

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1115/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 EB 68, 61 20 02 Ä 54	Datum 21.08.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 10.09.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.09.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.10.2024	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "An der Wiese (E 68)" (Satzungsbeschluss)

- a) Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "An der Wiese (E 68)"
hier: - Beschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a BauGB
- b) Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 27.08.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 10.09.2024

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

Zu a)

1. die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 einschließlich Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 32 GemO,
2. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB.

zu b)

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der erneuten eingeschränkten Offenlage,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,
3. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a 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 Aufstellungsbeschlüsse

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.

Des Weiteren hat der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 17.05.2023 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für die o.a. Bauleitpläne gefasst. Änderungen und Ergänzungen des räumlichen Geltungsbereiches, Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche in Mainz-Laubenheim sowie konzeptionelle Änderungen im städtebaulichen Konzept bzgl. der geplanten Gebäudekubaturen und Gebäudestellungen waren der Auslöser für diesen erneuten Aufstellungsbeschluss.

In seiner Sitzung am 15.05.2024 hat der Stadtrat der Stadt Mainz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" beschlossen. Aufgrund der in der Fläche reduzierten, notwendigen externen Ausgleichsfläche verkleinerte sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 68" im Bereich der externen Ausgleichsfläche. Hierfür wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig.

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 beigelegt.

2.6 Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung 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 beigelegt.

2.7 Veröffentlichung im Internet / erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung

Aufgrund der notwendigen Änderung des Geltungsbereichs im Bereich der externen Kompensationsfläche in Mainz-Laubenheim wurde der Bebauungsplanentwurf "E 68" einschließlich Begründung und Fachgutachten erneut im Internet veröffentlicht und erneut, eingeschränkt öffentlich ausgelegt.

Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung (Offenlage) wurden bereits mit Beschluss des Stadtrates am 15.05.2024 behandelt.

Die Veröffentlichung im Internet sowie die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 01.07.2024 bis einschließlich 15.07.2023 statt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wurde dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden konnten.

Im Rahmen dieser Beteiligung ging ein Schreiben mit Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens des/der Absender:in wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Erhöhung der Einwohnerzahlen
- Vegetation, Tier- und Pflanzenarten
- Schützenswerte Arten
- Bodenversiegelung
- Klima
- Zufahrts- und Stellplatzsituation
- Baustellenverkehr
- Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit)

Die vorgebrachten Anregungen zu verschiedenen Themenbereichen, insbesondere zu Boden, Arten- und Naturschutz und Klima wurden durch Fachgutachten im Verfahren untersucht und die Ergebnisse dezidiert dargelegt. Die Thematik der Zufahrts- und Stellplatzsituation wurde durch die zuständigen Fachämter im Bauleitplanverfahren geprüft. Zudem wurden Teile der vorgebrachten Anregungen bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten untersucht und bearbeitet. Einige Themen und Aspekte wie z.B. Geschwindigkeitsüberschreitungen, falsches Parken oder Baustellenverkehre sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht steuerbar. Ein Regelungsbedarf für das Bauleitplanverfahren ergibt sich aus den vorgetragenen Anregungen nicht.

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

- Sicherheitsbelange bei der späteren Objektplanung
- Wohnbauflächenbedarfswert
- Bewirtschaftung der externen Ausgleichsfläche
- Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Hochwasserschutz
- Schallemissionen
- Wasserversorgung
- Telekommunikation

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

Der Vermerk über die Veröffentlichung im Internet sowie die erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB (Offenlage) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Zuge der gesetzlich erforderlichen Beteiligungsschritte sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

4. 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 25 % gefördertem Mietwohnungsbau mittels eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt, eine Überschreitung der vorgenannten Förderquote wird bis zu einer Förderquote von insgesamt maximal 40 % zugelassen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem, bei der Realisierung des Vorhabens die Versorgung mit mietpreisgünstigem Wohnraum im Quartier sicher zu stellen. Der genaue Anteil und die einzelnen Wohnungssegmente wurde zwischen der Stadt Mainz und der Wohnbau Mainz GmbH verhandelt und sind im bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

5. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" erfolgte der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Wohnbau Mainz GmbH, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Der Stadtrat der Stadt Mainz hat dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags zum "E 68" am 15.05.2024 zugestimmt.

Im städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Themenbereiche verbindlich geregelt:

- Ablösezahlung zur Aufwertung des nördlich angrenzenden Spielplatzes bzw. zur Herstellung des geplanten Spielplatzes im "E 50". Da in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Kinderspielplätzen (möblierter Spielplatz In den Teilern/Anemonenweg, geplanter Spielplatz im "E 50") vorhanden ist, bietet sich eine räumliche Konzentration in Form einer Aufwertung an. Hierdurch profitiert auch die umgebende Siedlung.
- Herstellung von Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswasser gemäß des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages Maßnahmen " M 2" bis "M 5"
- Baum- Vegetations- und Artenschutz; Baumpflanzungen und Ortsrandeingrünung
- Beleuchtung außerhalb von Gebäuden
- Regelungen bzgl. der externen Ausgleichsfläche
- Regelungen zum Energiekonzept
- Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung
- Regelungen zu Wohngemeinschaften
- Regelungen zu barrierefreiem Bauen
- Herstellung einer Wendefläche für Müllfahrzeuge im Bereich des östlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens
- Regelungen zur Entwässerung

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, Herstellungskosten für Spielplatzflächen und externe Ausgleichsflächen etc.) verbindlich geregelt ist.

7. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren "An der Wiese (E 68)" gefasst werden.

Anlagen:

- *FNP-Änderung Nr. 57*
- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Artenschutzgutachten*
- *Radongutachten*
- *Wassermwirtschaftlicher Fachbeitrag*
- *Vermerke frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *2 Vermerke zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen*
- *Vermerke Koordinierung Konzeptwechsel*
- *Vermerke Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*
- *Vermerke über die Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung*
- *Vermerke über die Veröffentlichung im Internet / erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung*
- *Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB und § 10a BauGB*

Finanzierung