

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0790/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Le 3 / 61 20 02 FÄ 62	Datum 17.05.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.06.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	29.06.2023	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	29.06.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.07.2023	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "Wohnquartier Am Medienberg (Le 3)" (Planstufe I)

a) Änderung Nr. 62 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnquartier Am Medienberg (Le 3)"

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 "Wohnquartier Am Medienberg (Le 3)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 25.05.2023

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 14.06.2023

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den o. g. Bauleitplanentwürfen:

Zu a) und b)

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**

Aufgrund der ausgeschöpften städtischen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand sowie der Umnutzung von Brachflächen besteht die Notwendigkeit, auch über die Heranziehung dieser Flächenpotenziale hinaus, neue Wohnbauflächen zu generieren, um den Wohnungsbedarf zu decken. Folglich werden Flächen in den planerischen Fokus aufgenommen, die derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und bislang im Flächennutzungsplan nicht primär als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Zu diesen Flächen zählt das in Mainz-Lerchenberg an den südlichen Rand des ZDF-Areals angrenzende Gebiet "Spargelacker".

Auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplanes "Spargelacker (Le 3)" wurde der Planungsprozess für die Entwicklung von Wohnbauland eingeleitet. Eine Partizipation der Öffentlichkeit erfolgte bereits im Zuge des Prozesses zur Erarbeitung des Rahmenplanes "Spargelacker (Le 3)". Die hierbei abgestimmten planerischen Inhalte wurden am 24. November 2021 vom Stadtrat verabschiedet.

Die im städtebaulichen Rahmenplan zusammengetragenen Zielsetzungen für das geplante "Wohnquartier Am Medienberg" in Mainz-Lerchenberg wurden anhand eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens planerisch ausgestaltet. Ausloberin des Wettbewerbs war die Wohnbau Mainz GmbH.

Aufbauend auf dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens soll im Anschluss ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und Baurecht für eine Wohnbauflächenentwicklung geschaffen werden.

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

Im Plangebiet soll durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ein neues Wohnquartier entwickelt werden, um stadtnahen Wohnraum zu schaffen. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnangeboten im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen.

Die ausgeprägten Grünstrukturen im Randbereich sollen erhalten bleiben.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Die Ziele für das "Wohnquartier Am Medienberg (Le 3)" wurden bereits im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes "Spargelacker" zusammengetragen und anhand eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs konkretisiert bzw. ausgestaltet. Der abgestimmte Rahmenplan wurde im November 2021 vom Stadtrat verabschiedet und diente als Grundlage für den anschließenden, durch die Wohnbau Mainz ausgelobten Realisierungswettbewerb.

Im Rahmen des Wettbewerbes hat das Planungsbüro "bläser jansen partner GbR" zusammen mit dem Büro "Mandaworks" ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches die Planungsziele durch aufgelockerte Blockstrukturen umsetzt.

Im Nachgang des erfolgten Realisierungswettbewerbes wurde das bisher für den Geltungsbereich vorliegende städtebauliche Konzept in Abstimmung mit dem Investor und der Stadt überarbeitet. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer Mehrfamilienhausbebauung in Form von Geschosswohnungsbau vor.

Für die geplante Wohnbauentwicklung auf diesem Areal ist die Schaffung von Baurecht erforderlich.

#### 4. Änderung Nr. 62 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz

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

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 oben genannten Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes.

Daher ist parallel zum Planungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Planungsabsichten "Wohnquartier" umsetzen zu können. Der Bereich des Bebauungsplanes "Le 3" soll im Flächennutzungsplan im Zuge der erforderlichen Änderung zukünftig als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt werden.

#### 5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnquartier Am Medienberg (Le 3)"

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 6 km von der Mainzer Stadtmitte entfernt im Stadtteil Mainz-Lerchenberg. Er umfasst die derzeit 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 Geltungsbereiches beträgt rund 3,7 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Hindemithstraße sowie das Sondergebiet des ZDF ("B 31") Flur 10, Flurst.-Nr. 94/6, wobei der Knotenpunkt am östlichen Ende der Hindemithstraße mit in den Geltungsbereich eingeschlossen wird,
- im Süden durch die "Essenheimer Straße (L 426)",
- im Westen durch die "Mainzelbahn"-Trasse,
- im Osten durch das Sondergebiet des ZDF ("B 31"), Flur 10, Flurst.-Nr. 94/6.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Mainz-Marienborn. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches im Bereich der Hindemithstraße liegt innerhalb der Gemarkung Bretzenheim.

#### 6. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 62 des Flächennutzungsplanes

- Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Nr. 62 des Flächennutzungsplanes umfasst alle Flächen, die bisher als "geplantes Sondergebiet ZDF" dargestellt wurden. Der Geltungsbereich der "FNP Ä 62" liegt in der Gemarkung Marienborn nördlich der Landesstraße "L 426" und wird begrenzt
- im Norden durch die Hindemithstraße sowie das Sondergebiet des ZDF ("B 31"), Flur 10, Flurst.-Nr. 94/6,
- im Süden durch die "Essenheimer Straße (L 426)",
- im Westen durch die östliche Grenze des Wohngebiets "Ma 26",

- im Osten durch das Sondergebiet des ZDF ("B 31"), Flur 10, Flurst.-Nr. 94/6.

## **7. 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 des bisher stattgefundenen Vorgesprächs wurde bereits die Bereitschaft des Investors zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung abgefragt. Eine unterzeichnete Grundzustimmung für den Bereich der zu entwickelnden Fläche liegt vor.

Bezüglich des geförderten Mietwohnungsbaus erklärt sich der Investor grundsätzlich zur Umsetzung der Förderquote bereit.

Die Höhe der zu erwartenden Infrastrukturkosten und damit der von dem Eigentümer zu tragenden Beiträge ergibt sich erst im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Eine abschließende vertragliche Vereinbarung wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen der Stadt Mainz und dem Grundstückseigentümer bzw. Investor abgeschlossen.

## **8. 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.

## **9. Kosten**

Die Kosten für die im Verfahren erforderlichen Fachgutachten trägt der Vorhabenträger. Es ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages erforderlich. Hierin werden Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Zu diesen Maßnahmen zählen u. a. die Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung und die Herstellung der quartiersinternen barrierefreien bzw. barrierearmen Erschließungsanlagen.

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

## **10. Weiteres Verfahren**

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

*Anlagen:*

- Entwurf der Änderung Nr. 62 des Flächennutzungsplanes im Bereich "Le 3"
- Bebauungsplanentwurf "Le 3"
- Entwurf der Begründung zur FNP-Ä 62 und zum "Le 3"

## Finanzierung