

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1088/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Neu 87	Datum 10.08.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.09.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.09.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	27.09.2017	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N87)" (erneute Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Erneute Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der erneuten eingeschränkten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 21.08.2017

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse

Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling

Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zum o.g. Bebauungsplanentwurf

- die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die erneute Vorlage in Planstufe II,
- die erneute eingeschränkte Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB.

1. Anlass/ Bauvoranfrage Rahmenplan Nördliche Neustadt

Im Rahmen des Förderprogrammes "Soziale Stadt" wurden im Jahre 2009 ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) sowie ein damit verbundener "Rahmenplan nördliche Neustadt" beschlossen. Ein wichtiger Bestandteil dieser informellen Konzepte ist die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes südwestlich der Kommissbrotbäckerei.

Im August 2010 ging beim Bauamt eine Bauvoranfrage ein, die genau das Schlüsselgrundstück im Zusammenhang mit der Schaffung eines neuen Quartiersplatzes betraf. Eine Genehmigung dieser Bauvoranfrage hätte die Realisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen nicht nur langfristig verhindert, sondern vielmehr eine Verstärkung der Missstände hervorrufen können. Die Entwicklung eines neuen Quartiersplatzes und die städtebauliche Neuordnung wären mit der Realisierung der Planung in diesem Bereich langfristig nicht mehr umsetzbar.

Da die formulierten Ziele, wie die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich 'Wallastraße /Emausweg', die Ordnung der städtebaulichen Strukturen in Verbindung mit einer Aufwertung des Quartiers sowie der Verknüpfung zum Zollhafen mit der bisher ausgeübten Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB nicht erreichbar sind, hat die Stadt Mainz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den verbindlichen Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz" (N 87)“ und die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 am 03.11.2010 beschlossen.

2. Bisheriges Bebauungsplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

2.1 Aufstellungsbeschlüsse

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ hatte der Stadtrat der Stadt Mainz am 03.11.2010 gefasst. Ebenfalls in der Sitzung am 03.11.2010 beschloss der Stadtrat der Stadt Mainz die Flächennutzungsplanänderung „Ä 39“.

Der ursprünglich mit dem Aufstellungsbeschluss verbundene bis zur Rheinallee und bis zum Kaiser-Karl-Ring reichende Geltungsbereich wurde nach einer ersten Ämterkoordinierung räumlich deutlich reduziert. Die angesprochene Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches folgt auch dem Gebot der planerischen Zurückhaltung und erfolgte auch unter dem Aspekt der Rechtsicherheit, da ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wie aufgeführt nicht besteht. Die Grundlage zur Anwendung des § 13 a BauGB ist dadurch gegeben. Aus diesem Grund fasste der Stadtrat der Stadt Mainz am 08.02.2017 erneut einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB.

Auf Grund der oben genannten Reduzierung des Geltungsbereiches hat der Stadtrat am 08.02.2017 auch die Einstellung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Ä 39 gefasst.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bevor der erneute Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ am 08.02.2017 beschlossen wurde, wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Abendveranstaltung am 24.09.2013 durchgeführt. In der Veranstaltung wurde die Bürgerschaft umfassend über die Ziele und Zwecke der

Planung informiert. Zusätzlich konnten die Planunterlagen seitens der Bürgerschaft im Nachgang zur Abendveranstaltung bis einschließlich 11.10.2013 im Internet eingesehen und ergänzende Stellungnahmen abgegeben werden.

Der Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.3 Frühzeitige TÖB-Beteiligung

Auf Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes wurde im Zeitraum vom 23.12.2013 bis 31.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Vermerk über die frühzeitige TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.4 Offenlage

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes „Neuer Quartiersplatz – N 87“ wurde im Zeitraum vom 01.03.2017 bis einschließlich 03.04.2017 durchgeführt. Seitens der Bürgerschaft wurde in diesem Verfahrensschritt eine Stellungnahme vorgebracht.

Der Vermerk über die Offenlage liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.5 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 01.03.2017 bis 03.04.2017 durchgeführt.

Im Nachgang zum Anhörverfahren wurde auf Grundlage der Stellungnahmen Anpassungen im Bebauungsplan unternommen.

Folgende Anpassungen wurden unternommen:

- Die Art der baulichen Nutzung („allgemeines Wohngebiet (WA)“) im Bereich Emausweg und zukünftiger Verbindung zwischen Emausweg und Goethestraße
In den zeichnerischen Festsetzungen mit „1“ gekennzeichnet
- Die Fläche des verkehrsberuhigten Bereichs im Bereich der zukünftigen Verbindung zwischen Emausweg und Goethestraße
In den zeichnerischen Festsetzungen mit „1a“ gekennzeichnet
- Der Einfahrtsbereich im Bereich der Ausfahrt im Emausweg
In den zeichnerischen Festsetzungen mit „1b“ gekennzeichnet
- Die Höhe der baulichen Anlagen
In den zeichnerischen Festsetzungen mit rot in den Nutzungsschablonen gekennzeichnet
- Die Baulinien im Bereich Emausweg 4
In den zeichnerischen Festsetzungen mit „3“ gekennzeichnet
- Die Baugrenzen im Bereich Quartiersplatz, Emausweg und Sömmerringstraße – Vergrößerung des Baufensters
In den zeichnerischen Festsetzungen mit „3“ gekennzeichnet

- Die Fläche für Garagen im Bereich der vorhandenen Garagenanlage in der zukünftigen Verbindung zwischen Emausweg und Goethestraße
In den zeichnerischen Festsetzungen mit „4“ gekennzeichnet
- Die Erhaltung von Bäumen in der zukünftigen Verbindung zwischen Emausweg und Goethestraße
In den zeichnerischen Festsetzungen mit „5“ gekennzeichnet
- Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Wallaustraße und in der zukünftigen Verbindung zwischen Emausweg und Goethestraße
In den zeichnerischen Festsetzungen mit „6“ gekennzeichnet
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Privatstraße und am Quartiersplatz
In den zeichnerischen Festsetzungen mit „7“ gekennzeichnet
- Die Zulässigkeit von Läden im allgemeinen Wohngebiet
In den textlichen Festsetzungen unter 1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ rot gekennzeichnet
- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten
In den textlichen Festsetzungen unter 1.2 „Mischgebiete“ rot gekennzeichnet
- Die Auflistung geschützter Kulturdenkmäler unter Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise
In den textlichen Festsetzungen unter III.4 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise – Denkmalschutz“ rot gekennzeichnet
- Der Hinweis zur Bauausführung des Kellers
In den textlichen Festsetzungen unter III.10 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise – Bauausführung des Kellers“ rot gekennzeichnet
- Der Hinweis zum Hochwasserschutz
In den textlichen Festsetzungen unter III.11 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise – Hochwasserschutz“ rot gekennzeichnet

Der Vermerk über das Anhörverfahren liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Weiteres Verfahren

Auf Grund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf „N 87“ einschließlich Begründung und Fachgutachten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute „eingeschränkte“ Offenlage). Die geänderten Teile der Festsetzungen wurden in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen kenntlich gemacht.

4. Bereits erteilte Bauvorbescheide

Bereits während des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurden seitens der Wohnbau Mainz Bauvoranfragen für eine Wohnbebauung eingereicht, die die Ergebnisse der Planungswerkstatt beachten. Da das in der Planungswerkstatt vom Büro *prosa* aus Darmstadt entwickelte städtebauliche Konzept dabei so konsequent aus der vorhandenen Umgebung abgeleitet ist, war es möglich, diese Bauvorbescheide vorweg nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zwei weitere Anlieger haben ebenfalls einen positiven Bescheid vorweg erhalten; für ein Mehrfamilienhaus am Emausweg / Ecke Wallaustraße wird auf dieser Basis in Kürze eine Baugenehmigung erteilt werden können. Diese Vorhaben fügen sich einerseits nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und widersprechen andererseits den zukünftigen auf dem Konzept von *prosa* aufbauenden Planinhalten des "N 87" nicht.

Vor diesem Hintergrund konnten mit Zustimmung des Bau- und Sanierungsausschusses auch entsprechende Ausnahmen von der Veränderungssperre ausgesprochen werden.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen der Planungswerkstatt und im bisherigen Bauleitplanverfahren wurden keine Anregungen oder Fragen zu geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht.

6. Kosten

Die bisher entstandenen Planungskosten wurden durch das Förderprogramm "Soziale Stadt" gedeckt.

Im Rahmen der Realisierung des Quartiersplatzes und der Umgestaltung der Wallaustraße wird geprüft, ob neben den Herstellungskosten des Platzes auch notwendiger Grunderwerb vom Förderprogramm „Soziale Stadt“ abgedeckt werden kann.

Anlagen

- *Bebauungsplanentwurf N 87 P II erneut*
- *Textliche Festsetzungen N 87 P II erneut*
- *Begründung N 87 P II inkl. Gutachten erneut*
- *Vermerk Ämterkoordinierung vom 25.05.2016*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*