

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0261/2025
Amt/Aktenzeichen 61/ 61 26 Dr 32 + 61 20 02 Ä 66	Datum 12.02.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 11.03.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Drais	Anhörung	01.04.2025	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.06.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.06.2025	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Feuerwehrstandort MZ-Drais (D 32)" (Aufstellungsbeschluss/Planstufe I)

a) Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Feuerwehrstandort MZ-Drais (D 32)"

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) Bebauungsplanentwurfes "Feuerwehrstandort MZ-Drais (D 32)"

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, 19.02.2025

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 12.03.2025
gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

Zu a)

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.

Zu b)

4. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
5. die Vorlage in Planstufe I,
6. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

Sachverhalt

1. Anlass und Sachverhalt

Die Freiwilligen Feuerwehren sind integraler Bestandteil des Brandschutzes und der Hilfeleistung in der Landeshauptstadt Mainz. Die von den Freiwilligen Feuerwehren genutzten Gebäude im Mainzer Stadtgebiet wurden im Jahr 2016 einer fachtechnischen Prüfung unterzogen.

Im Rahmen der durchgeführten Zustandsdiagnose wurden zehn der elf bestehenden Feuerwehrhäuser der Freiwilligen Feuerwehren in Mainz hinsichtlich des Standortes, der technischen Ausstattung, des baulichen Zustandes sowie der Konformität zu den Vorgaben der gesetzlichen Unfallversicherung beurteilt. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass es beim Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Mainz-Drais im Rahmen einer Sanierung nicht möglich ist, die bestehenden Mängel an dem Gebäude zu beseitigen.

Das derzeitige Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Mainz-Drais befindet sich in der Straße "An den Platzäckern 15", inmitten des Ortskerns. Entsprechend den durchgeführten Untersuchungen und den heutigen technischen Anforderungen ist das aktuell genutzte Gebäude nicht als Feuerwehrstandort geeignet.

Ein zweckdienlicher Neubau auf dem derzeit genutzten Grundstück ist nicht möglich. Für die flächentechnischen Anforderungen geltender Normen und Regeln ist das bestehende Grundstück des heutigen Standortes zu klein.

Zur langfristigen Sicherstellung der notwendigen Daseinsvorsorge für "Brandschutz und technischer Hilfeleistung" plant die 37- Feuerwehr, im Bereich zwischen der Bezirkssportanlage "Am Hesslerweg" und der Landesstraße "L 427", einen neuen Standort für die freiwillige Feuerwehr in Mainz-Drais zu entwickeln.

2. Ziel der Planung

Für das Areal besteht aktuell kein Baurecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Bereich erfolgt nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für die Neuerrichtung eines Feuerwehrstandortes in Mainz-Drais wird die Schaffung von Baurecht in Form eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 12.11.2024 bis 10.12.2024 durchgeführt. Am 10.12.2024 fand zudem ein Scoping-Termin im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themen erörtert:

- Notwendigkeit von Gutachten und Untersuchungen
- Verkehrliche Erschließung
- Bestehende Infrastruktur (Leitungen etc.)
- Ver- und Entsorgungsaspekte

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtteilrand von Mainz-Drais, zwischen dem Gelände der Bezirksportanlage Mainz-Drais und der Landesstraße "L 427". Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Feuerwehrstandort MZ- Drais (D 32)" ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "D 32" identisch.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Feuerwehrstandort MZ- Drais (D 32)" und der Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Feuerwehrstandort MZ- Drais (D 32)" liegt in der Gemarkung Drais, Flur 1 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den "Hesslerweg" (Flurstück 150/7),
- im Osten durch die Landesstraße "L 427",
- im Süden durch die Straße "Am Waldweg" (Flurstück 232/49) und in Verlängerung bis zur Landesstraße "L 427" (Flurstück 232/48),
- im Westen durch das Gelände der Bezirksportanlage Mainz-Drais (Flurstücksnummer 150/5).

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "D 32" sind im derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz zwei verschiedene Nutzungen dargestellt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) dar. Zudem befinden sich die Flächen im Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet Teil III".

Die planungsrechtliche Neugestaltung mit einem geplanten Feuerwehrstandort entspricht nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu gewährleisten, muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets parallel zum Bebauungsplanverfahren angepasst werden. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird der räumliche Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher im Flächennutzungsplan bisher als bestehende Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, zukünftig als geplante "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung kommt im Bauleitplanverfahren "D 32" nicht zur Anwendung.

Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung umfasst im Wesentlichen die Inhalte "Infrastrukturbeitrag" und "Wohnraumförderung". Durch den Bebauungsplan "D 32" sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes geschaffen werden. Es entsteht kein neuer Wohnraum. Insofern kommt die Komponente "Wohnraumförderung", welche in Planungsgebieten mit Wohnungsbau Anwendung findet, im Bauleitplanverfahren "D 32" nicht zum Tragen.

Die Notwendigkeit einer Mitfinanzierung von entstehenden Infrastrukturkosten zum Ausbau der mit der Planung zusammenhängenden Infrastruktur (z. B. Kitas, Schulen, Spielplätze etc.) ist durch die geplante Nutzung einer Gemeinbedarfsfläche für die "Feuerwehr" ebenfalls nicht gegeben.

7. 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.

8. Kosten

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

9. 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 im Aushangverfahren erfolgen. Daran anschließend wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Hierauf aufbauend soll die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Feuerwehrstandort MZ-Drais (D 32)"*
- *Entwurf der Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Feuerwehrstandort MZ-Drais (D 32)"*
- *Begründung zum "D 32"*
- *Vermerke frühzeitige Behördenbeteiligung 4 (1) BauGB*

Finanzierung