

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1154/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 W 103	Datum 22.08.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 05.09.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.09.2017	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 103" (erneute Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Am Steinbruch (W 103)"

hier: - erneute Vorlage in Planstufe II

- erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Mainz,

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu den o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die erneute Vorlage in Planstufe II,
2. die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

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. 1,3 ha als Wohngebiet zu entwickeln. Hierbei wird eine Fläche von ca. 0,65 ha für eine Wohnnutzung vorgesehen. Die bestehenden Grünstrukturen zum ehemaligen Steinbruch hin bleiben in ihrer aktuellen Form weitestgehend bestehen.

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 in Ergänzung zu den großen Wohnungsbauprojekten verfolgte Strategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch die kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen umgesetzt.

2. 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 sowie drei Mehrfamilienhäusern vorsieht. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Straße "Am Steinbruch" werden, ebenso wie diejenigen zum ehemaligen Steinbruch, bei der vorliegenden Planung weitestgehend erhalten.

Das Plangebiet wird über die Straßen "Am Steinbruch" und "Am Stielchen" an die örtlichen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN angebunden. Im Plangebiet selbst wird eine verkehrsberuhigte "Ringerschließung" als Privatstraße mit zwei Anbindungen an die Straße "Am Steinbruch" vorgesehen.

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

3. Ziel der Planung

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers wird das Bebauungsplanverfahren "Am Steinbruch (W 103)" durchgeführt. 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 im Gebiet werden weitestgehend erhalten und gesichert.

4. Bisheriges Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 30.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zu schaffen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.11.2015.

4.2 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Ausgestaltung der Verkehrsflächen, Verkehrserschließung
- Ver- und Entsorgung
- Durchführung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung
- Bedarf an Spielplatzfläche
- Klimaschutz und Energie
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Eingriff- Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutz
- Lärmschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Radonvorsorge

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu dem Erfordernis mehrerer Fachgutachten.

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

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.11.2015 bis 11.12.2015 statt. Insbesondere wurden hier die Verkehrserschließung und die Abstände der geplanten Gebäude zu den bestehenden Gebäuden thematisiert.

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 12.07.2016 bis 19.08.2016 durchgeführt.

Zum Anhörverfahren wurde die Entwurfsplanung gegenüber der "Planstufe I" geringfügig optimiert und um eine Doppelhaushälfte (mit einer Wohneinheit) reduziert. Darüber hinaus wurden im Nachgang zum Anhörverfahren weitergehende Festsetzung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen sowie zu den Gebäudehöhen neu in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und darüber hinaus erforderliche redaktionelle Änderungen und Konkretisierungen der bisherigen textlichen Festsetzungen und Hinweise vorgenommen.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Anhörverfahren) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

4.5 Erste Offenlage (April/Mai 2017)

In der Zeit vom 10.04.2017 - 15.05.2017 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und Träger Öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.

Neben der Verkehrserschließung und den Abständen der geplanten Häuser zu den bestehenden Gebäuden wurden im Rahmen der Offenlage Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Handwerksbetriebe
- Bodenschutz
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation
- Ausgleichsmaßnahmen

Die Planreife gem. § 33 BauGB ergibt sich nicht, da über die Anregungen aus der ersten Offenlage seitens der städtischen Gremien aktuell nicht entschieden wird. Die Abwägung zur Behandlung dieser Anregungen erfolgt im nächsten Schritt zusammen mit den Anregungen aus dieser nunmehr vorgelegten erneuten Offenlage.

5. Wesentliche Änderung der Inhalte des Bauleitplanes gegenüber der bisherigen Offenlage

Im Zuge der Bearbeitung des "W 103" wurde von Seiten des projektbegleitenden Büros eine Diskrepanz zwischen der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den hierzu getroffenen Inhalten des Umweltberichtes festgestellt. Die in der Offenlage getroffene Festsetzung sah vor, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen von bebauten Grundstücken zu einem Anteil von mindestens 60 % vollständig mit hauptsächlich heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Im Umweltbericht wird jedoch dargelegt, dass 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen sind, hiervon ein 20 % Gehölzanteil vorzusehen ist. Um dies inhaltlich klarzustellen muss die textliche Festsetzung entsprechend geändert werden.

Der vorliegende Planentwurf wurde gegenüber dem Stand aus der vorangehenden Offenlage in den folgenden Punkten geändert:

- Korrektur der Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Aus der genannten Änderung resultiert das Erfordernis einer erneuten Offenlage.

6. 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, angrenzend an den renaturierten Steinbruch mit der Flurstücksnummer 116/36,
- 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").

7. 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 ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Nach dem aktuellen Stand des Verfahrens sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar. Im Zuge des Anhörverfahrens sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden.

9. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die Bereitschaft des Investors zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung wurde abgefragt. Eine vom Investor unterzeichnete Verpflichtungserklärung zum Abschluss des diesbezüglichen städtebaulichen Vertrages liegt vor.

Lt. dem Beschluss des Stadtrates vom 03.012.2014 war hierbei in Plangebieten mit Wohnungsbau ein Anteil von 10% bis 25 % gefördertem Mietwohnungsbau sicherzustellen.

Der Anteil des sozial geförderten Wohnraums zwischen dem Vorhabenträger und der Fachverwaltung (Wohnraumförderung) wird gemäß der bereits im Juli 2015 abgeschlossenen Verpflichtungserklärung bei 15% liegen. Der Grundsatzbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBB) ermöglicht eine Spanne von 10% bis höchstens 25 % für den Anteil gefördertem Wohnungsbau. Somit bewegt die getroffene Vereinbarung mit der Fa. Wilma vom Juli 2015 im Rahmen der Vorgaben des Stadtratsbeschlusses.

Am 21.07. 2015 wurde das Bündnis für das Wohnen in Mainz gegründet. Ein knappes Jahr später wird im Rahmen der Sitzung des Bündnisses zum 30.06.2016 festgelegt, dass zukünftig von einer Quote von 25% als Minimum ausgegangen wird. Ab diesem Zeitpunkt wurde diese Zielvorgabe in allen weiteren PBB-Verfahren von der Wohnraumförderung eingefordert und vereinbart.

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.

10. 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.

Lediglich die notwendigen Landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen gehen in das Eigentum der AGEM/Stadt Mainz über. Die Kosten für die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung dieser Flächen werden durch den Vorhabenträger übernommen und in Form eines Ablösebetrages geleistet.

Darüber hinaus wurden im Verfahren keine Kosten für die Stadt Mainz durch die städtischen Fachämter übermittelt.

11. Weiteres Verfahren

Aufgrund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "W 103" einschließlich Begründung und Fachgutachten, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB soll dabei bestimmt werden, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

Parallel zu dieser erneuten "eingeschränkten" Offenlage wird ein städtebaulicher Vertrag unter Beteiligung der tangierten städtischen Fachämter und in Abstimmung mit der Investorin, Fa. Wilma Wohnen Süd GmbH, erarbeitet. Dieser Vertrag wird den städtischen Gremien - soweit sich keine weitere erneute Offenlage ergeben sollte- bei der nächsten Beschlussvorlage vorgelegt.

Anlagen:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*
- *Schalltechnische Untersuchung*
- *2 Bodengutachten*
- *Geotechnisches Gutachten mit Radonuntersuchung*
- *Baumgutachten*
- *Energiekonzeption*
- *Entwässerungskonzept*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Behördenbeteiligung (Anhörverfahren)*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen*