

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0584/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 130, 61 20 02 Ä 49	Datum 26.03.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.04.2018

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	25.04.2018	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	03.05.2018	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.04.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.05.2018	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "He 130" (Aufstellungsbeschluss und Planstufe I)

- a) Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)"
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) Bebauungsplanverfahren "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)"
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, 27.03.2018

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau**, der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den o. g. Bauleitplanentwürfen

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

1. Sachverhalt und Planungsziele

Die im Mainzer Stadtgebiet noch vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen im Stadtgebiet reichen mittelfristig zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfes nicht aus. Daher muss die Landeshauptstadt Mainz bestrebt sein, auch über die Heranziehung der oben genannten Flächenpotenziale hinaus weitere neue Wohnbauflächen zu generieren. Daher rücken auch Flächen in den planerischen Fokus, die derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und bislang im Flächennutzungsplan nicht primär als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen sind.

Zu einer dieser Flächen zählt eine am östlichen Rand des Wohngebiets "Großberghöhe (He 33)" ausgesparte Fläche, die damals bei der Entwicklung des Wohngebiets "He 33" nicht für eine Bebauung herangezogen wurde bzw. nicht herangezogen werden konnte. Grund hierfür war die Einhaltung des erforderlichen Sprengschuttabstandes zum Abbaugelände der "Portland Zementwerke" im Steinbruch "Laubenheim Nord". Diese Einschränkung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist mittlerweile mit der Aufgabe des Kalksteinabbaus obsolet. Der in diesem Bereich abrupt endende, nahezu an einer Linie abgeschnittene Siedlungskörper kann daher städtebaulich sinnvoll ergänzt und vollendet werden.

Mit dem Bebauungsplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" und der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche auf der Hechtsheimer Höhe geschaffen werden. Es soll ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen - vom Einzelwohnhaus bis zum mehrgeschossigen Wohnungsbaus - mit einer hohen städtebaulichen Qualität entstehen.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Zur Darstellung der städtischen Planungsabsichten wurde seitens der Stadt Mainz zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Mainz beinhaltet und als Grundlage für die weitere Konkretisierung eines städtebaulichen Konzeptes fungierte. Nach Durchführung einer frühzeitigen Informationsveranstaltung für die interessierte Bürgerschaft am 22.06.2016 wurde dieser Rahmenplan durch den Stadtrat am 23.11.2016 beschlossen.

Der städtebauliche Rahmenplan beinhaltet die bis dato bekannten wesentlichen Einflussfaktoren sowie die maßgeblichen Zielvorstellungen bezüglich Nutzungsstruktur, Erschließung und Grünverbindungen und diente somit als Rahmenvorgabe für die nachgeordneten Verfahren.

2.2 Wettbewerbsverfahren

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes wurde durch die Stadt Mainz ein städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde die zukünftige Struktur des neuen Wohnquartiers ermittelt. Aus den 16 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen wurde der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft aus dem Büro "Rheinflügel Severin" (Düsseldorf) und dem Büro "BBZ Landschaftsarchitekten" (Berlin) durch eine Jury am 18.05.2017 mit dem 1. Platz ausgezeichnet. Die Ergebnisse des Wettbe-

werbes wurden im Rahmen einer einwöchigen öffentlichen Ausstellung im Mai 2017 auf der Zitadelle der Öffentlichkeit vorgestellt.

2.3 Überarbeitungsphase

Im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren wurde das städtebauliche Konzept in einzelnen Punkten bzw. Teilbereichen überarbeitet. Durch die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes konnten sowohl die Kritikpunkte der Preisgerichtsjury als auch die Abweichungen von den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes ausgeräumt werden.

Folgende wesentlichen Änderungen wurden in Abstimmung mit den städtischen Fachämtern vorgenommen:

- die beiden geplanten Kita- Standorte (1x bindend/ 1x optional) wurden innerhalb des Plangebiets an neue Standorte verlagert,
- die beiden Kitas wurden als integrierte Standorte geplant und die erforderlichen Freiflächen für die beiden Kitas wurden planerisch nachgewiesen,
- beide ehemals mit Kitastandorten belegten Kleinquartiere wurden neu organisiert,
- die öffentlichen Grünflächen wurden optimiert - ergänzend wurden den Freiflächen Nutzungen wie beispielsweise Spielplatzflächen und Retentionsflächen zugeordnet,
- der Quartiersplatz wurde mit der Zielsetzung umgestaltet, zukünftig eine ÖPNV- Trasse zentral über den Quartiersplatz nach Westen in das Quartier "Großberghöhe" führen zu können,
- der Anteil an freistehenden Einzelgebäuden wurde erhöht,
- der gesamte nördliche Teilbereich an der Straße "Zur Hechtsheimer Höhe" wurde unter dem Aspekt der Optimierung der Verkehrserschließung umgeplant,
- als südliches Entree an der K13 in das Plangebiet wurde ein Kreisverkehrsplatz eingeplant,
- als räumlicher Abschluss der Grünachse im Osten wurde eine "Aussichtsbastion" eingeplant.

Das überarbeitete und inhaltlich detaillierte städtebauliche Konzept bildet nunmehr die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)".

2.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.06.2016 bis einschließlich 18.07.2016 und in Form eines "Scoping- Termins" am 12.07.2016.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themen erörtert:

- anzustrebender Wohnungsmix
- anzustrebende Nutzungsdichte
- verkehrliche Rahmenbedingungen
- Grünkonzeption
- Ver- und Entsorgungsaspekte
- Bedarf an verschiedenen Gutachten

Aufgrund der frühzeitigen Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten die o.g. Aspekte bereits in die Auslobung des Wettbewerbsverfahrens eingespeist werden. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

3. Räumliche Geltungsbereiche

3.1 Bebauungsplanentwurf "He 130"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 130" liegt in den Gemarkungen Hechtsheim und Weisenau und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Parzelle 7/98 (Fußweg), durch die östliche Grenze der Parzelle 7/231, durch die nördliche Grenze der Parzelle 124/5 (Straße "An der Hechtsheimer Höhe"), durch die westliche Grenze der Parzellen 114/1, 114/2, 113/2, 118/6 und 49/3 (Straße "Am Großberg"), sowie durch eine nach Osten in Verlängerung der "Catharina-Lothary-Straße" gedachten Linie durch die Parzelle 62/2, alle Flur 4, Gemarkung Mainz-Weisenau,
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Parzelle 83 (Wirtschaftsweg südlich der K13), und durch Teilflächen der Parzellen 53, 54/1 und 85 (Wirtschaftsweg), alle Flur 3, Gemarkung Hechtsheim,
- im Westen durch die östliche Grenze der Parzelle 124/8 (Fußweg), Flur 4, Gemarkung Weisenau, durch die östliche Grenze der Parzellen 110 ("Ruländerstraße"), 111, 112, 155/10, 155/8, 156, 160 ("Traminerstraße"), 161, 163 ("Müller-Thurgau-Straße"), 164, 166 ("Kelterweg"), 170/4, 171/2, 171/1, 172, 173, 174, 175, 194, 195, 196, 197, 198/11, 201 ("Zur Laubenheimer Höhe") sowie durch die Parzelle 83 (Wirtschaftsweg), alle Flur 3, Gemarkung Hechtsheim,
- im Osten durch eine ca. 30 Meter parallel zur Straße "Am Großberg" verlaufenden Linie durch die Parzelle 62/2 (Steinbruch), Flur 4, Gemarkung Mainz-Weisenau, durch die nördliche und östliche Grenze der Parzelle 79/2 (Wirtschaftsweg), durch eine Teilfläche der Parzelle 40/4, durch die Parzelle 76/2 ("Zur Laubenheimer Höhe") alle Flur 3, Gemarkung Hechtsheim.

3.2 Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" abzüglich der nördlich der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" bzw. östlich der Straße "Am Großberg" liegenden und bis zur Catharina-Lothary-Straße reichenden Fläche sowie abzüglich der südlich der K 13 liegenden Flächen.

4. Weiteres Verfahren

Für das Bebauungsplanverfahren "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" sowie für die Änderung Nr. 49 des Flächennutzungsplanes soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Zudem sollen beide Bauleitpläne in "Planstufe I" beschlossen werden.

Auf dieser Grundlage soll in einem nächsten Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren, das heißt im Rahmen einer Abendveranstaltung, durchgeführt werden.

Im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

5. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Bereits im Januar 2016 wurden die privaten Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebiets im Rahmen einer Informationsveranstaltung vom Erfordernis der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung unterrichtet. Damals wurde seitens der Grundstückseigentümer eine grundsätzliche Bereitschaft zur Leistung eines Infrastrukturbeitrages signalisiert. Der Grundsatzbeschluss zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ist im weiteren Verfahren anzuwenden.

Im Nachgang zur Veranstaltung sind aber keine unterzeichneten Verpflichtungserklärungen eingegangen. Dies ist zurückzuführen auf den Umstand, dass zum damaligen Zeitpunkt den Eigentümern keine konkrete Angabe zur Höhe des Infrastrukturbeitrags gemacht werden konnte, der sich mit 15 % aus der Differenz zwischen dem Ackerlandwert und dem Rohbaulandwert, also dem Planungsgewinn, errechnet. Die Ermittlung des Rohbaulandwertes - auch notwendige Komponente für die Baulandumlegung - wird erst möglich sein, wenn der Bebauungsplan einen Stand erreicht hat, in dem sich an der Dimension sämtlicher neu geplanter Flächen und der zugehörigen Ausgleichsflächen keine nennenswerten Änderungen mehr ergeben.

Sobald eine zuverlässige Bestimmung der Höhe des Infrastrukturbeitrages gewährleistet ist, werden die Gespräche mit den Eigentümern in Bezug auf die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung wieder aufgenommen.

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung auch festgelegt, dass in neuen Baugebieten mit Wohnraum ein Anteil von 10 -25 % an gefördertem Wohnraum mittels städtebaulichen Vertrags sicherzustellen ist. Insbesondere bezieht sich der Anteil auf die "Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum". Der vorgenannte Förderanteil soll bei der Bebauung im Rahmen des Geschosswohnungsbaus umgesetzt werden. Da aber im Bereich einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern - wie im überwiegenden Teil des Plangebiets "He 130" geplant - die Förderung als Mietwohnraum schwer umsetzbar erscheint, soll im weiteren Verfahren im Hinblick auf das städtebauliche Planungsziel abweichend vom Grundsatzbeschluss für diesen Bereich die "Förderung der Eigentumsbildung" als Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung zur Anwendung kommen. Zur Sicherung eines Anteils von 25 % an förderfähigem Wohnraum ist der in der Auslobung zum Wettbewerbsverfahren bereits vorab festgelegte Anteil von 17,5% der Wohneinheiten im individuellen Hausbau bzw. von 7,5% der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau beizubehalten.

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

Anlagen:

- *FNP-Änderung Nr. 49, "Planstufe I"*
- *Bebauungsplanentwurf "He 130", "Planstufe I"*
- *Begründungsentwurf*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB*