

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2162/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Le 3	Datum 09.12.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.01.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	28.01.2021	Ö
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	04.02.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	10.02.2021	Ö

Betreff:

Städtebaulicher Rahmenplan "Spargelacker (Le 3)";
hier: - Beschluss des Entwurfes des städtebaulichen Rahmenplanes "Spargelacker"
- Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 16.12.2020

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 14.01.2021

gez. Michael Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes "Spargelacker",
2. die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplanes.

1. Sachverhalt

Die Stadt Mainz ist geprägt durch ein starkes Bevölkerungswachstum und steht vor der Herausforderung des damit einhergehenden steigenden Wohnraumbedarfes sowie der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Die Folgen für den Wohnungsmarkt drücken sich in steigenden Mieten und Preisen aus. Somit ist die Lage am Wohnungsmarkt angespannt und die Bestrebungen liegen darin, den Wohnungsmarkt zu entlasten.

Die im Mainzer Stadtgebiet vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen reichen mittelfristig nicht aus, den hohen Wohnungsbedarf zu decken. Aufgrund dessen besteht die Notwendigkeit, auch über die Heranziehung der genannten Flächenpotenziale hinaus, neue Wohnbauflächen zu generieren. Folglich werden auch Flächen in den planerischen Fokus aufgenommen, die derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und bislang im Flächennutzungsplan nicht primär als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen sind. Zu diesen Flächen zählt das in Mainz-Lerchenberg an den südlichen Rand des ZDF-Areals angrenzende Gebiet des so genannten "Spargelackers".

Auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplans für das Plangebiet "Spargelacker" sollen die für die Planung erforderlichen Grundlagen und Restriktionen zusammengetragen sowie die städtebaulichen Zielvorgaben definiert werden, um dann als Grundlage für die Schaffung des erforderlichen Baurechts zu dienen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Mainz-Lerchenberg. Es umfasst die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich angrenzend an den Bebauungsplan "Zweites Deutsches Fernsehen (B 31)" sowie östlich angrenzend an den Bebauungsplan "Östlich Brucknerstraße (Ma 26)". Die Größe des Plangebiets beträgt rund 3,4 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Mainz-Marienborn. Die Grenze der Gemarkung Mainz-Bretzenheim verläuft entlang der Nord- und Ostkante des Plangebiets.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch das angrenzende Betriebsgelände der Sendeanstalt ZDF sowie durch die Gemarkung Mainz-Bretzenheim und die Ortsteilgrenze Mainz-Lerchenberg,
- im Süden durch die "Essenheimer Straße (L 426)",
- im Westen durch die östliche Grenze des Wohngebiets "Ma 26" und durch die östlich an das Plangebiet angrenzende "Mainzelbahn"-Trasse,
- im Osten durch die angrenzende Grünanlage des ZDF-Betriebsgelände sowie durch die Gemarkung Mainz-Bretzenheim.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt die Fläche des Plangebiets als "geplantes sonstiges Sondergebiet ZDF" dar. Nördlich des Plangebiets besteht bereits das "sonstige Sondergebiet ZDF". Aktuell besteht jedoch kein Bedarf, das "sonstige Sondergebiet ZDF" auf der Fläche des Spargelackers zu erweitern und somit das "geplante sonstige Sondergebiet ZDF" zu beanspruchen.

Das Plangebiet ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Auf dieser Grundlage ist die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht umsetzbar. Die Gemeinden haben jedoch gemäß Baugesetzbuch die Möglichkeit, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit wird mit dem sich anschließenden Bebauungsplanverfahren "Spargelacker (Le 3)" Gebrauch gemacht.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes "Le 3" widersprechen jedoch den genannten Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Daher ist im weiteren Planungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Planungsabsichten "Wohnquartier" umsetzen zu können.

4. Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes

4.1 Grundlegende Zielsetzung

Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnangeboten im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen. Es sollte möglichst eine Struktur entwickelt werden, die in Abschnitten realisierbar ist. Wesentliches städtebauliches Kriterium ist neben der Betonung der eigenen Identität die städtebauliche Verbindung zum Zentrum des Stadtteils Lerchenberg. Die öffentlichen Freiräume sollen für das Wohnquartier identitätsbildend sein und darüber hinaus optimal an das öffentliche Fußwegenetz angebunden sein.

4.2 Nutzungskonzept

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sollen auf der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche zukünftig Wohnbauflächen entstehen. Als Nutzungsrahmen dient die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 4 BauNVO für "Allgemeine Wohngebiete" vorgegebene Nutzungsspanne.

4.3 Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte

Die Bebauungsstruktur sowie die zu realisierende Dichte orientieren sich zum einen an den Parametern des westlich angrenzenden Wohngebiets, zum anderen werden sie durch die Vielzahl an Restriktionen, welche auf das Plangebiet einwirken, maßgeblich beeinflusst. Da das Plangebiet allseitig von Lärmimmissionen betroffen ist, wird eine sich von außen nach innen auflockernde Bebauung angestrebt. Durch eine hohe Dichte im äußeren Randbereich soll der innenliegende Bereich des Plangebiets entlastet werden. Um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Quartiersmitte zu gewährleisten, könnte die Bebauungsdichte von außen nach innen schrittweise reduziert werden, wobei aber

in der Summe der Bereiche eine GRZ von 0,4 (Allgemeines Wohngebiet) eingehalten werden sollte.

Das Plangebiet wird in drei städtebaulich relevante Teilbereiche gegliedert, welche jeweils unterschiedliche Anforderungen an die Bebauungsstruktur stellen. Die städtebauliche Eingangssituation soll sich optisch von der Bebauungsstruktur innerhalb des Quartiers abheben und somit das "Tor" zum neuen Wohnquartier darstellen. Insbesondere zur Betonung des Quartierseingangs ist hier eine höhere Geschossigkeit als im übrigen Plangebiet denkbar. Zudem werden in dieser Teilfläche der motorisierte sowie der nicht motorisierte Verkehr gebündelt und in das Quartier geführt.

Im äußeren Teilbereich ist aufgrund der ermittelten allseitig einwirkenden Lärmimmission des Quartiers eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Hinsichtlich der Lärm abschirmenden Wirkung einer zukünftigen Bebauung sind lärmschutz-technische Prüfungen erforderlich. Im innenliegenden Bereich des Quartiers sollte eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vorherrschen. So kann die Baukubatur vom Randbereich des Quartiers aus nach innen in das Quartier hin schrittweise "geöffnet" werden und somit zu einer höheren Freiraum- und Wohnqualität innerhalb des Quartiers beitragen.

4.4 Verkehrsstruktur

Die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die nordwestlich angrenzende "Hindemithstraße". Die Option der Erschließung des Quartiers über einen Knotenpunkt am südlichen Randbereich des Plangebiets und der angrenzenden Landesstraße wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Hauptfußwegeanbindung des Plangebiets an das Stadtteilzentrum erfolgt über die "Hindemithstraße" sowie über die bisherige Fußwegeverbindung parallel zur "Mainzelbahn", die entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft. Ergänzend dazu sind Fuß- und Radwegeverknüpfungen zwischen dem Plangebiet und der südlich gelegenen überregionalen Radweges möglich.

4.5 Grünstruktur

Im östlichen und südlichen Randbereich weist das Plangebiet bereits im Bestand einen ausgeprägten Grünsaum auf. Die qualitativen Randbereiche sollen als Ortsrandeingrünung erhalten bleiben. Als grünordnerisches Kernelement sind im städtebaulichen Rahmenplan "fließend" verlaufende Grünverbindungen vom äußeren Rand zum innenliegenden Bereich des Plangebiets vorgesehen.

4.6 Energetische Zielsetzung

Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärme. Die Energieversorgung wird somit über die Belieferung durch das lokale Heizkraftwerk sichergestellt. Mit Blick auf den Klimawandel sollen zukunftsweisende energetische Lösungen für das neue Wohnquartier umgesetzt werden.

5. Bisheriges Verfahren

Im Rahmen einer Koordinierung mit den städtischen Fachämtern am 16.09.2020 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt verfügbaren planerischen Grundlagen und Restriktionen sowie die einzelnen fachlichen Anforderungen gesammelt. Die vorliegenden Informationen wur-

den dann in einem ersten Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes inklusive Erläuterungsbericht zusammengeführt.

Die Ergebnisse der Koordinierung mit den städtischen Fachämtern sind dem beiliegenden Vermerk zu entnehmen.

6. Weiteres Vorgehen bzw. Rahmenbedingungen für den weiteren Planungsprozess

Auf Basis des städtebaulichen Rahmenplanentwurfs "Spargelacker (Le 3)" soll die Bürgerschaft frühzeitig über die Planungen informiert werden (Bürgerinformation).

Nach der Information der Bürgerschaft soll der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Der Rahmenplan dient dann als planerische Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Gleichzeitig soll dann auch der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Le 3" gefasst werden.

Sofern sich aufgrund der Bürgerinformation keine wesentlichen Änderungen oder nur inhaltliche Korrekturen ergeben, soll auf der Grundlage dieses Rahmenplanentwurfs und in Anlehnung des in der Beschlussvorlage dargestellten weiteren Planungsprozesses ein städtebaulicher Wettbewerb zur weiteren Qualifizierung der Planung vorbereitet werden.

Vor Versand der Auslobungsunterlagen zum städtebaulichen Wettbewerb erfolgt eine weitere Beteiligung der städtischen Gremien.

Das Wettbewerbsergebnis soll dann die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan werden.

7. Geschlechtsspezifische Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen des oben dargestellten Planungsprozesses vorgetragen werden.

8. Kosten

Durch den vorliegenden Entwurf der städtebaulichen Rahmenplanung entstehen zunächst keine haushaltsrelevanten Kosten.

Die im Zuge des weiteren Verfahrens entstehenden haushaltsrelevanten Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern.

Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- *Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes "Spargelacker"*
- *Entwurf des Erläuterungsberichtes zum Städtebaulichen Rahmenplan "Spargelacker"*
- *Vermerk über die Koordinierung mit den städtischen Fachämtern*

