

Aktz.: 61 26 – Neu 87

**Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N87)"; FNP-Änderung Nr. 39.**

**I. Vermerk**

**über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

*Gesprächsort: Kinder-, Jugend- und Kulturzentrum „Neustadtzentrum“*

am: 24.09.2013

von 19:00 Uhr bis 20:30 Uhr

*Öffentlich bekannt gemacht am: 13.09.2013 im Amtsblatt und im Internet*

*Anzahl der Anwesenden:*

29

*Davon Stadtratsmitglieder:*

1

Astrid Becker / DIE GRÜNEN

*Ortsbeiratsmitglieder:*

4

Walther Smets/ CDU  
Karsten Lange /CDU  
Hildegard Rech / SPD  
Norbert Siegl

*Verwaltungsangehörige:*

4

Frau Maurer /Amt  
Herr Langner  
Herr Kuhlmann  
Herr Habel

*Bedenkfrist:*

24.09.-11.10.2013

*Aushang:*

Webseite der Stadt

**A) Allgemeines**

Herr Habel erläutert den Verfahrensstand und präsentiert der Öffentlichkeit den derzeitigen Stand des städtebaulichen Entwurfs, der mit Förderung der Sozialen Stadt im Rahmen einer mehrtägigen Planungswerkstatt mit Bürgern, Politikern, Verwaltung und beauftragten Planern/Architekten gemeinsam erarbeitet wurde.

Nach der Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes wird auf die mögliche Verkleinerung des Geltungsbereiches, sowie auf die im Vorfeld mit den Eigentümern der Schlüsselgrundstücke und der Wohnbau Mainz bereits geführte Gespräche hingewiesen.

## B) Von den Bürgern/ Bürgerinnen vorgebrachte Themen/ Fragen

In der anschließenden Diskussion wurden von den Bürgerinnen und Bürgern zu folgenden Themen Fragen gestellt und Hinweise gegeben, zu denen die Verwaltung wie folgt Stellung geantwortet hat bzw. zu deren Behandlung folgende Abwägungsvorschläge gemacht werden:

### 1. Anfahrbarkeit aller Erdgeschossflächen

Zur besseren Nutzbarkeit der Erdgeschosszonen durch Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie sollten alle Nutzungen im Erdgeschoss mit dem PKW anfahrbar sein – insbesondere auch die Erdgeschosszonen zum Quartiersplatz hin.

#### Abwägungsergebnis:

*Ein Planungsziel war unter Anderem das Quartier weitestgehend autofrei zu halten und mit dem Quartiersplatz eine neue Verweil- und Aufenthaltszone in der an Freiflächen armen Neustadt zu schaffen. Deshalb wird der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich festsetzen. Lediglich die Andienung von Läden oder Einsatzfabriken von Rettungsfahrzeugen werden hier künftig zulässig sein. Motorisierter Verkehr auf dem neuen Quartiersplatz wird nicht zulässig sein. Durch den Ausbau der Wallaustraße werden in gewissem Umfang noch zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum hinzukommen.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

### 2. Verkehrsmenge/-führung

Die zusätzlichen Verkehrsmengen sowie die Verkehrsführung sind nicht regelbar, vor allem auch in Bezug auf die Entwicklungen im Zollhafen.

#### Abwägungsergebnis:

*Es ist nicht davon auszugehen, dass die Entwicklung im Zollhafenquartier Auswirkungen auf die Verkehrsmengen und die Verkehrsführung im Bereich des Quartiersplatzes haben wird. Umgekehrt wurden bei der Erstellung der erforderlichen Verkehrsgutachten zum Zollhafenbebauungsplan „N 84“ die aus den zusätzlichen Wohneinheiten im „N 87“ erwachsenden Verkehrsmengen bereits berücksichtigt; mit dem Ergebnis, dass diese Verkehrsmengen im Verkehrsnetz beherrschbar sind.*

*Verkehrsführungen kann der Bebauungsplan nicht festsetzen; das ist Regelungsinhalt des Straßenrechtes. Er kann aber durch die Dimensionierung von Verkehrsflächen dazu beitragen, dass die Leichtigkeit des Verkehrsflusses unterstützt wird, so wie durch die Festsetzungen zur Verbreiterung der Wallaustraße im Abschnitt vor der Einmündung in die Nabestraße/ Goethestraße. Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung kann darüber hinaus geregelt werden, wo keine Verkehr fließen wird (z.B. auf dem Quartiersplatz).*

*Den Anregungen kann nur zum Teil gefolgt werden.*

### 3. Nachverdichtung

Seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wird grundsätzlich begrüßt, dass mit dem Bebauungsplan Baurecht für zusätzliche Wohneinheiten in der Neustadt geschaffen wird. Es wird die Frage gestellt, wie groß die Nachverdichtung in Bezug auf neu geplante Wohneinheiten und Bruttogeschossflächen ist?

#### Abwägungsergebnis:

*Die Berechnung der Bruttogeschossflächen (BGF) liegt derzeit nur für das Gesamtgebiet, inklusive des Bestandes vor. Die BGF der Neuplanung und die daraus ableitbaren Wohneinheiten werden ermittelt und im weiteren Verfahren in die Statistik der Begründung aufgenommen.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

### 4. Lärmbelästigung durch Nutzung Liebfrauensaal

Ist ein Lärmschutz für die Bebauung gegenüber der Liebfraugemeinde vorgesehen? Hinweis auf viele multikulturelle und lärmintensive Feierlichkeiten.

#### Abwägungsergebnis:

*Dieser Hinweis wird im weiteren Verfahren abgearbeitet. Aus der geplanten Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ergibt sich auch die jeweils einzuhaltenden Schallschutzwerte. Beschwerden aus der Nachbarschaft liegen aber offensichtlich bisher nicht vor, ansonsten hätte es diesbezüglich in Koordinierungsgesprächen seitens des Umweltamtes schon entsprechende Hinweise gegeben.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

### 5. Kommissbrotbäckerei

Welche zukünftigen Nutzungen sind in der ehemaligen Kommissbrotbäckerei denkbar?

#### Abwägungsergebnis:

*Das Areal der Kommissbrotbäckerei ist weiterhin in militärischer Nutzung und somit der Planungshoheit der Stadt Mainz noch entzogen. Militärflächen müssten erst eine Entbehrlichkeitsprüfung durchlaufen und aus der militärischen Nutzung entlassen worden sein, bevor sie Gegenstand einer gemeindlichen Bebauungsplanung sein könnten. Das Ausklammern der Militärbäckerei aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „N 87“ geschehe somit primär aus planungsrechtlichen Gründen.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

## 6. Nachbarschaft MVG/Wohnbebauung

Wird eine lärmbezogene Problematik zwischen der Bebauung der Moselstraße und des Betriebsgeländes der MVG gesehen?

### Abwägungsergebnis/Beantwortung:

*Aus Koordinierungsgesprächen mit dem Umweltamt ist bekannt, dass diesbezüglich keine Anwohnerbeschwerden aus der Moselstraße bekannt sind. Es handelt sich planungsrechtlich um eine bestehende Gemengelage, die nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme funktioniert. Vor diesem Hintergrund besteht keine Erfordernis, diesen Bericht in den räumlichen Geltungsbereich des „N 87“ einzubeziehen.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

## 7. Bauvoranfrage

Wer hat die Bauvoranfrage gestellt?

### Abwägungsergebnis/Beantwortung:

*Auslöser des Bebauungsplanverfahrens war eine Bauvoranfrage, die mit den vom Stadtrat beschlossenen Inhalten der „Rahmenplanes Nördliche Neustadt“ kollidierte und die hier vorgesehene Anlage eines neuen Quartiersplatzes zunichte gemacht hätte. Näher Angaben zur Bauvoranfrage könnten aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch nicht gemacht werden.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

## 8. Denkmalschutz und Altlasten

Aus den Reihen der Anwesenden werden Hinweise auf Denkmalzone und Altlasten im Gebiet gegeben.

### Abwägungsergebnis/Beantwortung:

*Das bestehende Grabungsschutzgebiet „Dimmesser Ort“, der mutmaßliche Standort des ehemaligen römischen Hafens von Mainz, ist bekannt. Der Bebauungsplan wird in seinem Textteil einen entsprechenden Hinweis aufnehmen.*

*Ebenso bekannt und sowohl von der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Abteilung Bodenschutz, und vom städtischen Umweltamt bereits erkundet und umfassend dokumentiert, sind verschiedene Altlastenverdachtsstandorte. Die belasteten Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. In einem Sanierungsrahmenvertrag werden mit den Grundstückseigentümern entsprechende Sanierungsmaßnahmen geregelt – ein ähnliches Vorgehen wie beim Bebauungsplan für das Zollhafenareal.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

## 9. Bauherr

Wer bebaut das Areal?

### Beantwortung:

*Das Stadtplanungsamt hat mit den derzeitigen Eigentümern bereits Gespräche geführt und dabei auch den Kontakt zur Wohnbau Mainz hergestellt. Die Wohnbau ist bereits Eigentümerin umfangreicher Flächen im Plangebiet.*

## 10. Zeitraum/Ausbaustufen

Frage nach Zeitraum des Verfahrens und der Ausbaustufen des städtebaulichen Entwurfes.

### Beantwortung:

*Der nächste Schritt im Verfahren ist die Anhörung der Träger öffentlicher Belange. Sodann wird die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches geprüft und der überarbeitete Bebauungsplanentwurf dem Bau- und Sanierungsausschuss zum Beschluss der Offenlage vorgelegt.*

*Der Zeitraum zur Realisierung der Bebauung liegt dann in den Händen privater Investoren und der Wohnbau Mainz.*

**Ab 06. JULI 2016**

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Z. d. Handakten

IV. Wvl.:

V. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.4 z. d. lfd.

Mainz, 05.07.2016

61-Stadtplanungsamt