausbebauung in Form von Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und drei Mehrfamilienhäusern vorsieht. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Straße "Am Steinbruch" werden bei der vorliegenden Planung weitestgehend erhalten.

Für die geplante Wohnbauentwicklung auf diesem Areal ist die Schaffung von Baurecht erforderlich.

2. Ziel der Planung

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers soll der Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)" aufgestellt werden. Das Plangebiet soll hierbei als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, welches einen Mix aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sowie drei Mehrfamilienhäusern beinhaltet. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten und gesichert werden.

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 22.04.2015 bis 19.05.2015 durchgeführt. Am 19.05.2015 fand zudem der Scoping-Termin im Stadtplanungsamt statt.

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

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 103" befindet sich im Stadtteil Mainz-Weisenau, Gemarkung Weisenau, Flur 6, teilw. Flur 5. Er umfasst die Parzelle mit der Flurstücksnummer 18/82, Teile der Parzellen mit den Flurstücksnummern 18/73 (Straße "Am Steinbruch"), 18/59 und 254/2 ("Paul-Gerhardt-Weg") sowie die Parzellen 148/2 und 148/4, Flur 5 (Fuß- und Radweg) und wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 18/82
- Im Osten durch die östliche und südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 18/82
- Im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen mit den Flurstücksnummern 254/2, 148/4 und 148/2
- Im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Straße "Am Steinbruch" mit der Flurstücksnummer 18/73 sowie Teilbereiche der Flurstücke 18/59 und 254/2 ("Paul-Gerhardt-Weg")

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als vorhandene Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der östliche Randbereich wird als vorhandene Grün- und Parkanlage sowie als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Diese Teilfläche wird im Bebauungsplan jedoch nicht für eine Wohnbebauung vorgesehen sondern bleibt in der bestehenden Form (Grünflächen mit Baum- und Strauchbewuchs) erhalten.

Die bestehenden Zweckbestimmungen werden durch die vorgelegte Planung gewahrt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Im Rahmen des bisher stattgefundenen Vorgespräches wurde bereits die Bereitschaft des Investors zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung abgefragt. Eine vom Investor unterzeichnete Verpflichtungserklärung zum Abschluss des diesbezüglichen städtebaulichen Vertrages liegt vor.

Bezüglich des geförderten Mietwohnungsbaus erklärt sich der Investor grundsätzlich zur Umsetzung der Förderquote bereit. Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen wird die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus in den geplanten Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbauten erfolgen.

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

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 anstehenden Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

8. Kosten

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

9. 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 (öffentlicher Teil) hatte sich der PGB vom Grundsatz her positiv für die vorgelegte Planung des Wohnquartiers ausgesprochen.

Das Konzept wird in vielen Aspekten (Berücksichtigung der städtebaulichen Typologie des vorhandenen Quartiers, der Erhalt Grünstrukturen sowie der ökonomischen Erschließung) als gut gelungen angesehen. Empfehlungen wurden für die beiden 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser (Einfügung, Kubatur, etc.) und die Zuwegung zum Steinbruch ausgesprochen.

Im weiteren Verfahren wird eruiert, wie die vom PGB angeregten Empfehlungen in die Planung einfließen können.

10. 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 Aushangverfahren erfolgen. Daran anschließend wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Hierauf aufbauend soll die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplan / städtebauliches Konzept*
- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung 4 (1) BauGB*
- *Vereinbarung zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung*