

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1662/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 EB 68, 61 20 02 Ä 54	Datum 15.10.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 30.10.2018

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	08.11.2018	Ö
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	08.11.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.11.2018	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "E 68" (Aufstellungsbeschluss und Planstufe I)

- a) Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "An der Wiese (E 68)"
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 "An der Wiese (E 68)"
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, 26.10.2018

gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 31. Oktober 2018

gez. Michael Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Ebersheim**, 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. Anlass und Planungsziele

Die Stadt Mainz benötigt mehr und v. a. bezahlbaren Wohnraum. Baugemeinschaften kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu, da diese einen wesentlichen Beitrag für stabile Nachbarschaften bieten. Der Mainzer Stadtrat hat sich mit seinem Grundsatzbeschluss vom 02.12.2015 dafür ausgesprochen, bei zukünftigen größeren Wohnungsneubauprojekten Baugemeinschaften zu fördern und zu unterstützen. Dafür ist u. a. die Reservierung von geeigneten Flächen bei größeren Wohnprojekten entscheidend.

Am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mainz-Ebersheim befindet sich das ehemalige Regenrückhaltebecken, das im Zuge eines Beckenneubaus im Nordosten von Ebersheim aufgegeben wird. Das Grundstück steht somit für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Der derzeitige Grundstücksbesitzer (Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR) und die Stadt Mainz eröffnen hier die Chance, ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Modellgebiet ausschließlich für Baugemeinschaften entstehen zu lassen.

Mit dem Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" und der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen Regenrückhaltebeckens geschaffen werden.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Planungswerkstatt

Der bisherige Planungsprozess wurde dem Stadtvorstand, dem Ortsbeirat Mainz-Ebersheim sowie dem Bau- und Sanierungsausschuss im Sommer 2018 vorgestellt: Nach der Auftaktveranstaltung im Februar 2017 und zwei darauf folgenden Workshops gründete sich im August 2017 die "Planungsgesellschaft Wiesenviertel GbR". Diese lobte im Frühjahr 2018 eine Planungswerkstatt im zweistufigen Verfahren mit Werkstatttag und Nachbereitungsphase aus. Ziel der Planungswerkstatt war die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, welches insbesondere die Nachhaltigkeit (sozial, ökologisch, wirtschaftlich) für eine modellhafte Siedlung aufzeigt und ein Mehrgenerationenwohnen im Grünen ermöglicht. Gleichzeitig soll sich das Quartier städtebaulich in den bestehenden Ortsteil von Ebersheim einfügen. Mitte Juni 2018 wurde in der Jursitzung in einem dialogischen Prozess zwischen der Baugemeinschaft, der Politik und der Verwaltung die Entscheidung für den Entwurf von GMS Freie Architekten getroffen. Der städtebauliche Entwurf ist geprägt von einer zweigeschossigen Bebauung, bei der eine Zeile im Norden eine Torsituation zu den drei Hausgruppierungen schafft. Letztere formieren sich um einen Quartiersplatz.

Das im Anschluss an die Planungswerkstatt überarbeitete Konzept (nach Maßgaben der Baugemeinschaft und der Verwaltung) stellt die Grundlage für den Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" dar.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.09.2018 bis einschließlich 21.09.2018 und in Form eines "Scoping- Termins" am 19.09.2018.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themen erörtert:

- Bedarf an verschiedenen Gutachten
- Umgang mit der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (s. u.)
- Grünkonzeption
- Spielplatzbedarf
- Ver- und Entsorgungsaspekte

Eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfs zum Erhalt der Bäume konnte im Rahmen einer weiteren Überarbeitung im Nachgang zur frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits umgesetzt werden. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Räumliche Geltungsbereiche

3.1 Bebauungsplanentwurf "E 68"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "An der Wiese (E 68)" befindet sich am südöstlichen Stadtteilrand von Mainz-Ebersheim (Gemarkung Ebersheim) und entspricht den Flurstücken des ehemaligen Regenrückhaltebeckens (Flur 2, Flurstück 130/1; Flur 10, Flurstück 105/3) sowie den angrenzenden Straßen/ Wegen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Fuß- und Radweg (Flur 2, Flurstück 128/6; Flur 10, Flurstück 297),
- im Osten durch das benachbarte Regenrückhaltebecken (Flur 10, Flurstück 300 teilweise),
- im Süden durch den Landwirtschaftsweg (Flur 10, Flurstück 164/2),
- im Westen durch die angrenzende Grünfläche (Flur 2, Flurstück 486).

Die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs entspricht der Stadtgrenze Mainz – Gau-Bischofsheim. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 Hektar.

3.2 Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" umfasst lediglich die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für "Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" und erstreckt sich über die Flurstücke 130/1 (Flur 2) und 105/3 (Flur 10) teilweise. Das hierfür erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "E 68".

4. 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.

5. Kosten

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

6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung u. a. festgelegt, dass in neuen Wohnbaugebieten ein Anteil von 10 -25 % an gefördertem Wohnraum mittels städtebaulichen Vertrags sicherzustellen ist und ein Infrastrukturbeitrag eingefordert wird. Aufgrund der ebenso beschlossenen Förderung von Baugemeinschaften (s. o.), wird die Umsetzung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung im weiteren Verfahren geprüft. Eine unterschriebene Verpflichtungserklärung des derzeitigen Eigentümers "Wirtschaftsbetrieb Mainz" liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.

7. Weiteres Verfahren

Für das Bebauungsplanverfahren "An der Wiese (E 68)" sowie für die Änderung Nr. 57 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.

Anlagen

- *FNÄnderung Nr. 57 (Planstufe I)*
- *Bebauungsplanentwurf "E 68" (Planstufe I)*
- *Begründungsentwurf*
- *Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Bodengutachten*