

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1431/2019
Amt/Aktenzeichen 61/62 26 Ma 34	Datum 02.10.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.10.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Marienborn	Anhörung	14.10.2019	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.10.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	14.10.2019	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)", Aufstellung
Bebauungsplanentwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)
hier: -Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 02.10.2019

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 09.10.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Marienborn**/ der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

Der in Mainz zurzeit herrschende Wohnungsdruck und die steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass einerseits auf vielen Grundstücken versucht wird, die maximal mögliche Ausnutzung zu erzielen, andererseits aber auch bereits bebaute Grundstücke in den Fokus der Stadtentwicklung geraten, die derzeit mit Nutzungen und Einrichtungen belegt sind, welche die Wohnnutzung in den Quartieren sinnvoll ergänzen. Mit diesen Bestrebungen einher geht oftmals der Verlust dieser für das Quartier und für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner wichtigen Einrichtungen des Alltags wie z.B. kleine Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, Quartiertreffs, Gemeinschaftsräume oder kleine gastronomische Angebote.

Aktuell besteht im Stadtteil Mainz-Marienborn im Quartier "Am Sonnigen Hang" die Bestrebung seitens eines Antragstellers, das eingeschossige Bestandsgebäude auf dem Grundstück "Am Sonnigen Hang 8-12" zurückzubauen und stattdessen einen Neubau in Form eines siebengeschossigen, reinen Wohngebäudes mit ca. 49 Wohneinheiten zu errichten. Auch im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen geplant.

Für den östlich des Marienborner Ortskerns in Autobahnnähe liegenden Bereich existiert bislang kein Bebauungsplan. Das Gebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Das eingeschossige Bestandsgebäude "Am sonnigen Hang Nrn. 8-12" beherbergt aktuell neben gastronomischen Angeboten und einem Nachbarschaftsladen (Kiosk) noch Räumlichkeiten für einen Nachbarschaftstreff. Die bisher in diesem Gebäude vorhandenen Nutzungen sollen gemäß der vorliegenden Bauvoranfrage vollständig entfallen. Diese Nutzungen stellen aber ein wichtiges Angebot für das Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohner dar. Durch die Umsetzung des beantragten Bauvorhabens würde die gesamte vorhandene soziale Infrastruktur des Quartiers entfallen.

Zwar steht die Stadt in Gesprächen mit dem Bauwerber mit dem Ziel, auch in dem neu geplanten Gebäude das Angebot für die Wiederansiedlung der derzeitigen Nutzungen im Erdgeschoss aufrecht zu erhalten. Allerdings besteht unabhängig von dem hier aktiven Bauwerber und den angebotenen privatrechtlichen Regelungen die Gefahr, dass diese für das Alltagsleben und die Sozialstruktur wichtigen Einrichtungen für das Wohnquartier auf lange Sicht hin entfallen und durch eine Wohnnutzung ersetzt werden. Die Sicherung eines derartigen Angebotes durch aktive Bauleitplanung ist daher ein wichtiger und nachhaltiger Beitrag zur Aufrechterhaltung der Versorgungs- und Sozialstruktur des Wohnquartiers.

Des Weiteren wirft das beantragte siebengeschossige Wohngebäude aufgrund des Standortes in der Nähe der Autobahn (Lärmschutz) sowie aufgrund der Nähe zum von Hochhäusern geprägten baulichen Bestand städtebauliche Fragestellungen auf.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen und Problemstellungen ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern.

2. Lösung

Zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele soll der Bebauungsplan "Ma 34" aufgestellt werden.

3. Ziel der Planung

Die Stadt Mainz verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, die Möglichkeit der Ansiedlung von sozialen, kulturellen oder gemeinbedarftlichen Nutzungen sowie die Versorgungsinfrastruktur in der Erdgeschosszone an diesem Standort eigentünerunabhängig und auch für etwaige Rechtsnachfolger der heutigen Eigentümer/In langfristig zu sichern. Daher soll für diesen Bereich ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zusätzlich die dauerhafte Sicherung der Möglichkeit, auf dem Grundstück ausschließlich in der Erdgeschosszone soziale, kulturelle und gemeinbedarftliche Nutzungen sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs anzusiedeln zu können. Die Sicherung dieses Angebotes soll langfristig die soziale Interaktion im Quartier gewährleisten und als Kommunikationsplattform für die Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Planerisch umgesetzt werden soll diese Zielsetzung durch die Festsetzung einer vertikalen Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Ergänzend soll im Erdgeschoss einer möglichen Bebauung die Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

In dem Bebauungsplanverfahren "Ma 34" sollen darüber hinaus die städtebaulichen Fragestellungen geprüft werden, die ein siebengeschossiges Gebäude mit Wohnnutzung an diesem Standort (Nähe zur Autobahn, mehrgeschossiger Baubestand im Umfeld) mit sich bringt. Zu nennen sind hier die mit der geplanten Wohnnutzung einhergehenden Schallschutzfragen, die Frage nach einer - im Hinblick auf das bestehende bauliche Umfeld - städtebaulich verträglichen Geschossigkeit oder das Thema einer aufgrund des baulichen Bestandes möglichen Gebäudeverschattung.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ma 34" liegt im Stadtteil Marienborn, umfasst das Flurstück 236, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn und wird begrenzt:

im Norden durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang" sowie durch
- das Flurstück 231, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn.

Im Osten durch:

- das Flurstück 231, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn.

Im Süden durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang".

Im Westen durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang".

5. Geschlechtsspezifische Folgen

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

6. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

7. 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