

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0272/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Go 156	Datum 15.02.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 07.03.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	16.03.2017	Ö
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	21.03.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.03.2017	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "G 156" (Planstufe I)

Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier An der Krimm (G 156)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB  
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. §  
13a BauGB  
- Vorlage in Planstufe I  
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1  
BauGB  
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 24. Feb. 2017

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## **Beschlussvorschlag:**

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

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe I,
4. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren,
5. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

## 1. Anlass und Sachverhalt

Im Bereich "An der Krimm" im Stadtteil Mainz-Gonsenheim besteht ein kleines Gewerbegebiet, welches in der Vergangenheit überwiegend durch Kfz-verwandte Nutzungen geprägt war (Autohaus, TÜV, Zulassungsstelle). Nach Wegzug der Zulassungsstelle wurde zwischenzeitlich auch das vorhandene Autohaus aufgegeben. Während sich in einigen Teilflächen bereits andere gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben, soll im Übergangsbereich zur benachbarten Wohnbebauung eine Umwandlung des Gewerbebestandes in ein gemischtes Quartier erfolgen.

Vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Mainz kommt der Entwicklung innerstädtischer Wohnbauflächen in Bereichen bebauter Gebiete im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine hohe Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie des Überganges und der Vernetzung zu den angrenzenden Quartieren sollen daher Teile der vorhandenen Gewerbeflächen einer städtebaulich verträglichen Wohnnutzung zugeführt werden, so dass insgesamt ein gemischtes Quartier entsteht.

Für das Grundstück wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, um ein überzeugendes städtebauliches Konzept zu erhalten, das sich angemessen in das räumliche Umfeld integriert sowie ein attraktives und zukunftsfähiges Stadtquartier darstellt. Hierbei galt es insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zwischen der bestehenden Gewerbebestruktur und einer empfindlicheren Wohnnutzung zu lösen.

Für den Bereich existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Krimm (G 138)", der für die betroffenen Grundstücke ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festsetzt. Zur Erreichung des Ziels einer Erhöhung des Wohnanteils im Quartier, ist daher die Änderung des geltenden Baurechts erforderlich.

### **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept welches dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt wird, stellt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs dar, welcher durch den Projektträger ausgelobt wurde.

Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt ein gemischtes Quartier vor. Hierbei ist die Entwicklung einer Wohnbebauung in Form eines geschlossenen Gebäuderiegels gegenüber der bestehenden Gewerbenutzung und einer Öffnung gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung geplant. Durch eine Kammstruktur, die sich aus einem Riegel entlang der Straße "An der Krimm" entwickelt, entstehen nach Westen Wohnhöfe, die zu einer Steigerung der Wohnqualität beitragen. Entlang des stark frequentierten Knotenpunktes der Straßen "An der Krimm" und "Weserstraße" wird eine unempfindliche gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zu einer Abschirmung des Verkehrslärms beiträgt.

Öffentliche Flächen zur Erschließung der Neubebauung sind im Umfeld bereits ausreichend vorhanden. Ergänzende Erschließungsflächen sind daher nicht mehr erforderlich.

## 2. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung in einem gemischtem Quartier auf den Flächen eines bisherigen Autohauses im Bereich "An der Krimm" geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal gewährleisten, ohne die städtebaulichen Eigenheiten der umgebenden Bebauung zu beeinträchtigen. Hierbei gilt es insbesondere sicherzustellen, die vor-

handenen Gewerbebetriebe durch die Ansiedlung einer zusätzlichen Wohnnutzung nicht in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

### **3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan "G 156" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürgerschaft soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" umfasst die Grundstücksbereiche zwischen den Straßen "An der Krimm" und "Am großen Sand".

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mombach, Flur 8 wird begrenzt:

im Norden durch:

- die Straße "An der Krimm" bzw. das Flurstück 150/3,

im Osten durch:

- die Straße "An der Krimm",

im Süden durch:

- die Straße "An der Krimm",

im Westen durch:

- die Straße "Am großen Sand", sowie die Rückwärtige Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung entlang der Straße "Am großen Sand".

## **5. Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit ergänzenden Einrichtungen und Anlagen der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" dargestellt. Diese Darstellung betrifft ebenfalls die östlich angrenzende Fläche. Im Norden grenzt eine gemischte Baufläche an. Das weitere Umfeld ist überwiegend durch Wohnbauflächen geprägt.

Die nunmehr vorgesehene Nutzung entspricht damit nicht mehr exakt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes im Wege einer Berichtigung angepasst werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch parallel zum Bebauungsplanverfahren ist im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

## **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 der bisher stattgefundenen Vorgespräche wurde bereits die Bereitschaft des Grundstückseigentümers zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung abgefragt. Eine vom Grundstückseigentümer 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.

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 Grundstückseigentümer 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 Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

## **8. 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.

## 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 Aushangverfahren und im Anschluss daran das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

*Anlagen:*

- *Bebauungsplan mit Städtebaulichem Konzept*
- *Vermerk Ämterkoordinierung*
- *Vereinbarung zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung*