

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0484/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Go 158 + 61 20 02 FÄ 61	Datum 23.03.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.04.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	02.05.2023	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.05.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.05.2023	Ö

## Betreff:

Bebauungsplan "Zwanzig-Morgen-Weg (G 158)" (Planstufe I)

a) Änderung Nr. 61 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Zwanzig-Morgen-Weg (G 158)"

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 "Zwanzig-Morgen-Weg (G 158)"

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, 03.04.2023

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 24.04.2023

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim**, 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.

## **Sachverhalt**

### **1. Anlass und Sachverhalt**

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Die Einwohnerzahl und damit auch die Notwendigkeit an Wohnraum nehmen kontinuierlich zu. Daher besteht ein deutlicher Bedarf im Wohnungsbau.

Auf Initiative eines Vorhabenträgers, der mit seiner Idee an die Stadt Mainz herangetreten ist, kann in Mainz-Gonsenheim am Rande des Ortskerns ein neues Wohnquartier entstehen. Auf der Fläche befinden sich aktuell eine Kindertagesstätte sowie Nutzungen des westlich angrenzenden Gonsenheimer Pflanzencenters, welche zukünftig nicht mehr benötigt werden. Aufgrund der Lagegunst eignet sich die Fläche gut als neuer Wohnstandort und stellt mit der Ergänzung einen sinnvollen Abschluss des Siedlungskörpers dar. Zur Realisierung dieser Nutzung ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechtes erforderlich.

Darüber hinaus beabsichtigt der bestehende Garten- und Landschaftsbaubetrieb seinen Betriebsstandort über den bisherigen Bestand hinaus auf der eigenen Fläche weiter zu entwickeln.

Um die bevorstehenden Veränderungen sowohl hinsichtlich einer möglichen Wohnbebauung als auch der bestehenden Gewerbenutzungen aufeinander abzustimmen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten räumlichen Bereich des bisherigen Betriebsstandorts erforderlich.

### **2. Ziel der Planung**

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens "G 158" soll Planungsrecht für die Entwicklung eines Wohngebiets inklusive einer Kindertagesstätte sowie die Errichtung einer Lagerhalle in Zusammenhang mit dem vorhandenen GaLaBau-Betrieb geschaffen werden. Ein erstes klimaökologisches Fachgutachten für die Planung liegt bereits vor. Demnach erfolgt mit den vorgeschlagenen Maßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz mit einer anhaltend starken Nachfrage nach Wohnungen, soll im Geltungsbereich entsprechend den angrenzenden Strukturen eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Als Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde zunächst ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, das auf dieser innerörtlichen und bereits verkehrlich erschlossenen Fläche eine Wohnnutzung vorsieht, die sich mit ihren städtebaulichen Gebäudestrukturen an die Umgebungsbebauung anpasst. Der Bebauungsplan hat zudem zum Ziel, das bestehende Pflanzencenter zu sichern. Zusätzlich wurde innerhalb des westlichen Geltungsbereiches eine Standortuntersuchung für die Errichtung einer Lagerhalle unter Berücksichtigung von Umweltbelangen durchgeführt.

Ebenfalls sollen durch den Bebauungsplan die angrenzenden Strukturen gesichert werden. Hierzu werden ein Teilbereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Westen und Süden sowie die bestehende Wohnbebauung im Norden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 61 und des Bebauungsplanes "G 158" befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim in der Flur 1 und 2. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung südlich der "Gonsbachstraße",
- im Osten durch die Straße "An der Oberbrücke" sowie den "Zwanzig-Morgen-Weg",
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke des Gartencenters (2/6, 2687/6, 2687/10, 2687/11 sowie 2687/11),
- im Westen durch das Flurstück 2/6, welches die westliche Grundstücksgrenze des Gartencenters bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die "Gonsbachstraße",
- im Osten durch die Straße "An der Oberbrücke" sowie den "Zwanzig-Morgen-Weg",
- im Süden durch eine Linie in einem geraden Verlauf mit einem Abstand von ca. 10 Metern von der südlichen Grenze der Flurstücke des Gartencenters (2/6, 2687/6, 2687/10, 2687/11 sowie 2687/11),
- im Westen durch das erste landwirtschaftlich genutzte Flurstück im Anschluss an den Siedlungskörper (2/3).

#### **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 der Grundstückseigentümer:innen zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung abgefragt. Eine von den Grundstückseigentümer:innen unterzeichnete Grundzustimmung zum Abschluss des diesbezüglichen städtebaulichen Vertrages liegt zwischenzeitlich vor.

Bezüglich des geförderten Mietwohnungsbaus erklären sich die Investor:innen grundsätzlich zur Umsetzung der Förderquote bereit.

Die Höhe der zu erwartenden Infrastrukturkosten und damit der von den Eigentümer:innen 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:innen 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 der Vorhabenträger:innen 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 sollen in einem nächsten Schritt die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen. Des Weiteren werden die erforderlichen Gutachten sowie ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

*Anlagen:*

- *Flächennutzungsplanänderung Nr. 61*
- *Bebauungsplan mit städtebaulichem Konzept*
- *Begründung*
- *Vermerk Ämterkoordinierung*
- *Klimagutachten*

## Finanzierung