

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0485/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 64 + 61 26 O 66	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-Oberstadt	Anhörung	02.05.2023	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.05.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.05.2023	Ö

Betreff:

FNP-Änderung Nr. 64 und Bebauungsplanverfahren "O 66"

- a) Änderung Nr. 64 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Ebersheimer Weg (O 66)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Ebersheimer Weg (O 66)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 05.04.2023

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 24.04.2023

gez.
Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu

- zu a) den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
- zu b) den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt

1. Sachverhalt und Planungsziele

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Tennissportanlage mit östlich und südlich angrenzenden Grünflächen im Stadtteil Mainz-Oberstadt. Aktuell werden die sich in privatem Eigentum befindenden Flächen der Tennissportanlage durch den "Tennis- und Ski Club Mainz (TSC)" betrieben. Die Erschließung erfolgt über eine an den "Ebersheimer Weg" anschließende Zufahrt im Südwesten.

Die östlich und südlich an die Tennissportanlage anschließenden Grünflächen liegen im Eigentum der Stadt Mainz. Im südlichen Bereich angrenzend an die Straße "Kreuzschanze" ist ein Kinderspielfeld vorhanden. Der Bereich östlich der Tennissportanlage ist fußläufig erschlossen und dient der ansässigen Bewohnerschaft als Parkanlage zu Naherholungszwecken. Hier ist, wie auch in den südlichen Abschnitten der Tennisanlage, ein beträchtlicher Großbaumbestand vorhanden.

Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches Oberstadt erfüllen die vorhandenen Frei- und Grünflächen zahlreiche Funktionen. Zum einen dient die private Tennissportanlage am Ebersheimer Weg als Angebot zur wohnortnahen Sport- und Freizeitnutzung. Zum anderen dienen die umliegenden öffentlichen Grünflächen als innerstädtische, klimaökologisch wertvolle Freiräume u.a. zur wohnortnahen Erholungsnutzung.

Die oben beschriebenen Sport- und Freiflächen werden allseitig umgeben von Wohnnutzung. Diese wird geprägt durch eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit ein bis zwei Geschossen. Nachverdichtungstendenzen in zweiter und dritter Reihe sind bereits erkennbar. So wurden u.a. im Jahr 2022 auf der zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehenden Tennishalle rückwärtig zum "Ebersheimer Weg 42" der Abriss sowie die Neubebauung in Form von zwei mehrgeschossigen Wohngebäuden genehmigt. Weitere Nachverdichtungstendenzen sind aufgrund der Nachfragesituation absehbar. Unter anderem beabsichtigt die Eigentümerin der Liegenschaft der Tennissportanlage im Bereich der vier nördlich gelegenen, bereits erschlossenen und teilweise versiegelten Tennisplätze die Umsetzung einer weiteren Wohnbebauung. Zur Vorbereitung dieser Entwicklung wurde bereits 2022 die Verlagerung eines Tennisplatzes in den südlichen Teil des Areals genehmigt. Insgesamt wird hiermit gewährleistet, dass der Tennissport auf den verbleibenden sowie vereinseigenen Flächen in ausreichendem Umfang weiterhin betrieben werden kann.

Diese Nachverdichtungsbemühungen sollen zum Anlass genommen werden, zum einen den städtebaulichen Rahmen für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung im Übergang zu den bestehenden Sport- und Freizeitnutzung planungsrechtlich neu und gleichzeitig abschließend zu definieren. Zum anderen sollen gleichzeitig die "Flächen für sportliche Zwecke" sowie die öffentlichen Grünflächen als Angebot zur wohnortnahen Freizeit- und Erholungsnutzung für die Bevölkerung und als klimaökologisch wertvolle innerstädtische Freiräume planungsrechtlich gesichert werden. Zur Umsetzung dieser planerischen Ziele soll der Bebauungsplan "Ebersheimer Weg (O 66)" aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt das Plangebiet zwischen Ebersheimer Weg und Oechsnerstraße entsprechend den vorhandenen Nutzungen als "Flächen für Sport- und Spielanlagen" mit den Zweckbestimmungen "Tennisplatz" und "Spielanlagen" dar. Mit Ausnahme der geplanten kleinräumlichen Wohnbauflächenentwicklung im Nordteil der Tennis-

anlage auf einer Fläche von ca. 6.500 qm wird der Bebauungsplan "O 66" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Bereich der Wohnbauflächenentwicklung ist eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

2. Lösung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Sport-, Grün- und Naherholungsflächen sowie zur Entwicklung einer Wohnbebauung im Bereich der nördlichen Tennisanlage zur Festlegung des zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsrahmens soll der Bebauungsplan "O 66" aufgestellt werden. Hierfür soll zunächst der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Für den räumlichen Bereich, der für die Wohnbauentwicklung vorgesehen ist, ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieses Änderungsverfahren Nr. 64 soll im Parallelverfahren durchgeführt werden. Hierfür soll ebenfalls zunächst ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

3. Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche

3.1 Änderung Nr. 64 des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 64 für den Bereich des Bebauungsplanes "Ebersheimer Weg (O 66)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 21, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Tennissportanlage sowie der Liegenschaft "Ebersheimer Weg 46", Flurstück 147/3, Flur 21,
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze der Tennisplatzanlage in Höhe der vier nördlich gelegenen Tennisplätze,
- im Süden durch die südliche Grenze der vier nördlich gelegenen Tennisplätze sowie
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften "Ebersheimer Weg 38a und 40".

3.2 Bebauungsplanverfahren "Ebersheimer Weg (O 66)"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ebersheimer Weg (O 66)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 21, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Liegenschaft "Ebersheimer Weg 46", Flurstück 147/3, zuzüglich der Zufahrt, Flurstück 147/22, beide Flur 21, mit Anbindung an den teilweise eingeschlossenen "Ebersheimer Weg",
- im Osten durch die eingeschlossene Straße "Am Fort Heiligkreuz" bis zur Hechtsheimer Straße sowie die teilweise eingeschlossene Oechsnerstraße zuzüglich der Fußwegeverbindung bis zur Kreuzschanze,
- im Süden durch die teilweise eingeschlossene Straße "Kreuzschanze" sowie
- im Westen durch den teilweise eingeschlossenen "Ebersheimer Weg" sowie die eingeschlossene Parzelle der Tennisanlage, Flurstück 147/9, Flur 21.

4. 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.

5. 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.

Für den zur Schaffung von Baurecht für eine Wohnnutzung vorgesehenen Teilbereich soll mit der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem u.a. die Kostenbeteiligung zu regeln ist. Zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb) bzgl. des Infrastrukturbeitrages bzw. Wohnraumförderung sind im weiteren Verfahren Regelungen mit der Vorhabenträgerin zu treffen.

6. Weiteres Verfahren

Zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses wurde mit den wesentlich tangierten städtischen Fachämtern eine Vorkoordinierung durchgeführt.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss soll als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insbesondere im Hinblick auf die erforderliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

- *FNP-Änderung Nr. 64, Stand: Aufstellungsbeschluss*
- *Bebauungsplanentwurf "Ebersheimer Weg (O 66)", Stand: Aufstellungsbeschluss*
- *Vermerk Vorkoordinierung Fachämter*

Finanzierung