

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0271/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 50 + 61 26 HM 98	Datum 15.02.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.06.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.06.2017	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	27.06.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	28.06.2017	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "H 98" (Planstufe I)

a) Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"

- hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

b) Bebauungsplanentwurf "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"

- hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 22.05.2017

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 06.06.2017

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

- siehe Folgeseite -

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld** empfiehlt / der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o. g. Bebauungsplanverfahren

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

1. Anlass und Sachverhalt

Die "Schützengesellschaft zu Mainz" besteht bereits seit 1862 und hat ihren Vereinssitz am Standort in der Straße "Am Fort Gonsenheim" im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld. Umgeben von Wohnbebauung und angegliedert an die Bezirkssportanlage Hartenberg/Münchfeld betreibt die Schützengesellschaft dort eine Schießanlage in einem Vereinshaus mit angegliederter Gaststätte. Zu den angebotenen Disziplinen gehören Luftdruckwaffen, Kurzwaffen, Langwaffen, Bogensport und Böllern.

Das Vereinsheim mit seinen Schießanlagen wurde zuletzt 1962 grundlegend saniert und seither fortlaufend in Teilbereichen modernisiert. Trotz der unternommenen Anstrengungen entspricht die heutige Anlage nicht mehr den zwischenzeitlich erhöhten Anforderungen an Schießanlagen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Schützengesellschaft das Vereinsgebäude in unmittelbarer Nachbarschaft neu zu errichten und die bisherigen Anlagen niederzulegen. Da Teile der Schießanlagen in unterirdischen Räumen angelegt werden sollen, wird für die neue Anlage nur ein Teil der bisherigen Flächen benötigt. Die verbleibenden Grundstücksteile stehen damit für eine weitere städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Aufgrund der zentralen Lage inmitten des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld umgeben von Wohnquartieren, der guten Erschließung und dem großzügigen Grünzug entlang der Bezirkssportanlage bietet sich diese Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung an.

2. Erfordernis und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen des bisherigen Schützengeländes geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil sich die Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereich entwickeln, der nach dem bisher geltenden § 34 BauGB (Innenbereich) noch nicht durch eine Wohnbebauung geprägt ist.

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" dargestellt. Der östliche Teilbereich ist ebenso wie die angrenzende Bezirkssportanlage als Sonderbaufläche "Sport" dargestellt.

Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung auf dem überwiegenden Teil der Fläche entspricht nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets ebenfalls geändert werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 und des Bebauungsplanes "H 98" befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim in der Flur 13 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Am Fort Gonsenheim",
- im Osten durch das Flurstück 526/11,

- im Süden durch die Bezirkssportanlage Mainz-Mitte, Flurstück 525/35
- im Westen durch das Flurstück 28/3.

5. Städtebauliches Konzept

Seitens eines Investors wurde in Abstimmung mit der Stadt Mainz für den Geltungsbereich ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Entwicklung einer Wohnanlage vorsieht. Diese Entwicklung erfolgt in zwei Schritten. Bevor die Flächen überhaupt geräumt werden können, ist zunächst die bestehende Schießanlage zu verlagern. Hierzu erfolgt der Neubau einer teilweise unterirdischen Anlage mit Vereinsheim in unmittelbarer Nachbarschaft auf der östlichen Teilfläche des heutigen Areals unter Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Parzelle, auf welcher der Fußweg zwischen dem Bereich Hartenberg und dem Teil Münchfeld verläuft. Da bereits heute eine solche Nutzung auf dem Gelände besteht, soll die Errichtung dieser neuen Schießanlage auf Grundlage des § 34 BauGB bereits vor der Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Die nicht mehr durch den Schützenverein beanspruchten Flächen stehen einer weiteren städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Auf diesen soll ein neues Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau verwirklicht werden. Aufgrund der kleinteiligen Umgebungsbebauung ist die angestrebte Bebauung als Ansammlung mehrerer Baukörper vorgesehen, die Gruppenweise um zwei Wohnhöfe angeordnet sind.

Die Höhe der neu geplanten Bebauung nimmt entlang der Straße "Am Fort Gonsenheim" die vorhandenen Gebäudehöhen auf. Die vorhandene Bebauung tritt mit zwei Vollgeschossen und ergänzendem Dachgeschoss in Erscheinung. Um die Gebäudegrundflächen besser ausnutzen zu können darf bei der Neubebauung das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss ausgebildet werden. Dies bedeutet, dass eine Gebäudeausformung mit 3 Vollgeschossen und einem Flachdach ohne die Ausbildung eines zusätzlichen Staffelgeschosses entsteht. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, der zum öffentlichen Straßenraum nicht mehr unmittelbar in Erscheinung tritt, ist darüber hinaus die Ergänzung eines weiteren Staffelgeschosses vorgesehen. Damit wird den Anforderungen an eine urbane Wohnform im Geschosswohnungsbau entsprochen.

Der ruhende Verkehr für die Wohnbebauung wird vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, welche von der Straße "Am Fort Gonsenheim" über eine einzige Zufahrt erschlossen wird.

Vor der Entwicklung der Wohnbebauung ist eine Verlagerung des bestehenden Schützenhauses erforderlich. Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erfolgte ein Grundstückstausch zwischen dem Schützenverein und der Stadt Mainz. Die Behandlung im Stadtrat der Stadt Mainz zur Übertragung der städtischen Teilfläche erfolgte am 23.11.2016. Hierbei erhält der Schützenverein eine städtische Fläche unmittelbar östlich der bestehenden Schützenanlage und überträgt der Stadt Mainz im Gegenzug einen Teil der Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich in der Nachbarschaft zur südlich angrenzenden Sportanlage.

Der Grundstückstausch ermöglicht, dass zwischen den bestehenden Sportanlagen und der neu entstehenden Wohnbebauung eine öffentliche Pufferfläche angelegt werden kann, die auch einen Lückenschluss in der Fußwegeführung innerhalb des Grünraumes ermöglicht. Diese Wegeführung wurde bereits im Rahmenplan "Bruchweg-Areal" der Stadt Mainz als Ziel definiert.

Das neue Schützenhaus soll auf der östlichen Teilfläche unmittelbar neben der bestehenden Schützenanlage neu errichtet werden. Hierbei wird auch die unmittelbar benachbarte Grünfläche beansprucht, die heute den öffentlichen Fußweg beinhaltet, der den Hartenberg mit der südlich gelegenen Bezirkssportanlage und dem Münchfeld verbindet. Dieser Fußweg wird durch den Vorhabenträger auf ein östlich gelegenes städtisches Grundstück verlagert.

6. 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.

7. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Gutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten.

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

8. 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 Vorgesprächs 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.

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.

9. Weiteres Verfahren

Auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes werden im weiteren Verfahren die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes erarbeitet.

Mit 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 findet dann die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) statt.

Anlagen

- *FNP-Änderung Nr. 50*
- *Bebauungsplanentwurf*
- *Begründung*
- *Städtebauliches Konzept mit Erläuterungen*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vereinbarung zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung*