

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|--|---------------------|-----------|
| öffentlich | Datumsache Nr. | 0601/2013 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 FÄ 43 + 6126 Eb 69 | Datum 09.04.2013 | TOP |

| Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 21.05.2013 | | | |
|--|---------------|------------|--------|
| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 29.05.2013 | N |
| Ortsbeirat Mainz-Ebersheim | Anhörung | 06.06.2013 | N |
| Stadtrat | Entscheidung | 12.06.2013 | Ö |

Betreff:
Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanverfahren "E 69",
Aufstellungsbeschluss und Planstufe I

a) Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des
Bebauungsplanentwurfes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
- Vorlage in Planstufe I,
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1
BauGB.

b) Bebauungsplanverfahren "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E
69)" hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
- Vorlage in Planstufe I,
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.
1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 15.05.2013
Gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Ebersheim** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu a) und b)

-Fortsetzung Beschlussvorschlag-

- den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- die Vorlage in Planstufe I,
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren.

1. Sachverhalt

Mit der Aufgabe der alten Druckerei in Mainz-Ebersheim ergibt sich in Verbindung mit den an das Druckereiareal nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen die städtebauliche Option, das gesamte Areal einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die planerische Gesamtkonzeption schließt auch die westlich der ehemaligen Druckerei liegenden und im Bebauungsplan "E 46/I" als "Mischgebiet" festgesetzten Flächen mit ein. In diesem Bereich sind bisher ausschließlich "reine" Wohnbauvorhaben realisiert worden. Dies zeigt, dass das ehemals als "Puffer" zur Druckerei festgesetzte "Mischgebiet" nicht als solches nachgefragt wird und die Flächen daher ausschließlich als Wohngebiet entwickelt werden können.

Auch die derzeitige städtebauliche Situation am südlichen Ebersheimer Ortsrand entlang des Harxheimer Weges soll im Zuge einer Umstrukturierung des Druckereiareals städtebaulich hinterfragt und im Sinne einer Siedlungsarrondierung in die Neuplanung mit einbezogen werden.

In dem für das Druckereigelände und die angrenzenden Bereiche rechtskräftigen Bebauungsplan "Zwischen den Straßen 'In den Teilern' und 'Harxheimer Weg' - Teil I (E 46/I)" ist für den nordöstlichen Bereich dieses Grundstücks eine "großzügige", vom Ortskern her kommende verkehrliche Hauptanbindung des Druckereigeländes und der am südlichen Ortsrand geplanten potenziellen Siedlungserweiterungsflächen festgesetzt. Diese Verkehrsführung basiert auf der ursprünglichen Zielsetzung, den Verkehr der im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz dargestellten Siedlungspotenzialflächen im Süden bzw. Südwesten abzufangen, um damit eine verkehrliche Entlastung der Senefelderstraße zu erreichen. Vor dem Hintergrund, dass das vor Jahren begonnene Bebauungsplanverfahren "E 51" bis heute nicht abgeschlossen wurde, wäre die Freihaltung oder gar die Realisierung dieser Erschließungsanlage für die geplante Umstrukturierung oder im Vorgriff auf die potenziellen südlichen Erweiterungsflächen verkehrlich überdimensioniert und würde auf lange Sicht nicht nutzbare, öffentliche Restflächen schaffen. Eine weitere städtebauliche Zielsetzung im Zuge der jetzt möglichen Umstrukturierung des Druckereigeländes besteht daher auch darin, diese geplante Verkehrsführung zugunsten einer flächensparenden Lösung neu zu überdenken.

In der Stadt Mainz ist die Nachfrage nach individuellem Wohnraum weiterhin ungebrochen. Daher soll für das am südlichen Ortsrand von Mainz-Ebersheim gelegene Areal neues Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Mit der Umnutzung des gesamten Areals wird die von der Stadt Mainz verfolgte Strategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch die Umstrukturierung und Bebauung von bislang nicht für das Wohnen genutzten Flächen und durch die kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen umgesetzt. Auch wird mit dem neuen Wohngebiet und der hier angebotenen Wohnform auf die nachgefragten individuellen Wohnbedarfe in Mainz reagiert.

Insgesamt ist es daher angezeigt, im Zuge einer ganzheitlichen städtebaulichen Betrachtung die Situation südlich der Straße "In den Teilern" neu zu planen und auch die oben beschriebene plangegebene Erschließungssituation heutigen städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen anzupassen. Auf Basis der ge-

schilderten städtebaulichen Chancen und Rahmenbedingungen für das ehemalige Druckereiareal und die unmittelbar benachbarten, derzeit noch unbebauten Flächen wurde im Auftrag der Fa. Traumhaus GmbH und in Abstimmung mit dem Eigentümer der nördlichen und westlichen Flächen, der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG), ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einer Einzel- und Doppelhausstruktur vorsieht.

2. Lösung

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zwischen den Straßen 'In den Teilern' und 'Harxheimer Weg' - Teil I (E 46/I)" ist die Umsetzung der oben aufgezeigten städtebaulichen Umstrukturierung nicht möglich, da die planerischen Grundzüge des Bebauungsplanes "E 46/I" hierdurch betroffen wären. Der Bebauungsplan "E 46/I" setzt für diese Flächen als Art der baulichen Nutzung ein "Mischgebiet" (nördlicher, westlicher und südlicher Teilbereich) und eine "Gewerbegebiet" (Druckereigelände) fest. Für die geplante Wohnbauentwicklung ist daher die Schaffung von neuem Baurecht erforderlich. Hierfür ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" notwendig.

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein. Für die durch den Bebauungsplan "E 69" überplanten Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan von Norden nach Süden "geplante gemischte Bauflächen", "gewerbliche Bauflächen" und "gemischte Bauflächen" dargestellt. Die Flächen südlich des Harxheimer Weges sind im gültigen Flächennutzungsplan als "landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Daher ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Städtebauliches Konzept

Das erarbeitete städtebauliche Konzept reagiert auf die derzeitige - auf den vorzufindenden Eigentumsverhältnissen basierenden - Dreiteilung des Plangebiets. Im nördlichen Teilbereich wird die eigentumsrechtlich gegebene Teilung der Fläche aufgenommen und an diesem Punkt die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Senefelderstraße geschaffen. Gleichzeitig wird die bestehende Fußwegeverbindung zur Querung des Plangebiets in West-Ost-Richtung zwischen Spielplatz "In den Teilern", dem bestehenden Wendehammer "In den Teilern", dem Plangebiet selbst und dem östlichem Ortsrand aufrechterhalten.

Im zentralen Bereich des Plangebiets entwickelt sich die geplante Baustruktur entlang einer inneren Ringstraße in Richtung Süden. Im Süden - im Bereich des heute jenseits des Harxheimer Weges bzw. des Wirtschaftsweges noch unbebauten Ortsrandes - wird die bestehende Baustruktur in Richtung Osten mit exakt einer Grundstückstiefe fortentwickelt. Zusammen mit der im Süden geplanten Fortführung der bereits vorhandenen Ausgleichsflächen in Richtung Os-

ten entsteht ein neuer Ortsrand von Mainz-Ebersheim. Zugleich wird der Ebersheimer Siedlungskörper abgerundet und neu definiert.

Im Plangebiet sollen überwiegend freistehende Einzel- und Doppelhäuser in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise realisiert werden. Einzelhäuser sind in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft entlang des östlichen und südlichen Ortsrandes vorgesehen. Doppelhausstrukturen entlang der Straße "In den Teilern" im nördlichen Teil des Plangebiets sowie im zentralen Bereich im Anschluss an die vorhandene Bebauung ergänzen die insgesamt aufgelockerte Bebauungsstruktur. Im Plangebiet sollen insgesamt ca. 75 neue Wohneinheiten entstehen.

4. Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Mainz

Das städtebauliche Konzept wurde in der 7. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates am 07.03.2013 behandelt. Das Projekt wird seitens des Planungs- und Gestaltungsbeitrages als Beitrag angesehen, preisgünstigen Wohnraum für Familien im Segment der Einzel- und Doppelhausbebauung zu schaffen. Die Erschließung sei effizient organisiert und das städtebauliche Konzept sei auf das Siedlungsmuster (Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Reaktion auf die Bestandsstruktur) abgestimmt.

Das städtebauliche Konzept wurde aufbauend auf den Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates nochmals überarbeitet. Unter anderem wurde der zentrale Bereich nochmals überplant. Zudem wurde zur Schaffung eines grünen Ortsrandes die Bebauung vom östlich angrenzenden Wirtschaftsweg abgerückt.

Die Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates bezüglich der Ausgestaltung und Begrünung des Straßenraumes sowie hinsichtlich der gestalterischen Qualität der zu erwartenden Vielzahl an Nebenanlagen werden im Zuge des weiteren Verfahrens berücksichtigt.

5. Räumliche Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 69" liegt im Stadtteil Mainz-Ebersheim und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Straße "In den Teilern";
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Senefelderstraße, durch die östliche Begrenzung des Wirtschaftsweges, Flurstück 144/1, Flur 10 sowie durch die östliche Begrenzung des Wirtschaftsweges, Flurstück 74, Flur 11;
- im Süden durch eine ca. 55 m südlich der Begrenzung des Harxheimer Weges und südlich der Begrenzung des Wirtschaftsweges, Flurstück 166/1, Flur 10, verlaufenden Linie;
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 712 und 536, beide Flur 2, durch den Harxheimer Weg, durch die östliche Grenze der Flurstücke 541 und 543, beide Flur 2, durch die östliche Begrenzung der Straße "Hinter der Hecke",

durch die östliche Begrenzung des Flurstücks 604 (Weg), Flur 2, sowie durch die östliche Begrenzung der Stichstraße "In den Teilern", Flurstück 577, Flur 2.

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "E 69" entspricht mit Ausnahme der nördlich gelegenen Straße "In den Teilern" und den beiden östlich verlaufenden Wirtschaftswegeparzellen (Flurstück 144/1, Flur 10 und Flurstück 74, Flur 11) dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 69".

6. Frühzeitige TÖB- Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits in der Zeit vom 13.02.2013 bis 04.03.2013 durchgeführt. Am 06.03.2013 fand zudem der Scoping- Termin im Stadtplanungsamt statt.

Der Vermerk zu diesem Verfahrensschritt liegt als Anlage zu dieser Beschlussvorlage bei.

7. Weiteres Verfahren

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss der vorliegenden Bauleitpläne in Planstufe I wird als nächster Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Abendveranstaltung in Mainz-Ebersheim (Standardverfahren) durchgeführt.

Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wird dann der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Daran anschließend erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren).

8. Geschlechtsspezifische Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen des Anhörverfahrens vorgetragen werden.

9. Kosten

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

Die Kosten für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten übernimmt die Fa. Traumhaus.

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!