

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1802/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 50 + 61 26 HM 98	Datum 18.12.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 14.01.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	21.01.2025	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	23.01.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	05.02.2025	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "H 98" (Planstufe II)

- a) Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"
hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe II
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 06.01.2025

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 14.01.2025

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss**, der **Ortsbeirat Mainz-**

Hartenberg/Münchfeld empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den o. g. Bauleitplanverfahren

zu b)

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

zu a) und b)

2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die Veröffentlichung im Internet, sowie die Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

1. Anlass und Sachverhalt

Die "Schützengesellschaft zu Mainz" besteht bereits seit 1862 und hat ihren Vereinssitz am Standort in der Straße "Am Fort Gonsenheim" im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld. Umgeben von Wohnbebauung und angegliedert an die Bezirkssportanlage Hartenberg/Münchfeld betreibt die Schützengesellschaft dort eine Schießanlage in einem Vereinshaus mit angegliederter Gaststätte.

In der Zwischenzeit hat die Schützengesellschaft das Vereinsgebäude in unmittelbarer Nachbarschaft neu errichtet und die bisherigen Anlagen wurden niedergelegt. Da Teile der Schießanlagen in unterirdischen Räumen angelegt wurden, wird für die neue Anlage nur ein Teil der bisherigen Flächen benötigt. Die verbleibenden Grundstücksteile stehen damit für eine weitere städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Aufgrund der zentralen Lage inmitten des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld umgeben von Wohnquartieren, der guten Erschließung und dem großzügigen Grünzug entlang der Bezirkssportanlage bietet sich diese verbleibende Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung an.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 28.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des Schützenhauses und die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen des bisherigen Schützengeländes zu schaffen. Parallel dazu wurde auch der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz gefasst.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.03.2015 bis einschließlich 21.04.2015 und in Form eines "Scopingtermins" am 21.04.2015.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Immissionsschutz
- Anforderungen an Sportnutzungen
- Geförderter Wohnungsbau
- Kulturgüter
- Verkehrliche Auswirkungen
- Bodenschutz/ Altlasten
- Wasserwirtschaft
- Grünkonzeption
- Umweltauswirkungen
- Energieversorgung
- Ver- und Entsorgung

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 30.08.2017 in der Gaststätte des bestehenden Schützenhauses. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurde den Bürger: innen das angestrebte Planungsziel an Hand eines durch den Vorhabenträger erstellten städtebaulichen Konzeptes erläutert.

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

- Bauformen
- Lärmschutz
- Nutzungsdichte
- Verkehrliche Auswirkungen
- Ausdehnung des Geltungsbereiches
- Geförderter Wohnungsbau

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

2.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.06.2018 bis einschließlich 10.08.2018.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Angebot an Spielplätzen
- Partnerschaftliche Baulandbereitstellung
- Immissionsschutz
- Natur- und Artenschutz
- Bodenschutz/ Altlasten
- Wasserwirtschaft
- Energieversorgung
- Grünkonzeption
- Leitungsinfrastruktur
- bauliche Sicherheit
- Ver- und Entsorgung

Der Vermerk zur Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Veränderung gegenüber der Planstufe I - Neues städtebauliches Konzept

Das alte Vereinsheim der "Schützengesellschaft zu Mainz" wurde bereits, nach Neuerrichtung in direkter Nachbarschaft niedergelegt. Aufgrund dieser Nutzung war bereits vorher bekannt, dass eine Sanierung des Bodens im Bereich des alten Gebäudes erforderlich wird. Im Zuge dieser Sanierung gab es einen Fund einer Sonderbestattung des 19. Jahrhunderts, vermutlich im Zusammenhang mit der Fleckfieberpandemie von 1813. Daher ergaben sich im Verlauf der Sanierung weitere Verzögerungen. Die Sicherung des Denkmals durch die GDKE sowie die aufgrund der Altlasten des Schützenhauses erforderlichen Bodensanierungen wurden 2020 abgeschlossen.

Bevor die Bodensanierung im Jahr 2018 begann, mit welcher die Gräberfunde einhergingen, waren die Unterlagen bereits für den Beschluss in Planstufe II und die Offenlage vorbereitet. Der Abschluss der Sanierung und die Sicherung der Gräberfunde dauerte bis 2020.

Daran anschließend hat die Vorhabenträgerin, auf Grund der wirtschaftlichen Mehrbelastung, für den Bereich der geplanten Wohnbaufläche im Januar 2021 ein überarbeitetes städtebauliches Konzept vorgelegt. Nach mehrfachen Beratungsgesprächen zwischen der Investorin und dem Stadtplanungsamt erfolgte im April 2022 durch die Investorin die Vorlage eines erneuten, veränderten städtebaulichen Konzeptes, welches beiderseitige Zustimmung fand.

Nach vielfachen Arbeits- und Abstimmungsgesprächen zu den Inhalten der Fachgutachten erfolgte im Frühjahr 2024 ohne vorherige Ankündigung wiederum die Vorlage eines erneut veränderten städtebaulichen Konzeptes. Dieses neue Konzept reichte die Vorhabenträgerin zunächst als Antrag auf Baugenehmigung für jetzt 8 Mehrfamilienhäuser mit 126 Wohneinheiten ein.

Im Vergleich zum letzten beschlossenen und veröffentlichten Planstand wurde dabei die Zahl der Wohneinheiten um 48 % erhöht. Dazu sollen, aufgrund der wirtschaftlichen Aspekte der Vorhabenträgerin, die Stellplätze nun oberirdisch und nicht mehr in einer Tiefgarage angeordnet werden. Die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten führt in der Folge auch zu einem erhöhten Bedarf an Nebenanlagen (bspw. Fahrradstellplätze und Mülleinhausungen). Der Anteil der Versiegelung übersteigt den in der BauNVO genannten Orientierungswert. Darüber hinaus ist es auf dem Grundstück des Vorhabenträgers nicht vollumfänglich möglich, die für Spielplätze üblichen Anforderungen an Fläche und Qualität zu erfüllen, was jedoch im Zuge des städtebaulichen Vertrages durch eine Ausgleichszahlung zur Aufwertung umliegender Spielplätze kompensiert wird.

Die intensivere Flächeninanspruchnahme innerhalb des Plangebietes wird durch das vorhandene Freiflächenangebot des umgebenden Grünraumes und der Nachbargrundstücke aufgewogen.

4. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Im Zuge der Ermittlung des notwendigen landespflegerischen Ausgleichs wurde, auch aufgrund der geplanten Dichte, das Erfordernis externer Ausgleichsmaßnahmen deutlich. Zur Festsetzung der entsprechenden Flächen und Maßnahmen ist eine Ergänzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um diese Flächen erforderlich.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 bleibt unverändert bestehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Verwirklichung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 98" befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim in der Flur 13 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Am Fort Gonsenheim",
- im Osten durch den vorhandenen Grünzug (Flurstück 526/11),
- im Süden durch die Bezirkssportanlage Mainz-Mitte, Flurstück 525/35
- im Westen durch das Flurstück 28/3.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden zudem folgende Flächen zugeordnet, die ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches sind:

- eine landwirtschaftliche Obstbaufläche nordwestlich des Stadtteils Finthen in der Lage "Im Leimenrück" östlich des Hauweges Flurstücke Nr. 240, 241 und 242, Flur 7, Gemarkung Finthen
- eine landwirtschaftliche Obstbaufläche nordwestlich des Stadtteils Finthen in der Lage "Am Mühlweg" südlich des Mühlweges Flurstück Nr. 211/2, Flur 7, Gemarkung Finthen
- eine landwirtschaftliche Fläche östlich des Stadtteils Lerchenberg in der Lage "Gemeindewaldgrund" östlich einer bestehenden Gehölzfläche, Flurstück Nr. 128/1, Flur 2, Gemarkung Drais

6. Erfordernis und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen des bisherigen Schützengeländes sowie eine Anpassung des Baurechtes für das verlagerte Schützenhaus geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die vorgesehene Bebauung auf der bisherigen Rechtsgrundlage nicht möglich wäre, bzw. von der bisherigen Zielsetzung abweicht. Der im überwiegenden Bereich zugrundeliegende Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mitte (H 41)" ist aufgrund formaler Mängel lediglich rechtscheinerweckend. Geplante Bauvorhaben werden daher auf der Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt. Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich vor, die nach dem bisher geltenden Beurteilungsmaßstab planungsrechtlich nicht zulässig wäre. Für den verbleibenden Teilbereich trifft der aktuell gültige Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mitte am Dr.-Martin-Luther-King-Weg (H 62)" anderweitige Festsetzungen, die nicht mit den aktuellen Entwicklungsabsichten übereinstimmen.

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").

Der Investor strebt im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus eine höhere Förderquote an, als sie in den üblichen städtischen Standards vorgesehen ist.

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

8. Geschlechtsspezifische Folgen

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

9. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Gutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Seitens der städtischen Fachämter wurden keine Kosten benannt, die sich auf Grund des durchgeführten Bauleitplanverfahrens für die Stadt Mainz ergeben.

10. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplanentwurf "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind.

11. Weiteres Verfahren

Die vorliegenden Bauleitplanentwürfe zum "H 98" sollen in "Planstufe II" beschlossen werden. Als nächster Verfahrensschritt soll die Veröffentlichung im Internet sowie eine Offenlage der Bauleitplanentwürfe "H 98" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen

- *FNPA-Änderung Nr. 50*
- *Bebauungsplanentwurf inkl. textlicher Festsetzungen und Hinweise*
- *Begründung*
- *Umweltbericht*
- *Artenschutzgutachten*
- *Geotechnischer Bericht*
- *Schallgutachten*
- *Lichtimmissionsgutachten*
- *Energiekonzept*
- *Wasserswirtschaftlicher Fachbeitrag*
- *Verkehrsuntersuchung*
- *Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Umweltrelevante Stellungnahmen*

Finanzierung