

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0590/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Neu 87	Datum 26.03.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.04.2018			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.04.2018	Ö
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	02.05.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.05.2018	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N87)" Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)" hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 27.03.2018</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Neustadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. 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.

1. Anlass/ Bauvoranfrage Rahmenplan Nördliche Neustadt

Im Rahmen des Förderprogrammes "Soziale Stadt" wurden im Jahre 2009 ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) sowie der im Vorfeld entwickelte "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
- Die Fläche des verkehrsberuhigten Bereichs im Bereich der zukünftigen Verbindung zwischen Emausweg und Goethestraße
- Der Einfahrtsbereich im Bereich der Ausfahrt im Emausweg
- Die Höhe der baulichen Anlagen
- Die Baulinien im Bereich Emausweg 4
- Die Baugrenzen im Bereich Quartiersplatz, Emausweg und Sömmerringstraße – Vergrößerung des Baufensters
- Die Fläche für Garagen im Bereich der vorhandenen Garagenanlage in der zukünftigen Verbindung zwischen Emausweg und Goethestraße
- Die Erhaltung von Bäumen in der zukünftigen Verbindung zwischen Emausweg und Goethestraße
- Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Wallaustraße und in der zukünftigen Verbindung zwischen Emausweg und Goethestraße
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Privatstraße und am Quartiersplatz

- Die Zulässigkeit von Läden im allgemeinen Wohngebiet
- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten
- Die Auflistung geschützter Kulturdenkmäler unter Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise
- Der Hinweis zur Bauausführung des Kellers
- Der Hinweis zum Hochwasserschutz

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

2.6 Erneute, eingeschränkte Offenlage

Auf Grund der erfolgten Änderungen wurde im Zeitraum vom 09.10.2017 bis 17.11.2017 der Bebauungsplanentwurf „N 87“ einschließlich Begründung und Fachgutachten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wurde dabei bestimmt, dass bei der 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.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in einem Vermerk zusammengefasst. Der Vermerk über die erneute, eingeschränkte Offenlage liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Weiteres Verfahren

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Offenlage führen zu keinen Planänderungen.

Aus diesem Grund soll mit dieser Beschlussvorlage das Bauleitplanverfahren in Form des Satzungsbeschlusses zum Abschluss gebracht werden.

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 wurde ebenfalls eine Baugenehmigung erteilt. 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.

Die Realisierung des Quartiersplatzes sowie die Umgestaltung der Wallaustraße sind Projekte, die durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ gefördert werden. Der in diesem Zusammenhang benötigte Grunderwerb kann ebenfalls durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt werden.

Die Kosten für die Herstellung der nicht im Fördergebiet befindlichen öffentlichen Straßen sind von der Stadt Mainz zu tragen. Die genauen Kosten können zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch noch nicht genannt werden.

Anlagen

- *Bebauungsplanentwurf N 87*
- *Textliche Festsetzungen N 87*
- *Begründung N 87 inkl. Gutachten*
- *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*
- *Vermerk erneute, eingeschränkte Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB*