

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0437/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Mo 105	Datum 05.03.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.03.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.04.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Mombach	Anhörung	04.04.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2019	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "M 105" (Aufstellungsbeschluss)
Bebauungsplanverfahren "An der Quellwiese (M 105)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 13.03.2019

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 26.03.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Mombach**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bauleitplanentwurf:

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

1. Anlass und Sachverhalt

Im Ortskernbereich von Mz-Mombach sind qualitativ wie quantitativ nur unzureichend öffentliche Grün-, Spiel- und Freiräume vorzufinden. Die an den Siedlungskörper angrenzenden wertvollen Naturräume (Mainzer Sand, Mombacher Rheinufer, Gonsbachtal) sind vom Ortskern aus fußläufig nur schwer zu erreichen. Bereits im Rahmen der Analyse zum Integrierten Entwicklungskonzept für das Förderprogramm "Soziale Stadt" wurde erkannt, dass aufgrund der o.g. Parameter das Defizit an Grün- und Freiräumen innerhalb Mombachs stark ins Gewicht fällt.

Die öffentlichen Freiräume im Stadtteil sind darüber hinaus ungleichmäßig verteilt. Der Bezirk Westring / Hemel ist mit Ost-West-verlaufenden Grünzügen und ihrem unmittelbaren Übergang in die Sandflora sehr gut versorgt. Ein Grünzug reicht überlagert mit Sportanlagen am südlichen Rand des Stadtteils in den Suder hinein. Im Vergleich stehen in Alt-Mombach und im Industrieviertel nahezu keine öffentlichen Grünflächen zur Verfügung. Hier nehmen folglich die Platzanlagen als öffentliche Räume besondere Bedeutung ein. Die zwischen Bahntrasse und Quellwiesstraße gelegenen privaten Kleingärten übernehmen zudem eine wichtige Ausgleichfunktion für das verdichtete Gebiet sowohl in Bezug auf das Mikroklima, als auch auf das Wohnumfeld.

Der in Mainz zurzeit herrschende Wohnungsdruck und die steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass auf vielen bisher ungenutzten Grundstücken versucht wird, eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. So auch in dem Bereich der bisherigen Gartenstrukturen zwischen Quellwiesstraße, Nestlestraße und Bahntrasse. Zwar sind diese Flächen bislang nicht in ausreichendem Maße mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen, dennoch besteht die Möglichkeit die Zugänglichkeit dieser Flächen z.B. durch eine ergänzende Erschließung über private Grundstücke zu verbessern.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt diese Flächen als "Grünflächen" mit der Zweckbestimmung "Grün-/Parkanlagen" dar. Aus der Historie heraus stellen sich die Flächen in der Örtlichkeit als Nutzgärten und Grabeland dar, die von den jeweiligen Eigentümern in unterschiedlicher Intensität genutzt werden. Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsrandlage und der bestehenden Bebauung im alten Ortskernbereich wurde bereits in der Vergangenheit Interesse potenzieller Bauwilliger angemeldet.

Aktuell bestehen erneut Bestrebungen seitens eines Antragstellers zum Neubau eines Mehrfamilien-Wohngebäudes auf mehreren Grundstücken nördlich der Quellwiesstraße innerhalb des bisherigen Grünbereiches.

Eine bauliche Inanspruchnahme konnte bislang mit Verweis auf die hohe Bedeutung dieser Freiflächen für den gesamten Ortskern vermieden werden. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich nicht existiert, hat eine planungsrechtliche Beurteilung bislang auf Grundlage von § 34/§ 35 BauGB zu erfolgen. Die jeweilige Abgrenzung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen ist hierbei Einzelfallabhängig und kann nicht pauschal definiert werden, so dass eine bauliche Inanspruchnahme der vorhandenen Freiflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

2. Lösung

Der Bebauungsplan "An der Quellwiese (M 105)" soll aufgestellt werden, um die nachhaltige Sicherung der städtebaulich prägenden Freiraumstrukturen in diesem Bereich zu gewährleisten und die bauliche Entwicklung in den bislang unbebauten Bereich zu unterbinden. Durch die Festsetzung von Grünflächen soll eine langfristige Sicherung der heute bereits vorhande-

nen Freibereiche sichergestellt werden. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude sollen entsprechend des Nutzungsgefüges in der Umgebung als Mischgebiet, bzw. im Bereich des Mombacher Bahnhofes als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese angestrebte Nutzungsart entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, welche konkreten Regelungen zu den einzelnen räumlichen Bereichen dieses Bebauungsplanes - die durchaus unterschiedlich sein können - getroffen werden müssen, um die o. g. städtebauliche Zielsetzung zu erreichen. Dies erfordert eine umfassende Aufnahme und Analyse des Bestandes, was sich nur mit entsprechendem, zeitlichem Aufwand erreichen lässt.

Durch den Aufstellungsbeschluss wird die Grundlage für den Einsatz von "Plansicherungsinstrumenten" (Veränderungssperre bzw. Zurückstellung von Baugesuchen) geschaffen. Da bei der aktuell vorliegenden Bauvoranfrage zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung "M 105" unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, soll zusätzlich zu dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan auch der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre erfolgen. Hierfür wird den städtischen Gremien eine eigenständige Beschlussvorlage in der gleichen Sitzung vorgelegt.

3. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan "An der Quellwiese (M 105)" soll eine Sicherung der vorhandenen Freiflächen im Ortskernbereich von Mainz-Mombach gewährleisten, sowie sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung ermöglichen.

Im Bebauungsplan sollen die vorhandenen Gartenflächen als Grünflächen gesichert und damit die Wohnumfeldqualität im dicht besiedelten Ortskern aufrechterhalten werden. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude sollen entsprechend des Nutzungsgefüges in der Umgebung als Mischgebiet, bzw. im Bereich des Mombacher Bahnhofes als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "M 105" befindet sich in der Gemarkung Mombach, Flur 1 und wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnlinie Mainz-Ingelheim
- im Osten durch die "Körnerstraße"
- im Süden durch die "Quellwiesstraße" sowie die rückwärtige Begrenzung der Bebauung nördlich der "Nestlestraße"
- im Westen durch die "Quellwiesstraße"

5. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städti-

schen Fachämter ermittelt.

6. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses soll in einem nächsten Schritt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse erfolgen, die dann Grundlage für einen ersten Bebauungsplanentwurf und die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte sein wird.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf