

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0025/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Fi 90	Datum 28.12.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.01.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.01.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	08.02.2017	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "F 90" (Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Elmerberg (F 90)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

- Vorlage in Planstufe II

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

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 05. Jan. 2017

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 17.01.2017

gez. Michael Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

## **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.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als gemischte Baufläche dargestellt. Bauplanungsrechtlich sind sie als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. 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.

## **2. Bisheriges Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 03.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf den bisherigen Gartenflächen am südlichen Siedlungsrand von Mainz-Finthen zu schaffen. Hierbei sollen insbesondere die notwendigen Flächen für die erforderliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche gesichert werden und darüber hinaus Festsetzungen getroffen werden, die eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal gewährleisten.

### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 17.03.2016 im Bürgerhaus Finthen. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurde den Bürgerinnen und Bürgern das angestrebte Planungsziel anhand des durch den Vorhabenträger erstellten städtebaulichen Konzeptes erläutert.

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

- Verkehrserschließung
- Verkehrssituation auf der Flugplatzstraße
- Art der geplanten Nutzung
- Orts- und Landschaftsbild
- vorkommende Tierarten

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beige-fügt.

### **2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.05.2015 bis einschließlich 20.05.2015 und in Form eines "Scopingtermins" am 20.05.2015.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erör-tert:

- Bedarf an Spielplätzen
- Durchführung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung
- Ausgestaltung der Verkehrsflächen
- Klimaschutz und Energie
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Eingriff- Ausgleichsbilanz
- Artenschutz
- Lärmschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Radonvorsorge

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu dem Erfordernis mehrerer Fachgutachten. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beige-fügt.

### **3. Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Im Zuge der Ausformulierung der Planung wurde die Grenzziehung zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angepasst. Eine Aufteilung der vorhandenen Grundstücke, die von der Flugplatzstraße bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze ragen, ist an jeder Stelle mög-lich. Die geänderte Aufteilung resultiert aus der geänderten städtebaulichen Konzeption.

Aufgrund dieser Anpassung ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz erforderlich.

### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Elmerberg (F 90)" umfasst die rück-wärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung südlich der Flugplatzstraße zwischen den Stra-ßen "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.

## 5. Planungsziel und Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf den bisherigen Gartenflächen am südlichen Siedlungsrand von Mainz-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.

## 6. Änderungen gegenüber der Planstufe I

Neben der Erörterung der Planinhalte im Rahmen der stattgefundenen Bürgerbeteiligung wurde das städtebauliche Konzept, welches der Planstufe I zu Grunde lag im Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Mainz (PGB) behandelt. In der am 13.05.2015 stattgefundenen Sitzung (nichtöffentlicher Teil) hatte sich der PGB vom Grundsatz her für die vorgelegte Planung ausgesprochen. Die vom PGB angeregten Änderungen führten in der Folge zu einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes. Hierbei wurde sowohl der Verlauf der Erschließungsstraße, als auch die angestrebte Formensprache der geplanten Bebauung überarbeitet. An Stelle der bisherigen Flachdachbebauung wird nunmehr eine Satteldachform vorgesehen. Auch weiterhin handelt es sich bei dem neuen Wohnquartier um eine Einfamilienhausstruktur, die sich aus freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen zusammensetzt.

Bei einer erneuten Vorstellung im PGB am 08.06.2016 erhielt dieses Konzept eine positive Bewertung. Das überarbeitete Konzept stellt nun die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf dar.

## 7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Im Rahmen der bisher stattgefundenen Vorgespräche 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 bereits 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 gefördertem 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 ab-

schließende vertragliche Vereinbarung wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen Stadt Mainz und Grundstückseigentümern bzw. Investor abgeschlossen.

## 8. Kosten

Die Kosten für die Erstellung der Fachgutachten werden ebenso wie die Erschließung des Gebietes durch den Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Die innere Erschließung des Quartiers ist in Form einer privaten Erschließung vorgesehen. Für die Stadt Mainz resultieren hieraus keinerlei Kosten für die Herstellung und auch keine Folgekosten.

Darüber hinaus entstehende Kosten für die Stadt Mainz sind aktuell noch nicht zu benennen und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

## 9. 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.

## 10. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des in Planstufe II beschlossenen Bauleitplanentwurfes soll im nächsten Schritt die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

*Anlagen:*

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Bodengutachten*
- *Regenbewirtschaftungskonzept*
- *Radonuntersuchung*
- *Schallgutachten*
- *Wärmeversorgungskonzept*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen*