

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0770/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Fi 91 + 61 20 02 Ä 46	Datum 15.04.2014	TOP

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

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	06.05.2014	N
Stadtrat	Entscheidung	07.05.2014	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "F 91" (Planstufe I)

a) Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes " Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

b) Bebauungsplanverfahren "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 18.04.2014

gez. Marianne Grosse

Beigeordneter

Mainz, 29.04.2014

Gez. Michael Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt / der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o. g. Bauleitplanverfahren

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren.

1. Anlass und Sachverhalt

Der Bereich zwischen Sertoriusring und Autobahn A 60 stellt sich heute als Grün- und Freizeitbereich dar, der neben Park und Spielflächen auch Sportanlagen wie einen Bolzplatz und insbesondere eine Tennisanlage mit Tennishalle und –plätzen sowie einer Gastronomie umfasst. Die Tennisanlage befindet sich vollständig in privatem Eigentum und wird auch durch Vereine genutzt. Da die Mitgliederzahlen im Tennissport tendenziell rückläufig sind, beabsichtigt der Eigentümer die Tennisanlage aufzugeben.

In diesem Zuge ist ein Investor auf die Stadt Mainz mit dem Wunsch gekommen am Standort der heutigen Tennishalle einen Lebensmitteldiscountmarkt (ALDI) und einen Drogeriemarkt (dm-drogerie) zu errichten. Der Lebensmittelmarkt im bisherigen Quartierszentrum in der Siedlung "Römerquelle" musste wegen mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten bereits vor einigen Jahren aufgegeben werden. Die Nahversorgungssituation im Quartier "Römerquelle" ist seitdem unzureichend. Versuche der Stadt Mainz sowie des Eigentümers neue Betreiber für die bestehende Einzelhandelsliegenschaft zu gewinnen, führten jedoch wegen des unzureichenden Platzangebotes zu keiner dauerhaften Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Als einzige Möglichkeit die Nahversorgungssituation in diesem Quartier wieder zu verbessern wird daher in der Ausweisung eines neuen Standortes mit ausreichender Flächenverfügbarkeit für die heutigen Anforderungen eines Lebensmittelmarktes gesehen. Der nunmehr verfolgte Standort befindet sich zwar am Siedlungsrand, ist aber dennoch für nahezu die gesamte Bevölkerung aus dem Quartier "Römerquelle" fußläufig erreichbar.

Die Größe des anzusiedelnden Einzelhandels soll dabei so gewählt werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Quartierszentren ergeben.

Da für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums nur ein Teil der Flächen der heutigen Tennisanlage benötigt werden, sollen die verbleibenden Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen, soll auf dem Grundstück entsprechend der Entwicklung des benachbarten Quartiers eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Hiermit kann dem dringenden Wohnungsbedarf in der Stadt Mainz Rechnung getragen und das bestehende Wohnquartier geringfügig ergänzt werden.

Der gesamte Bereich zwischen Sertoriusring und Autobahn A 60 wird heute durch den Bauungsplan "Sport- und Freizeitgelände zwischen Sertoriusring und Bundesautobahn (F 55)" überplant, der die Tennisanlage als Sondergebiet für Tennissport festsetzt und den Bereich der Tennishalle als überbaubare Fläche definiert. Da auf dieser Grundlage die o.g. städtebauliche Entwicklung nicht möglich ist, ist eine Änderung des bisherigen Bauplanungsrechts erforderlich.

2. Ziele und Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes bestehend aus einem Lebensmitteldiscountmarkt und einem Drogeriemarkt am Standort der heutigen Tennisanlage am Sertoriusring geschaffen werden. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, die verbleibenden Restflächen entsprechend der baulichen Umgebung mit einer Wohnnutzung zu entwickeln. Hierbei gilt es ein verträgliches Maß der Nutzung zu definieren, welches sich aus den vorhandenen Restriktionen im Plangebiet ergibt.

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen, Tennisplatz" dargestellt. Die nunmehr vorgesehene Nutzung aus Einzelhandel und Wohnnutzung entspricht damit nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" sowie der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemarkung Mainz-Finthen, Flur 4 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch den Bolzplatz auf der Parzelle Flst. 562/6,
- Im Norden durch den Lärmschutzwall zur Autobahn A 60 auf der Parzelle Flst. 562/6,
- im Osten durch die öffentliche Grünfläche auf der Parzelle Flst. 562/6,
- im Süden durch den Sertoriusring.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet weist hinsichtlich seiner geplanten Nutzungsstruktur eine Zweiteilung auf: Der Westteil des Gebietes, auf dem sich derzeit die Tennishalle befindet, soll als Einzelhandelsstandort für einen Drogeriemarkt und Lebensmitteldiscountmarkt mit gemeinsamen Parkplatz entwickelt werden. Der Ostteil des Planbereichs, auf dem sich derzeit die Tennispielfelder befinden soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die beiden Märkte werden in 2 unabhängigen Gebäuden untergebracht, die über einen gemeinsamen Parkplatz verfügen. Zur Abschirmung der Lärmemissionen wird der größere der beiden Märkte zwischen dem Parkplatz und der angrenzenden Wohnbebauung positioniert. Die geplante Wohnbebauung wird in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen, um eine strukturelle Anpassung an das bestehende Quartier zu erreichen. Entsprechend dem Charakter des vorhandenen Grünzuges soll die Bebauung in einer möglichst aufgelockerten Form erfolgen.

In relativer Nähe zu dieser geplanten Wohnbebauung verläuft auf tiefer gelegenem Gelände die BAB "A 60". Im Vorfeld der dieser Planungen wurde deshalb die grundsätzliche Machbar-

keit einer Wohnbebauung an dieser Stelle geprüft und im Rahmen der bereits erfolgten schalltechnischen Untersuchungen bestätigt. Besondere schallabschirmende Maßnahmen sind aber in diesem Zusammenhang erforderlich.

Zur Abschirmung von Lärmeinflüssen kommt eine "lärmabschirmende" Anordnung der geplanten Gebäuderiegel zum tragen und die Wohnbebauung ist in ihrer Höhe auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt. Diese Begrenzung auf 3 Vollgeschosse ist auch auf die vorhandene Situation (intensiv begrünter Lärmschutzwall) zurückzuführen - in diesen vorhandenen, für die Naherholung wichtigen naturnahen Freibereich soll durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, wie weitere Aufschüttungen oder Lärmschutzwände nicht einbegriffen werden. Der ruhende Verkehr soll im Allgemeinen Wohngebiet vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die markante Baumzeile die bereits heute den Straßenraum des Sertoriusrings prägt, bleibt als gestaltendes Element im öffentlichen Raum erhalten.

6. 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 Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

7. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Gutachten werden durch den Vorhabenträger (Fa. ALDI) übernommen. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten.

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

Die auf den Vorhabenträger ggf. zu übertragenden Kosten werden - soweit erforderlich - im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens geregelt.

8. Beteiligung Ortsbeirat Mainz-Finthen

Aufgrund der Sitzungstermine der städtischen Gremien im Jahr 2014 konnte die Anhörung des Ortsbeirates Mainz-Finthen nicht in einer regulären Ortsbeiratssitzung stattfinden. Die Mitglieder des Ortsbeirats wurden nach der Sitzung des Stadtvorstandes am 29.04.2014 im Rahmen einer Sonderinformation bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes "F 91" informiert. Diese Vorgehensweise wurde mit Herrn Ortsvorsteher Schäfer, Mainz-Finthen abgestimmt.

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 Standardverfahren in

Form einer Abendveranstaltung im Stadtteil sowie das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen

- *Flächennutzungsplanänderung Nr. 46*
- *Bebauungsplanentwurf "F 91"*
- *Begründung*
- *Umweltbericht*
- *Schallgutachten*
- *Artenschutzbericht*
- *Geotechnischer Bericht (Bodengutachten)*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Börden*