



Aktz.: 61 26 - HM 98

**Antwort zur Anfrage Nr. 0290/2024 der CDU im Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld betr. Sachstand Aufstellung Bebauungsplan "H 98" für den Planbereich "Am Schützenhaus" (CDU)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

**1. Wie ist der Sachstand hinsichtlich der Aufstellung von "H 98" gediehen?**

Für das Bauleitplanverfahren "H 98" wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2017 durchgeführt, die Beteiligung der Behörden erfolgte im Sommer 2018.

Im Anschluss daran wurden seitens der Vorhabenträgerin Bodensanierungen und archäologische Sondierungen vorgenommen. Nach Abschluss dieser Arbeiten wurde auf Wunsch der Vorhabenträgerin geprüft, ob eine Weiterführung des Verfahrens mit geänderten Konzeptvorstellungen möglich ist. Eine einvernehmliche Lösung liegt bislang noch nicht vor.

Der nächste anstehende Verfahrensschritt im Bauleitplanverfahren ist die Durchführung der Offenlage. Hierfür bedarf es einer Beschlussfassung im Bau- und Sanierungsausschuss auf der Grundlage eines ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurfes. Der Zeitpunkt einer solchen Beschlussfassung ist aktuell noch nicht zu bestimmen.

**2. Wenn der derzeitige Vorhabenträger sich (wie den Antworten von 2021 zu entnehmen war) außerstande sieht, zu den ursprünglich vorgesehenen städtebaulichen Rahmenbedingungen, insbesondere im Hinblick auf die Geschossflächen, das Gebiet wirtschaftlich zu entwickeln, wie sehen dann mögliche Lösungsansätze auf Seiten der Stadtplanung aus?**

Seitens der Stadtplanung werden aktuell mit der Vorhabenträgerin Möglichkeiten erörtert, welche Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen werden können, um sowohl den wirtschaftlichen als auch den städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden. Ziel des Stadtplanungsamtes ist es, das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage einer einvernehmlichen städtebaulichen Konzeption weiterzuführen.

**3. Wird bei der Erstellung von "H 98" auf die Vermeidung eines Präzedenzfalles für nachfolgende Bauvorhaben für die Nachbarschaft "Am Fort Gonsenheim" geachtet?**

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens "H 98" war erforderlich, weil die bauliche Entwicklung des Areals auf der Grundlage des vorher geltenden Baurechtes nicht möglich war. Insofern stellt die hier entstehende bauliche Nutzung eine Sonderform gegenüber der bestehenden umliegenden Bebauung dar, die sich aber durch die gestaffelte Geschossigkeit strukturell an den Bestand annähert. Städtebauliche Intention der Planung ist es, ein attraktives neues Wohnquartier zu entwickeln, ohne dabei die städtebauliche Struktur in der Straße "Am Fort Gonsenheim" zu überformen oder eine Bebauung der übrigen rückwärtigen Grundstücksbereiche anzustoßen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die neu entstehende Bebauung eine wesentliche Veränderung des Einfügerahmens für künftige Bauvorhaben im Umfeld der Planung erfolgt.

**4. Wird bei der Erstellung von "H 98", da das in Rede stehende Gebiet vormals weitgehend unversiegelt war, sich im Innenstadtbereich und in einem Umfeld von Ein-/Zweifamilienhausbauwerken (2+-Geschossbau) befindet, auf eine Nachverdichtung geachtet, die den Kriterien nachhaltigen Bauens sowohl in sozialer wie auch ökologischer Hinsicht entspricht?**

Zielsetzung bei der Konzeptfindung zu einer städtebaulich verträglichen Form ist ein Abgleich zwischen vielfältigen Anforderungen aus städtebaulichen, ökologischen, klimatischen, wirtschaftlichen und sozialen Belangen sowie dem Bedarf an Wohnraumschaffung.

**5. Damit der geschaffene Wohnraum dauerhaft bzw. längerfristig finanzierbar bleibt für Haushalte mit geringem Einkommen und insbesondere größere Familien, stellen wir die Frage, ob dem Vorhabenträger seitens der Verwaltung Möglichkeiten aufgezeigt wurden, hier mit Mitteln aus Fördertöpfen des Landes/ISB und/oder des Bundes am Gemeinwohl orientierte und familienfreundliche Wohnprojekte (wie kürzlich erst in der Jägerhofstraße in Mainz-Mombach geschehen) zu planen und umzusetzen?**

Die Wohnraumförderstelle steht grundsätzlich allen Bauherren und Vorhabenträgern für eine Beratung zur Errichtung geförderten Wohnraums und der Nutzung entsprechender Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Gespräche zum Austausch fanden bereits statt. Seitens der Vorhabenträgerin werden aktuell auch Möglichkeiten geprüft, in diesem Bereich geförderte Wohnungen zu errichten und damit Fördermöglichkeiten in Anspruch zu nehmen.

Des Weiteren teilt das Sozialdezernat hierzu mit:

Im Rahmen der Umsetzung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung im Plangebiet "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" hat der Vorhabenträger bereits seine Grundzustimmung zur Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau erteilt. Die vereinbarte Förderquote beträgt 25 % und umfasst neben der Förderung von Mietwohnungsbau zugunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen auch die Förderung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen. Hierbei sind neben Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen auch Vierzimmerwohnungen für größere Haushalte vorgesehen. Da der Vorhabenträger bereits wiederholt geförderten Mietwohnungsbau in Mainz umgesetzt hat, ist er mit den Inhalten der aktuellen Fördermöglichkeiten zur Mietwohnraumförderung umfänglich vertraut. Darüber hinaus steht die Verwaltung im Zuge des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages in engem Kontakt mit dem Vorhabenträger und informiert auf diesem Weg umfassend über die Möglichkeiten zur Mietwohnraumförderung.

Mainz, 28.02.2024

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete