

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0680/2025/1
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 50 + 61 26 HM 98	Datum 23.06.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 24.06.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	25.06.2025	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	25.06.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.06.2025	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" (Satzungsbeschluss)

- a) Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a BauGB
- b) Entwurf des Bebauungsplanes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"
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, 24.06.2025

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 24.06.2025

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. zu a) und b) die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. die Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 einschließlich Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 32 GemO,
3. 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,
4. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB/ § 10a 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 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.

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.

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.

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 wurde eine Ergänzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um diese Flächen erforderlich. Aufgrund des Erfordernisses der externen Ausgleichflächen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 05.02.2025 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst.

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

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 beigefügt.

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 ehemaligen 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 beigefügt.

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 beigefügt.

2.5 Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025.

Die im Zuge der Veröffentlichung im Internet eingereichten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Anpassungen des Bebauungsplanes zur Folge.

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Freiflächenplanung
- Maß der baulichen Nutzung
- Stellplätze
- Kinderspielflächen
- Externe Ausgleichsflächen
- Geförderter Wohnungsbau
- Bodenschutz

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. 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 mindestens 33 %. Ein höherer Anteil an gefördertem Wohnungsbau ist nach Abstimmung mit dem Fachbereich Wohnraumförderung des Amtes für soziale Leistungen möglich.

Die Investorin hat ursprünglich mit dem vorliegenden Konzept eine Förderquote von 100 % im Bereich des Mietwohnungsbaus angestrebt. Die vertragliche Verpflichtung liegt bei 33 %. Höhere Förderquoten werden seitens der Investorin geprüft.

Aufgrund der Entdeckung eines Massengrabes napoleonischer Soldaten zu Baubeginn in einem Teil des Planbereichs und der damit einhergehenden längeren zeitlichen Verzögerung und notwendigen Umplanung des Projektes sowie der finanziellen Belastung für den Eigentümer, der vor dem Fund seine Grundzustimmung zur Teilnahme an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung gegeben hatte, wird in diesem Verfahren kein Infrastrukturbeitrag, der sich generell aus dem Planungsgewinn ableitet, zum Ansatz gebracht.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

5. Kosten

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

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche Grundausstattung, Herstellung Wegeanschluss/ Anbindung an das vorhandene Wegenetz, Ergänzung der Bepflanzung [Sträucher, Bäume], sowie eine Einfriedung zur Wohnbebauung) entstehen der Stadt Mainz, aufgrund des Verzichtes auf den Infrastrukturbeitrag aus der Partnerschaftlichen Bauland Bereitstellung, Kosten in Höhe von ca. 64.000 Euro.

6. Städtebaulicher Vertrag

Als wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "H 98" wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen, die für die Realisierung und Umsetzung der von der Vorhabenträgerin angestrebten Planung von Bedeutung sind. Dabei handelt es sich insbesondere um die Verpflichtungen bezüglich

- der Errichtung sozial geförderter Wohnungen,
- der Errichtung barrierefreier Wohnungen,
- der Umsetzung des Energiekonzeptes und des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages
- der Einhaltung und Umsetzung des Freiflächenplanes,
- der Durchführung von Artenschutzmaßnahmen,
- der Eigentumsübertragung an den künftig für den Ausgleich erforderlichen Grundstücken im Außenbereich auf die Stadt.

Dieser städtebauliche Vertrag ist Gegenstand einer separaten Beschlussvorlage.

7. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Feststellungsbeschluss über die Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz

im Bereich des Bebauungsplanes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" gefasst werden. Ebenfalls kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" gefasst werden.

Anlagen

- FNP-Änderung Nr. 50
- Bebauungsplanentwurf inkl. textlicher Festsetzungen und Hinweise
- Begründung
- Umweltbericht
- Artenschutzgutachten
- Geotechnischer Bericht
- Schallgutachten
- Lichtimmissionsgutachten
- Energiekonzept
- Wasservirtschaftlicher 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
- Vermerk über die Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Zusammenfassende Erklärung gemäß §§ 6a und 10a BauG

Finanzierung