

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0435/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Fi 93 + 61 20 02 Ä 58	Datum 05.03.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.03.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.04.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Finthen	Anhörung	16.04.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2019	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "F 93" (Planstufe I)

- a) Änderung Nr. 58 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)"
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 "Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)"
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, 06.03.2019
gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 26.03.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

zu a) und b)

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

Der Bereich zwischen Sertoriusring und Autobahn A 60 stellt sich überwiegend als Grün- und Freizeitbereich dar, der neben Park und Spielflächen auch Sportanlagen wie einen Bolzplatz und eine Tennisanlage umfasst. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich der Nahversorgungsstandort für den Bereich Römerquelle, der sich aus einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt zusammensetzt. Der gesamte Bereich wird heute durch den Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände zwischen Sertoriusring und Bundesautobahn (F 55)" und den Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" überplant.

Die Tennisanlage befindet sich vollständig in privatem Eigentum und wird seit der Errichtung des Nahversorgungsstandortes nicht mehr genutzt. Diese Flächen sollen zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Durch den Bebauungsplan "F 91" wurde seitens der Stadt Mainz begonnen die in die Jahre gekommene Tennisanlage (Halle und Freiplätze) zur Verwirklichung eines neuen Nahversorgungsstandortes für den nördlichen Teil des Stadtteils Finthen sowie einer ergänzenden Wohnbebauung zu überplanen. Aufgrund der laufenden Planungen zum Ausbau der Autobahn A 60 und der hieraus zu erwartenden Veränderungen in Bezug auf den Lärmschutz wurde die Entwicklung einer Wohnbebauung jedoch seinerzeit zurückgestellt und der Geltungsbereich des "F 91" auf den Nahversorgungsstandort reduziert. Hierfür musste lediglich die Tennishalle und ein kleiner Teil der Tennisplätze weichen. Im Jahre 2015 gelangte dieser zur Rechtskraft.

Nachdem die Planungen zum Ausbau der Autobahn seitens des Landesbetriebes Mobilität (LBM) weiter voran geschritten sind, lassen sich die zu erwartenden Auswirkungen auf das Plangebiet nunmehr prognostizieren, so dass die Planungen für die Realisierung einer Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern auf der verbleibenden Fläche der Tennisplätze wieder aufgenommen werden können.

Zur Realisierung dieser Nutzung ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechtes erforderlich. Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens "F 93" soll Planungsrecht für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen werden. Eine solche Nutzung ist auf der Grundlage des derzeitigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F55)" nicht möglich.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen, soll im Geltungsbereich entsprechend den angrenzenden Strukturen südlich des Sertoriusrings eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Hiermit kann dem dringenden Wohnungsbedarf in der Stadt Mainz Rechnung getragen und das bestehende Wohnquartier geringfügig ergänzt werden.

2. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau am Standort der heutigen Tennisanlage am Sertoriusring geschaffen werden. Hierbei gilt es ein verträgliches Maß der Nutzung zu definieren, welches sich aus den vorhandenen Restriktionen im Plangebiet ergibt und zwischen dem Maß der umliegenden Bebauung vermittelt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 58 und des Bebauungsplanes "F 93" befindet sich in der Gemarkung Finthen in der Flur 4 und wird begrenzt:

- im Norden durch den Lärmschutzwall entlang der Autobahn A 60,
- im Osten durch die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 562/6,
- im Süden durch den Sertoriusring
- im Westen durch den bestehenden Lebensmittelmarkt auf dem Flurstück 562/7.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst auch Teile des bestehenden Lärmschutzwalls zur Autobahn A 60 bis zu dem dort verlaufenden Fußweg.

4. 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 Grundzustimmung 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.

5. 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.

6. Kosten

Die im Zuge der Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt. Seitens des Vorhabenträgers wurde die Bereitschaft signalisiert, die Kosten für die Erstellung der notwendigen Fachgutachten zu tragen.

7. 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 erfolgen. Im Anschluss daran wird ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet und das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlagen:

- *Flächennutzungsplanänderung Nr. 58*
- *Bebauungsplan mit Städtebaulichem Konzept*
- *Begründung*
- *Schallgutachten*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*