

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1635/2019
Amt/Aktenzeichen VI/61 26 - Ma B 34	Datum 04.11.2019	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am .....			
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Ortsbeirat Mainz-Marienborn	Kenntnisnahme	04.12.2019	Ö

## Betreff:

Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 1148/2019/1 (ÖDP, CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP), Ortsbeirat Mainz-Marienborn  
hier: Zukunft des Einkaufszentrums "Am Sonnigen Hang"

Mainz, 19. November 2019

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Im Quartier "Am Sonnigen Hang" besteht 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 war eine Wohnnutzung geplant.

Zwischenzeitlich hat der Stadtrat in der Sitzung am 14.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" gefasst und für diesen Bereich zur Sicherung der Planung die Veränderungssperre "Ma 34 - VS" erlassen. Mit Bekanntmachung des Erlasses der Veränderungssperre im Amtsblatt am 25.10.2019 ist die Veränderungssperre rechtskräftig geworden.

Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 34" ist es, auf dem Grundstück die Ansiedlung von sozialen, kulturellen oder gemeinbedarftlichen Nutzungen sowie von Versorgungsinfrastruktur in der Erdgeschosszone zu ermöglichen und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit solcher bestehenden Nutzungen langfristig zu sichern. Planerisch umgesetzt werden kann 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.

Durch die Bebauungsplanung soll diese Zielsetzung eigentümerunabhängig und auch für etwaige Rechtsnachfolger der heutigen Eigentümer langfristig gesichert werden.

In dem Bebauungsplanverfahren "Ma 34" sollen darüber hinaus auch städtebauliche Fragestellungen geprüft werden, die ein geplantes siebengeschossiges Gebäude 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.

Grundsätzlich kann die Stadt mit der Bauleitplanung langfristig und auch unabhängig von den Besitzverhältnissen Festsetzungen treffen, die eine Sicherung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit solcher Nutzungen oder deren Neuansiedlung ermöglichen oder aber andere Nutzungen ausschließen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans verfolgt die Verwaltung das Ziel, die Infrastruktur vom Ortskern dauerhaft zu stärken - auch vor dem Hintergrund, dass ein Bebauungsplan stets nur einen Angebotscharakter aufweist, der durch die privaten Bauherren auszufüllen ist. Eine Verpflichtung zur tatsächlichen Belegung von Flächen mit einem bestimmten Nutzer ist aus dem Baurecht heraus nicht ableitbar. Hier bedarf es der Mitwirkungsbereitschaft des jeweiligen Eigentümers. Im Wissen darum wurden mit dem Vorhabenträger und auch mit dem Eigentümer auf verschiedenen Ebenen bereits Gespräche geführt.

Im Falle eines möglichen Neubaus auf dem Grundstück "Am Sonnigen Hang 8 - 12" soll zusätzlich geprüft werden, wie und wo eine Zwischenlösung für die Einrichtungen des Quartierszentrums direkt innerhalb des Quartiers gewährleistet werden kann. Hiermit soll ein Angebot für eine durchgängige Quartiersversorgung auch während der Bauzeit sichergestellt werden.

In einem nächsten Schritt sollen eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse erfolgen, die dann Grundlage für einen ersten Bebauungsplanentwurf und die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte sein werden.