

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0926/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 26 Go 156	Datum 17.05.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 29.05.05.2018			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	05.06.2018	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	05.06.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	13.06.2018	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "G 156" (Planstufe II) Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 23.05.2018</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

Im Bereich "An der Krimm" im Stadtteil Mainz-Gonsenheim besteht ein kleines Gewerbegebiet, welches in der Vergangenheit überwiegend durch Kfz-verwandte Nutzungen geprägt war (Autohaus, TÜV, Zulassungsstelle). Nach Wegzug der Zulassungsstelle wurde zwischenzeitlich auch das vorhandene Autohaus aufgegeben. Während sich in einigen Teilflächen bereits andere gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben, soll im Übergangsbereich zur benachbarten Wohnbebauung eine Umwandlung des Gewerbebestandes in ein gemischtes Quartier erfolgen.

Vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Mainz kommt der Entwicklung innerstädtischer Wohnbauflächen in Bereichen bebauter Gebiete im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine hohe Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie des Übergangs und der Vernetzung zu den angrenzenden Quartieren sollen daher Teile der vorhandenen Gewerbeflächen einer städtebaulich verträglichen Wohnnutzung zugeführt werden, so dass insgesamt ein gemischtes Quartier entsteht.

Für das Grundstück wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, um ein überzeugendes städtebauliches Konzept zu erhalten, das sich angemessen in das räumliche Umfeld integriert sowie ein attraktives und zukunftsfähiges Stadtquartier darstellt. Hierbei galt es insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zwischen der bestehenden Gewerbestruktur und einer empfindlicheren Wohnnutzung zu lösen.

Für den Bereich existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Krimm (G 138)", der für die betroffenen Grundstücke ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festsetzt. Zur Erreichung des Ziels einer Erhöhung des Wohnanteils im Quartier, ist daher die Änderung des geltenden Baurechts erforderlich.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept welches dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt wird, stellt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs dar, welcher durch den Projektträger ausgelobt wurde.

Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt ein gemischtes Quartier vor. Hierbei ist die Entwicklung einer Wohnbebauung in Form eines geschlossenen Gebäuderiegels gegenüber der bestehenden Gewerbenutzung und einer Öffnung gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung geplant. Durch eine Kammstruktur, die sich aus einem Riegel entlang der Straße "An der Krimm" entwickelt, entstehen nach Westen Wohnhöfe, die zu einer Steigerung der Wohnqualität beitragen. Entlang des stark frequentierten Knotenpunktes der Straßen "An der Krimm" und "Weserstraße" wird eine unempfindliche gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zu einer Abschirmung des Verkehrslärms beiträgt.

Öffentliche Flächen zur Erschließung der Neubebauung sind im Umfeld bereits ausreichend vorhanden. Ergänzende Erschließungsflächen sind daher nicht mehr erforderlich.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 29.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung in einem gemischten Quartier auf den Flächen eines bisherigen Autohauses im Bereich "An der Krimm" zu schaffen. Hierbei sollen

Festsetzungen getroffen werden, die eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal gewährleisten, ohne die städtebaulichen Eigenheiten der umgebenden Bebauung zu beeinträchtigen. Darüber hinaus gilt es sicherzustellen, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe nicht durch die Ansiedlung einer zusätzlichen Wohnnutzung in ihrem Bestand beeinträchtigt werden.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "G 156" wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.05.2017 bis 06.06.2017 im Aushangverfahren. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurde den Bürgerinnen und Bürgern das angestrebte Planungsziel anhand des durch den Vorhabenträger erstellten städtebaulichen Konzeptes erläutert.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Immissionskonflikte zwischen der bestehenden Gewerbenutzung und der geplanten Wohnbebauung
- Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe
- Zufahrtsituation der geplanten Neubebauung
- Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen
- Bedarf an öffentlichen und privaten Stellplätzen

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2.3 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 03.03.2017.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Sozial geförderter Wohnungsbau
- Infrastruktureinrichtungen
- Immissionsschutz
- Natur-, Artenschutz
- Altlasten/Bodenschutz
- Radonvorsorge
- Klimaschutz

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen erfolgten Anpassungen einiger getroffener Festsetzungen (insbesondere zum Schallschutz, zur Begrünung im Quartier als auch zur Radonvor-

sorge) und Hinweise. Darüber hinaus wird die Begründung zum Bebauungsplan aufgrund der notwendigen Änderungen der Festsetzungen angepasst.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Im Zuge der Ausformulierung der Planung wurde die Grenzziehung zu dem nördlich angrenzenden Grundstück angepasst. In diesem Zuge wurde die unmittelbar angrenzende öffentliche Wegeparzelle Gemarkung Gonsenheim, Flur 8, Flst 150/3 mit in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Parzelle ist Bestandteil eines heute bestehenden Parkplatzes, der im Übrigen vollständig durch den "G 156" überplant wird.

Die Parzelle diente bisher der Erschließung des nördlich angrenzenden Flurstückes Flur 8, Flst 146/3. Da dieses Grundstück aber auch weiterhin an das öffentliche Erschließungssystem angebunden ist, ist die Erschließung auch weiterhin gesichert. Die in der Parzelle liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes auch zukünftig gesichert.

Aufgrund dieser Anpassung des Geltungsbereiches wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz erforderlich.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" umfasst die Grundstücksbereiche zwischen den Straßen "An der Krimm" und "Am großen Sand".

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mombach, Flur 8 wird begrenzt:

im Norden durch:

- die Straße "An der Krimm" bzw. das Flurstück 146/3,

im Osten durch:

- die Straße "An der Krimm",

im Süden durch:

- die Straße "An der Krimm",

im Westen durch:

- die Straße "Am großen Sand", sowie die rückwärtige Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung entlang der Straße "Am großen Sand".

5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein.

Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch

parallel zum Bebauungsplanverfahren ist im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Die angepasste Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Im Rahmen der bisher stattgefundenen Vorgespräche wurde bereits die Bereitschaft des Grundstückseigentümers zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung abgefragt. Eine vom Grundstückseigentümer unterzeichnete Verpflichtungserklärung zum Abschluss des diesbezüglichen städtebaulichen Vertrages liegt zwischenzeitlich vor.

Bezüglich des geförderten Mietwohnungsbaus erklärt sich der Investor grundsätzlich zur Umsetzung der Förderquote bereit.

Die Höhe der zu erwartenden Infrastrukturkosten und damit der von den Eigentümern zu tragenden Beiträge ergibt sich erst im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Eine abschließende vertragliche Vereinbarung wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen Stadt Mainz und Grundstückseigentümer abgeschlossen.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

8. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Fachgutachten wurden durch den Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Flächen über das heutige Maß hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten. Seitens der städtischen Fachämter wurden keine Kosten für die Stadt Mainz benannt.

9. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Im Zuge der Erarbeitung des erforderlichen städtebaulichen Vertrages wird geprüft, ob für einen Teil der vorgesehenen Tiefgarage eine zweite Ein-/Ausfahrt zur Straße "An der Krimm" realisierbar ist. Wäre dies möglich, wären entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

Anlagen:

- *Bebauungsplan*
- *textliche Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Artenschutzgutachten*
- *Bodengutachten*
- *Radonuntersuchung*
- *Schallgutachten*
- *Entwässerungskonzept*
- *Vermerk Ämterkoordinierung*
- *Vermerk Bürgerbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Berichtigung Flächennutzungsplan*