

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0565/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 EB 68, 61 20 02 Ä 54	Datum 20.03.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16:04:2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.05.2024	Ö
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	02.05.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.05.2024	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "E 68" (erneute Planstufe II)

- a) Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "An der Wiese (E 68)"  
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)"  
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
- erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
- erneute Vorlage in Planstufe II  
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3

BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 03.04.2024

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 16.04.2024

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

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

Zu a)

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Offenlage.

zu b)

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Offenlage,
2. den erneuten Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die erneute Vorlage in Planstufe II,
4. Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

# Sachverhalt

## 1. Anlass und Planungsziele

Die Stadt Mainz benötigt mehr und vor allem bezahlbaren Wohnraum. Am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mainz-Ebersheim befindet sich das ehemalige Regenrückhaltebecken, das im Zuge eines Beckenneubaus im Nordosten von Ebersheim aufgegeben wird. Das Grundstück steht somit für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Der derzeitige Grundstücksbesitzer und die Stadt Mainz eröffnen hier die Chance, ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Modellgebiet entstehen zu lassen.

Ursprünglich war die Fläche für die Entwicklung durch eine Baugemeinschaft vorgesehen. Aufgrund fehlender Mitglieder in der Baugemeinschaft musste dieses Vorhaben jedoch nach einiger Zeit trotz intensiver Bemühungen in der geplanten Form aufgegeben werden. Mittlerweile wurde die Projektentwicklung durch die Wohnbau Mainz GmbH übernommen. Auch hier besteht das Angebot, dass sich die vorhandene und/oder andere interessierte Baugemeinschaften -vergleichbar mit Mietmodellen wie bei der ehemaligen Peter-Jordan-Schule- verwirklichen können.

Mit dem Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" und der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen Regenrückhaltebeckens geschaffen werden. Ziel ist es, ein autofreies Wohnquartier zu schaffen, das den bestehenden Siedlungskörper ergänzt und zugleich die bereits vorhandene Ortsrandeingrünung erhält.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "E 68".

## 2. Bisheriges Verfahren

### 2.1 Planungswerkstatt

Dem Bauleitplanverfahren war ein Planungsprozess zur Konzeptfindung für die städtebauliche Kubatur vorangestellt. Nach der Auftaktveranstaltung im Februar 2017 und zwei darauffolgenden Workshops gründete sich im August 2017 die "Planungsgesellschaft Wiesenviertel GbR". Diese lobte im Frühjahr 2018 eine Planungswerkstatt im zweistufigen Verfahren mit Werkstatttag und Nachbereitungsphase aus. Das im Anschluss an die Planungswerkstatt überarbeitete Konzept (nach Maßgaben der Baugemeinschaft und der Verwaltung) stellte die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" dar. Dieses Vorhaben musste jedoch in der geplanten Form aufgegeben werden. Mittlerweile wurde die Projektentwicklung für das Areal durch die Wohnbau Mainz GmbH übernommen.

### 2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.09.2018 bis einschließlich 21.09.2018 sowie in Form eines "Scoping- Termins" am 19.09.2018.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themen erörtert:

- Bedarf an verschiedenen Gutachten
- Umgang mit der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (s. u.)
- Grünkonzeption
- Spielplatzbedarf
- Ver- und Entsorgungsaspekte

Eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfs zum Erhalt der Bäume konnte im Rahmen einer weiteren Überarbeitung im Nachgang zur frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits umgesetzt werden. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **2.3 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 21.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" und die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen Regenrückhaltebeckens zu schaffen.

### **2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung in der "Töngeshalle" in Mainz-Ebersheim am 05.12.2018. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger konnten die Planunterlagen im Anschluss daran noch bis zum 21.12.2018 im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Städtebauliche Struktur
- Geschossigkeit
- Verkehrliche Anbindung
- Angebot an Stellplätzen
- Angebot an Spielflächen
- Ökologische Wertigkeit des Grundstückes
- Artenvorkommen im Plangebiet
- Erhalt von Bäumen

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **2.5 Anhörverfahren**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Sicherheitsbelange bei der späteren Objektplanung
- Anforderungen der Feuerwehr
- Bedarf an Kita-Plätzen
- Bedarf an Spielflächen
- Partnerschaftliche Baulandbereitstellung
- Archäologie

- Wasserwirtschaft
- Radonpotenzial
- Natur- und Artenschutz
- Grünfestsetzungen
- Klima
- Energie
- Erschließung
- Boden/Baugrund
- Versorgungsinfrastruktur
- Richtfunk

Der Vermerk zur Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

## 2.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) fand in der Zeit vom 05.06.2023 bis einschließlich 14.07.2023 statt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens der tangieren Fachämter und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Stellplatzschlüssel
- Brandschutz
- Schallemissionen
- Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Wasserversorgung
- Entsorgung

Die vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten untersucht und bearbeitet bzw. sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht steuerbar.

Der Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

## 3. Wesentliche Änderung der Inhalte des Bauleitplanes gegenüber der bisherigen Offenlage

Den Eingriffen des Bebauungsplanes "E 68" wird in der Gemarkung Mainz-Laubenheim eine Fläche außerhalb des aktuellen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "E 68" im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Aufgrund einer abweichenden Ermittlung vom tatsächlichen Flächenbedarf der externen Ausgleichsfläche wurde eine erneute Prüfung erforderlich.

Die Größe der hierzu zur Verfügung stehenden externen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gegenüber dem letzten Planungsstand geändert. Es erfolgt eine Reduktion der Größe der erforderlichen Fläche aufgrund einer notwendigen Neuberechnung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. In der Folge wird die Teilfläche, auf welcher extensiv genutztes Grünland zu entwickeln ist, ebenfalls verkleinert.

Um dies inhaltlich klarzustellen, muss die textliche Festsetzung Nr. 1.12 entsprechend geändert werden. Aus dieser Änderung resultiert das Erfordernis einer erneuten Offenlage.

Aufgrund der in der Fläche reduzierten, externen Ausgleichsfläche verkleinert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 68" im Bereich der externen Ausgleichsfläche. Hierfür wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig.

## **4. Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1 Bebauungsplanentwurf "An der Wiese (E 68)"**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "An der Wiese (E 68)" befindet sich am südöstlichen Stadtteilrand von Mainz-Ebersheim (Gemarkung Ebersheim) und entspricht großteils den Flurstücken des ehemaligen Regenrückhaltebeckens sowie den angrenzenden Straßen/ Wegen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Fuß- und Radweg (Flur 2, Flurstück 128/6; Flur 10, Flurstück 297),
- im Osten durch das benachbarte Regenrückhaltebecken (Flur 10, Flurstück 300 teilweise), Teile des Landwirtschaftswegs in Verlängerung zur Straße an der Wiese (Flur 10, Flurstück 298 teilweise) sowie Teile des ehemaligen Regenrückhaltebeckens (Flur 10, Flurstück 105/5)
- im Süden durch den Landwirtschaftsweg (Flur 10, Flurstück 164/2),
- im Westen durch die angrenzende Grünfläche (Flur 2, Flurstück 486).

Der räumliche Geltungsbereich des "E 68" umfasst zudem die externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Parzelle mit dem Flurstücksnummer 63, Flur 19, Gemarkung Mainz-Laubenheim. Die Flächengröße der Ausgleichsfläche beträgt 7.195 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2 Hektar.

## **5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

## **6. Kosten**

Die angefallenen Kosten für die Erstellung der notwendigen Gutachten wurden durch den Eigentümer der Fläche (Wohnbau Mainz GmbH) übernommen.

Als Bestandteil des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" wurde zwischen der Stadt Mainz, dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz und der Wohnbau Mainz GmbH ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, worin die Übernahme anfallender Kosten für die Stadt Mainz (z.B. allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) verbindlich geregelt ist.

## **7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung am 03.12.2014 u. a. festgelegt, dass in neuen Wohngebieten ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/ Grundstück ein Anteil an gefördertem Wohnraum mittels städtebaulichen Vertrags sicherzustellen ist und ein Infrastrukturbeitrag von den Grundstückseigentümern eingefordert wird. Der Anteil des zu fördernden Wohnraums betrug zwischen 2014 und 2020 regelmäßig mindestens 25%, seit 2020 min. 33 %. Ein höherer Anteil an gefördertem Wohnungsbau ist nach Abstimmung mit dem Fachbereich Wohnraumförderung des Amtes für soziale Leistungen möglich.

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses wird im Bebauungsplan "E 68" ein Anteil von gefördertem Mietwohnungsbau mittels eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei der Realisierung des Vorhabens die Versorgung mit mietpreisgünstigem Wohnraum im Quartier sicher zu stellen. Der genaue Anteil und die einzelnen Wohnungssegmente werden zwischen Stadt und der Wohnbau Mainz GmbH verhandelt und im zu schließenden städtebaulichen Vertrag definiert.

## **8. Städtebaulicher Vertrag**

Ergänzend zum Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger (Wohnbau Mainz GmbH) und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind.

Im städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Themenbereiche verbindlich geregelt:

- Vertragsgebiet
- Kostentragung
- Herstellung von Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswasser
- Baumpflanzungen und Ortsrandeingrünung
- Beleuchtung (Leuchtmittel und Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche)
- Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; externe Ausgleichsfläche
- Energiekonzept
- Soziale Wohnraumförderung
- Errichtung, Ertüchtigung Kinderspielplatz
- Erschließung (Baudurchführung) inkl. Kostentragung für eine Wendefläche für Müllfahrzeuge
- Haftung und Verkehrssicherung

## **9. Weiteres Verfahren**

Aufgrund der in der Fläche reduzierten, externen Ausgleichsfläche verkleinert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 68" im Bereich der externen Ausgleichsfläche. Hierfür wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig.

Der Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" soll erneut in "Planstufe II" beschlossen werden.

Auf Grundlage des in "erneuter Planstufe II" vorliegenden Bebauungsplans soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchgeführt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

Die geänderten Teile der Festsetzungen wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanentwurfes farblich kenntlich gemacht.

Ebenfalls in Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB soll die Frist zur erneuten öffentlichen Auslegung aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen angemessen verkürzt werden.

In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" ist im Falle einer -wie hier- erneuten (eingeschränkten) Offenlage gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor dieser nunmehr vorgesehenen erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bauplanungsrechtlich zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken.

Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 15.05.2024 zur erneuten Offenlage zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes "E 68" von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die o. g. Bedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

#### *Anlagen:*

- *FNP-Änderung Nr. 57*
- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Artenschutzgutachten*
- *Radongutachten*
- *Wassermwirtschaftlicher Fachbeitrag*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *2 Vermerke zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen*
- *Vermerke Koordinierung Konzeptwechsel*
- *Vermerke Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*
- *Vermerk Offenlage*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen*

## **Finanzierung**