

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1737/2022
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 B 165	Datum 15.12.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 10.01.2023			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	19.01.2023	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	25.01.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.02.2023	Ö

<p>Betreff: Bebauungsplanverfahren "(B 165)" Bebauungsplanverfahren "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"</p> <p>hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Vorlage in Planstufe I - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 20.12.2022</p> <p>gez. Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 11.01.2023</p> <p>gez.</p> <p>Günter Beck Bürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bebauungsplanverfahren:

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
- das Bebauungsplanverfahren "B 165" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen,
- die Vorlage in Planstufe I,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchzuführen.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

Das ca. 15.450 m² große Areal im Mainz-Bretzenheim befindet sich in direkter Nachbarschaft zur "Feuerwache I" der Mainzer Berufsfeuerwehr. Aktuell befinden sich im Geltungsbereich, neben landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Flächen eines ehemaligen Stahlrecycling- und Entsorgungsunternehmens nebst zwei Wohngebäuden, eine Autovermietung und eine Rechtsanwaltskanzlei in dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen "Am Heckerpfad 21".

Zur städtebaulichen und insbesondere der verkehrlichen Entwicklung und Ordnung des Bereiches zwischen der "Jakob-Leischner-Straße" im Norden und der Straße "Am Heckerpfad" im Süden wurde am 09.04.2014 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens "B 165" (Aufstellungsbeschluss) vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen.

Im Jahr 2014 wurde der Ausbau des Straßenbahnnetzes vom "Hauptbahnhof West" über Mainz-Bretzenheim und Marienborn zum Lerchenberg ("Mainzelbahn") geplant. Im Bereich der Straße "Am Ostergraben" wurde hierbei die Grundstückszufahrt zum Stahlrecycling- und Entsorgungsunternehmen als problematisch für den reibungslosen Betrieb der Straßenbahn eingestuft. Die Lösung des Konflikts mit den bestehenden Anlieferungen in den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Entsorgungsbetriebes waren neben anderen verkehrlichen Problemstellungen im Geltungsbereich (Zu- und Ausfahrtsituation von der Straße "Am Heckerpfad" in die Straße "Am Ostergraben") ein wesentliches Ziel bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes "B 165". Die Gewährleistung einer funktionierenden verkehrlichen Erschließung in diesem Bereich wurde, zusammen der Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, als Planungsziel des "B 165" definiert.

Gegenüber den Rahmenbedingungen, über welche 2014 die Ziele der Planung definiert wurden, haben sich nun grundsätzliche verkehrliche und städtebauliche Parameter verändert. Die Straßenbahntrasse der "Mainzelbahn" ist seit Ende 2016 in Betrieb und das Stahlrecycling- und Entsorgungsunternehmen hat seinen Betrieb am Standort im Geltungsbereich des "B 165" endgültig eingestellt. Zudem wurden die Anforderungen an die geplante Art der Nutzung infolge eines Flächenbedarfes der Feuerwehr im Areal geprüft und abschließend entschieden. Infolge der Aufgabe der gewerblichen Nutzung "Stahlrecycling- und Entsorgungsunternehmen" auf einer Teilfläche im "B 165" sowie des Verzichts der Stadt Mainz auf Flächen für einen Standort der Feuerwehr im Geltungsbereich des "B 165" soll das Areal südlich der "Jakob-Leischner-Straße" als "Wohnstandort" entwickelt werden.

Das Areal der "Telekom AG" im Nordwesten des Plangebietes soll nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des "B 165" werden. Es handelt sich um eine wichtige Versorgungseinrichtung mit Telekommunikationsinfrastruktur. Die derzeitige Nutzung steht langfristig für eine städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Ein Planungserfordernis für die Neuordnung dieser Grundstücke besteht somit nicht.

Der Geltungsbereich des "B 165" soll um den Einfahrtsbereich der neuen Erschließungsstraße im Norden des bestehenden Geltungsbereiches erweitert werden. Hierbei wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)", rechtskräftig seit dem 09.05.1979 in Teilbereichen überplant. Ebenso wird der Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)", rechtskräftig seit dem 31.08.1978, im Bereich der Straße "Am Heckerpfad" in einem Teilbereich überplant.

Die im Jahr 2014 formulierten Ziele des Bebauungsplanes "B 165" sollen an die aufgeführten, geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Aus den genannten Gründen wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" erforderlich.

2. Ziele und Planungsinhalt

Zielsetzung des Bebauungsplanes "B 165" ist, das Areal einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die zukünftigen als auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 165" sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt bzw. gesichert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine verbesserte verkehrliche Erschließung in diesem Bereich von Mainz-Bretzenheim zu gewährleisten.

Hierbei sollen insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, der Bestandsgebäude sowie der umgebenden Nutzungen (Feuerwache, gewerbliche Nutzungen, Wohnen) städtebaulich verträglich geregelt werden.

Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes gesichert und der Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorgegeben werden. Hierbei sind insbesondere die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Erschütterungen etc.) zu beachten.

Aufgrund der zentralen Lage inmitten des Stadtteils Mainz-Bretzenheim sowie der guten verkehrlichen Erschließung bietet sich dieses Areal für eine Nutzung als Wohnstandort (Allgemeines Wohngebiet) an. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Miet- und oder Eigentumswohnungen, soll im Geltungsbereich des "B 165" eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden.

Hintergrund ist neben der zentralen Lage im Stadtteil Mainz-Bretzenheim die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mainz. Gegenüber einer Einzelhausbebauung ist Geschosswohnungsbau geeignet, eine höhere Ausnutzung des Grund und Bodens und eine flächensparende Stadtentwicklung zu ermöglichen. Im Bebauungsplanentwurf "B 165" soll als Art der baulichen Nutzung "Wohnen (WA)" festgesetzt werden.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 165" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim in der Flur 13 und wird begrenzt:

- im Norden durch die "Jakob-Leischner-Straße" (Flurstücksnummer 34/6),
- im Osten durch die Straße "Am Ostergraben" (Flurstücksnummer 256/9),
- im Süden durch die Straße "Am Heckerpfad" (Flurstücksnummer 262/6),
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Parzelle der "Feuerwache I" mit der Flurstücksnummer 43/5, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen mit

den Flurstücksnummern 41/5, 39/2 und 38/11 sowie der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 38/10 (Areal der "Dt. Telekom AG").

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich des "B 165", ebenso wie weite Teile des Bretzenheimer Ortskernes, als bestehende, gemischte Baufläche (M) dar. Gemischte Bauflächen können nach § 1 Abs. 2 der BauNVO in einem Bebauungsplan weiter nach Baugebieten untergliedert werden.

Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung im Geltungsbereich des "B 165" stellt eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar, indem in diesem Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (M) eine Wohnnutzung vorgesehen wird. Hierdurch wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Zielstellung von gemischten Bauflächen (M) weiterhin erhalten. Im Sinne des Vorranges der Innenentwicklung sollen in diesem Bereich von Mainz-Bretzenheim die vorhandenen Entwicklungspotentiale verstärkt für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan "B 165" ist somit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz entwickelt.

5. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "B 165" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürger:innen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

6. Bisheriges Verfahren

6.1 Aufstellungsbeschluss

Zur städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung und Ordnung des Bereiches zwischen der "Jakob-Leischner-Straße" im Norden und der Straße "Am Heckerpfad" im Süden wurde die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) am 09.04.2014 vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.02.2019 bis 19.02.2019 durchgeführt. Am 19.02.2019 fand zudem der Scoping-Termin im Stadtplanungsamt statt.

Basierend auf einer geänderten Planungsüberlegung mit einem Feuerwehrstandort im Areal des "B 165" wurde eine überarbeitete Planungskonzeption mit den städtischen Fachämtern im Zeitraum vom 26.04.21 bis zum 19.05.2021 erneut koordiniert. Die Ergebnisse dieser verwaltungsinternen Koordinierung sind im Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB beinhaltet.

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

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 Behördenbeteiligungen vorgetragen werden.

8. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb)

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung am 03.12.2014 (fortgeschrieben am 18.11.2020) u. a. festgelegt, dass in neuen Wohngebieten ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/ Grundstück ein Anteil von rund einem Drittel an gefördertem Wohnraum mittels städtebaulichen Vertrags sicherzustellen ist und von den Grundstückseigentümer:innen ein Beitrag für den mit dem Plangebiet zusammenhängenden Ausbau der Infrastruktur zu leisten ist.

Aufgrund wesentlicher Änderungen der Planungsziele und -inhalte (Planungsziele, Geltungsbereich etc.) gegenüber dem -vor Einführung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung-2014 formulierten Aufstellungsbeschluss des "B 165" (Ziel hier war u.a. eine verbesserte Zu- und Abfahrt zu, bzw. von dem bestehenden Entsorgungsbetrieb in Mainz-Bretzenheim, eine eventuelle Verlagerung des Entsorgungsbetriebs etc.), besteht die Notwendigkeit, einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Vor diesem Hintergrund kommt nunmehr die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb) für das Bauleitplanverfahren "B 165" zum Tragen. Im August 2022 wurden die betreffenden Grundstückseigentümer:innen per Schreiben über die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

(PBb) informiert und um Unterschrift und Rücksendung des beigefügten Formulars für die Grundzustimmung bis 15. September 2022 gebeten. Im Nachgang zu diesem Datum wurden von den zuständigen Fachämtern diverse Einzelgespräche und Telefonate zu dieser Thematik geführt.

Dennoch liegt bisher seit Ende Oktober 2022 nur von einem Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des "B 165" die Grundzustimmung zur PBb vor. Der Anteil der Flächen im Eigentum dieses Grundstückseigentümers beträgt ca. 1/3 der Gesamtflächen im Geltungsbereich des "B 165".

Laut den Aussagen aus dem Kreis der übrigen Eigentümer:innen basieren die zurückhaltenen Rückmeldungen großteils auf fehlenden Informationen über die geplanten Nutzungen bzw. die Ausgestaltung des Planungsrechtes im Areal. Insofern könnten nach Konkretisierung der Planung weitere Grundstückseigentümer:innen die Grundzustimmung erteilen.

9. Kosten

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

10. Weiteres Verfahren

Vor dem Hintergrund der aufgeführten, geänderten Rahmenbedingungen und Planungsziele für das Areal wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz notwendig.

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 und im Anschluss daran das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"*
- *Vermerke über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB*
- *Begründung*

Finanzierung