

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1707/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 B 168 & 61 20 02 - Ä 60	Datum 02.10.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 20.10.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	28.10.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	03.11.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	18.11.2020	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "B 168" und FNP-Ä Nr. 60 (Aufstellungsbeschluss und Planstufe I)

- a) Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Vor der Frecht (B 168)"
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 "Vor der Frecht (B 168)"
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, 07.10.2020

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 25.10.2020

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den beiden 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

1. Anlass und Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits in Teilen bebautes Areal im Stadtteil Mainz-Bretzenheim. Es umfasst zu einem großen Teil das Areal des "ehemaligen Landespflanzenschutzamtes". Die hier vorhandenen Gebäude werden aktuell durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GdKE) als Lagerstätten für Steine / Exponate, Werkstätten und Büros genutzt. Angrenzend an das Areal bestehen im Osten und Nordosten Gewerbebauten (Diagnosezentrum / Labor, Getränkehändler, Heizungsfirma, Metallverarbeitender Betrieb, Raumausstatter, Sanitätshaus etc.) mit teilweiser mitgezogener Wohnnutzung in großformatigen Baukörpern.

Eigentümer des Grundstückes "ehemaliges Landespflanzenschutzamt" mit der Flurstücksnummer 1224 (Flur 9) ist der Mainzer Universitätsfonds. Das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium der Finanzen, ist Erbbauberechtigte auf den Flächen bis zum Jahr 2060. Seitens des Landes Rheinland-Pfalz werden im Geltungsbereich des "B 168" Flächen für die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau im Stadtgebiet von Mainz zur Verfügung gestellt.

Für den überwiegenden Teil des Areals "ehemaliges Landespflanzenschutzamt" ist die Entwicklung eines Wohnquartiers geplant. Dieser Teil der Planung soll durch die Wohnbau Mainz GmbH umgesetzt werden. Auf den verbleibenden Restflächen soll ein Neubau geplant werden, welcher der Erweiterung des Depotbedarfs für Kunst- und Kulturgüter des Landesmuseums Mainz, der Landesarchäologie sowie der Landesdenkmalpflege dienen soll. Hierfür wird eine Zweiteilung des Erbbaurechts auf der Fläche angestrebt. In einem ersten Entwicklungsschritt soll die geplante Wohnbebauung verwirklicht werden, in einem zweiten Schritt die Errichtung des neuen Lager- und Ausstellungsgebäudes.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum, soll im Geltungsbereich des "B 168" eine Wohnbebauung für ca. 120 Wohneinheiten (WE) als Geschosswohnungsbauten errichtet werden. Hierzu wurde seitens der Wohnbau Mainz GmbH ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches sich mit den geplanten Gebäudestrukturen an die städtebaulichen Parameter der Umgebungsbebauung anpasst.

Für das Plangebiet existiert aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)". Die geplante Teilnutzung "Wohnen" auf dem Areal des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes ist mit der hierin getroffenen Festsetzung eines Sondergebietes "Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude" derzeit nicht umsetzbar.

Im Zuge des hieraus resultierenden Planungserfordernisses werden im Bauleitplanverfahren "B 168" die bisher gewerblichen und mischgenutzten Grundstücke bzw. Gebäudestrukturen entlang der Straße "Vor der Frecht" und "Hans-Böckler-Straße" in die Planungsüberlegungen mit einbezogen. Diese Bereiche sollen im Rahmen der notwendigen planungsrechtlichen Neustrukturierung durch geeignete Festsetzungen in der bisher zulässigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung gesichert bzw. durch modifizierte Festsetzungen an die heutigen, bestehenden Nutzungsverhältnisse angepasst werden.

2. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohn- und Gewerbenutzung auf den Flächen des bisherigen Landespflanzenschutzamtes unter Einbeziehung und Beachtung der umgebenden Nutzungen (gewerbliche und gemischt genutzte Flächen) geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung soll ein "Mischgebiet" festgesetzt werden.

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.07.2020 bis 24.08.2020 durchgeführt. Am 24.08.2020 fand zudem ein Scoping-Termin im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz statt.

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

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 9, und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die südlichen Grundstücksgrenzen des südlich zur "Essenheimer Straße" parallel verlaufenden Fuß- und Radweges (Flurstücksnummern 299/1 und 299/2) bzw. die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenschutzamtes" (Flurstücksnummer 1224),
- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Straße "Vor der Frecht" (Flurstücksnummer 280/3 sowie der nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenzen der an die Straße "Vor der Frecht" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummern 167/6 sowie 142/1, 280/5 und 171/3),
- im Osten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze der Straße "Hans-Böckler-Straße" (Flurstücksnummer 301/3),
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen des südlich angrenzenden Wohnquartiers an den Straßen "Grillenweg" und "Immenhof" bzw. die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenschutzamtes" (Flurstücksnummer 1224) und die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 179/3.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 9, und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die südlichen Grundstücksgrenzen des südlich zur "Essenheimer Straße" parallel verlaufenden Fuß- und Radweges (Flurstücksnummern 299/1 und 299/2) bzw. die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenschutzamtes" (Flurstücksnummer 1224) sowie die südliche Grundstücksgrenze der "Essenheimer Straße" (Flurstücksnummer 299/2) , bzw. der nordöstlichen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Bebauung an der "Essenheimer Straße" (Flurstücksnummern 167/7, 166/5, 166/3 und 165/3),
- im Norden durch die nördliche und nordöstliche Grundstücksgrenzen der an die "Essenheimer Straße" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummer 165/3) sowie der nördlichen Grundstücksgrenze der an die Straße "Vor der Frecht" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummer 167/6),
- im Osten durch die nordöstliche Grundstücksgrenze der an die Straße "Vor der Frecht" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummer 167/6) sowie der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenschutzamtes" (Flurstücksnummer 1224),
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen des südlich angrenzenden Wohnquartiers an der Straße "Grillenweg" bzw. durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenschutzamtes" (Flurstücksnummer 1224).

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 168" sind im derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entsprechend der bisherigen Situation zwei verschiedene Nutzungen dargestellt. Der Großteil des Plangebiets ist als bestehende "Sonderbaufläche (SO)" mit der Zweckbestimmung "Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude" dargestellt. Analog dem heutigen Bestand bzw. dem geltenden Baurecht sind zudem bestehende "gewerbliche Bauflächen (G)" dargestellt.

Die planungsrechtliche Neugestaltung mit der geplanten Wohnnutzung auf dem überwiegenden Teil der Fläche des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes entspricht nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu gewährleisten, muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

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 Infrastrukturbetrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Seitens des Landes Rheinland-Pfalz besteht der Wunsch, Flächen für die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau im Stadtgebiet von Mainz zur Verfügung zu stellen. Die auf dem

Areal des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes bisher nicht genutzten Grundstücksteile sollen für die Herstellung von gefördertem Wohnraum bereitgestellt werden. Zusammen mit dem Ministerium der Finanzen bestehen hierzu konkrete Planungsideen, das Areal städtebaulich zu entwickeln. Im Scoping- Termin wurde von der "Wohnbau Mainz GmbH" ein geplanter Anteil von gefördertem Wohnraum in einer Größenordnung von mindestens 40 % genannt.

Eine Partnerschaftliche Baulandbereitstellung wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Entsprechende Inhalte werden im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung im weiteren Verfahren geklärt und Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Höhe der zu erwartenden Infrastrukturkosten ergibt sich erst im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Eine abschließende vertragliche Vereinbarung wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses 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 anstehenden Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

8. 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.

9. Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB)

Seitens der Wohnbau Mainz GmbH wurde das Projekt bereits dem PGB der Stadt Mainz vorgestellt. Im Rahmen der am 02.09.2020 stattgefundenen Sitzung (nichtöffentlicher Teil) hat sich der PGB vom Grundsatz her positiv für die vorgelegte Planung des Wohnquartiers ausgesprochen. Einzelne, vom PGB angeregte Änderungen werden im weiteren Planungsprozess noch in die Planung einfließen.

10. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in "Planstufe I" beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren erfolgen. Daran anschließend werden ein Bebauungsplanentwurf und die erforderlichen Gutachten erarbeitet. Hierauf aufbauend soll die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf mit städtebaulichem Konzept*
- *Entwurf der Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Vor der Frecht (B 168)"*

- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung 4 (1) BauGB*