

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0477/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ma 33 und 61/20 02 FÄ 52	Datum 13.03.2019	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
Ortsbeirat Mainz-Marienborn	Anhörung	03.04.2019	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.04.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2019	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Ma 33" (Planstufe I)

a) Änderung Nr. 52 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Kirchenpfad (Ma 33)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

b) Bebauungsplanverfahren "Am Kirchenpfad (Ma 33)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 14.03.2019

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 26.03.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Marienborn** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt / der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o. g. Bauleitplanverfahren:

Zu a und b)

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren.

1. Anlass und Sachverhalt

Für den Stadtteil Marienborn besteht aktuell der Bedarf an einem weiteren Standort für eine Kindertagesstätte (Kita). Da im bestehenden Siedlungsbereich keine entsprechende Fläche zur Verfügung steht, wurde nach einem ergänzenden Standort im unmittelbaren Siedlungsrandbereich gesucht.

Darüber hinaus besteht in Marienborn bereits seit vielen Jahren kein ausreichendes Angebot in der Nahversorgung der Bevölkerung im Lebensmitteleinzelhandel. Die Etablierung eines Nahversorgungsmarktes im Ortskern wird zudem durch die Nähe des Gutenbergzentrums als großflächiger Einzelhandelsstandort erschwert, da hierdurch besonders die Kunden mit Pkw abgezogen werden. Die bestehenden Geschäfte im Stadtteil Marienborn führen lediglich ein "Nischendasein". Trotz des Bevölkerungsgewinns aus dem Neubaugebiet "Hinter den Wiesen (Ma 15)" mit einem Zuwachs von rd. 450 Einwohnern, konnte sich bislang im Stadtteil kein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger für die Bevölkerung ansiedeln. Grund hierfür ist aber vor allem die schwierige Grundstücksverfügbarkeit insbesondere in der zentralen Lage Marienborns mit kleinteiligen Hofstrukturen, die eine Ansiedlung größerer Märkte nahezu unmöglich machten.

Südlich des Siedlungskörpers zwischen Ortsrand und Autobahn A 63 befindet sich eine bisher unbebaute Fläche, die heute landwirtschaftlich genutzt wird. Der westliche Teil dieser Fläche ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulen und Kindertagesstätten dargestellt. Auf dieser Fläche soll nunmehr das Baurecht für die benötigte Kindertagesstätte sowie ergänzend hierzu für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden.

Der verbleibende östliche Teil der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen dient als Friedhofserweiterungsfläche. Für diese Nutzung existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1997.

Aufgrund der Nähe zur südlich gelegenen Autobahn A 63 ist innerhalb des Plangebietes mit einem erhöhten Lärmeintrag zu rechnen. Die Lärmkartierung der Stadt Mainz zeigt für diesen Bereich eine erhebliche Belastung, die langfristig eine Nutzung der Flächen für Wohnbebauung ausschließt. Die vorgesehene Einzelhandelsnutzung ist gegenüber dieser Lärmvorbelastung jedoch unempfindlich und dient zudem als "Lärmschutzriegel" für die dahinter liegende Kita.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der beiden angestrebten Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ist darüber hinaus eine Anpassung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Ziele und Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit Lebensmitteleinzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs der Marienborner Bevölkerung sowie für eine Kita am südlichen Siedlungsrand von Mainz-Marienborn geschaffen werden. Dies soll durch die Ausweisung eines Sondergebietes "Einzelhandel", sowie ergänzend einer Fläche für den Gemeinbedarf erfolgen.

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet unmittelbar angrenzend an die Sportanlage als Gemeinbedarfsfläche (Schule/Kita) dargestellt. Im Osten grenzt die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" unmittelbar an.

Die nunmehr vorgesehene Nutzung aus Kita und Einzelhandel entspricht damit nicht mehr vollumfänglich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "FNP Ä 52" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Marienborn, unmittelbar südlich des bestehenden Siedlungskörpers und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine gedachte Linie ca. 40 m südlich des vorhandenen Wirtschaftswegs "Am Kirchenpfad", im rechten Winkel zum westlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Flur 3, Teile der Flst. 30/3, 27/2 und 26/21),
- im Osten durch die bislang in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flurstücke (Flur 3, Flst. 25/2, 25/3 und 29/13),
- im Süden durch die Altkönigstraße "K 12" und durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Flur 3, Flst. 152/18,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg entlang der Sportanlagen auf der Parzelle Flur 3, Flst. 155/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Marienborn, unmittelbar südlich des bestehenden Siedlungskörpers und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Wirtschaftsweg "Am Kirchenpfad" (Flur 1, Flst. 268/87),
- im Osten durch die bislang in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flurstücke (Flur 3, Flst. 25/2, 25/3 und 29/13),
- im Süden durch die Altkönigstraße "K 12" und durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Flur 3, Flst. 152/18,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg entlang der Sportanlagen auf der Parzelle Flur 3, Flst. 155/4.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen in zwei Bereiche unterteilt. Der geplante Standort für eine Kita wird an der Stelle mit den geringsten Lärmbeeinträchtigungen im Norden des Areals unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung untergebracht. Insbesondere die vorhandene Topografie unterstützt an dieser Stelle eine Abschirmung der Lärmeinwirkungen von der südlich gelegenen Autobahn.

Der geplante Nahversorgungsstandort wird im südlichen Bereich untergebracht. Damit ist eine möglichst gute Anbindung an die Altkönigstraße und eine zusätzliche Lärmabschirmung für die nördlich geplante empfindlichere Kindergartennutzung gegeben. Eine fußläufige Anbindung des Ortskerns und der umliegenden Wohnquartiere ist über den bestehenden Weg entlang des Sportplatzes und den Weg "Am Kirchenpfad" gewahrt. Die Nahversorgung soll über einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² gesichert werden.

Die verkehrliche Anbindung für die Kita erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg im Westen des Geltungsbereiches, der im nördlichen Abschnitt zu einer Erschließungsstraße ausgebaut wird.

Der Lebensmittelmarkt wird über eine Anbindung an die Kreisstraße 13 im Süden erschlossen. Diese erfolgt im Bereich der bestehenden Einmündung des Wirtschaftsweges, an dem auch der Marienborner Wertstoffhof liegt. Hierdurch wird gewährleistet, dass eine leistungsfähige Anbindung entsteht, und der Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes nicht über die bestehenden Wohnstraßen abgewickelt werden muss. Die Trennung der Verkehre von Kita und Lebensmittelmarkt stellt außerdem einen wesentlichen Sicherheitsaspekt dar.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

7. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass eine Reihe von Gutachten erforderlich werden. Die hierfür entstehenden Kosten sind von der Stadt Mainz zu tragen.

Im Rahmen der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen darüber hinaus Kosten für die Herstellung aller öffentlichen Flächen und Einrichtungen im Geltungsbereich. Die Höhe der anfallenden Kosten ist aktuell noch nicht zu beziffern und wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

8. 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").

Da innerhalb des Plangebietes kein Wohnungsbau vorgesehen ist, kommen auch keine Regelungen bezüglich geförderten Mietwohnungsbaus zum Tragen.

Eine Abfrage der betroffenen Grundstückseigentümer zur Mitwirkung an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung hat bislang noch nicht stattgefunden und erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

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

9. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren erfolgen. Im Anschluss daran wird ein erster Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der dann die Grundlage für das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB darstellt.

Anlagen

- *Flächennutzungsplanänderung Nr. 52*
- *Bebauungsplanentwurf "Ma 33" mit städtebaulichem Konzept*
- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Behörden*