

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0738/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Fi 93	Datum 06.04.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 05.05.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	20.05.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Finthen	Anhörung	02.06.2020	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "F 93" (erneute Planstufe I)

Bebauungsplanentwurf "Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)"

hier: - erneute Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mainz, 20.04.2020

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung**, der **Ortsbeirat Mainz-Finthen** empfehlen, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem
o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die erneute Vorlage in Planstufe I,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren.

Sofern aufgrund der anhaltenden Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor dem Corona-Virus auch in absehbarer Zeit keine Veranstaltungen mit Personenansammlungen möglich sein werden, erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer anderen, rechtsicheren von der Verwaltung noch zu prüfenden und näher zu bestimmenden Art und Weise (z.B. im Aushangverfahren).

1. Anlass und Sachverhalt

Der Bereich zwischen Sertoriusring und Autobahn A 60 stellt sich überwiegend als Grün- und Freizeitbereich dar, der neben Park und Spielflächen auch Sportanlagen wie einen Bolzplatz und eine ehemalige Tennisanlage umfasst. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich der Nahversorgungsstandort für den Bereich Römerquelle, der sich aus einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt zusammensetzt. Der gesamte Bereich wird heute durch den Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände zwischen Sertoriusring und Bundesautobahn (F 55)" und den Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" überplant. Die Tennisanlage befindet sich vollständig in privatem Eigentum und wird seit der Errichtung des Nahversorgungsstandortes nicht mehr genutzt. Diese Flächen sollen zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Zur Realisierung dieser Nutzung ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechtes erforderlich. Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens "F 93" soll Planungsrecht für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen werden. Eine solche Nutzung ist auf der Grundlage des derzeitigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F55)" nicht möglich.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 17.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau am Standort der heutigen zu schaffen. Hierbei gilt es ein verträgliches Maß der Nutzung zu definieren, welches sich aus den vorhandenen Restriktionen im Plangebiet ergibt und zwischen dem Maß der umliegenden Bebauung vermittelt.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.10.2018 bis einschließlich 30.10.2018 und in Form eines "Scopingtermins" am 30.10.2018.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Zulässigkeit von Einzelhandel
- Anwendung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung
- Immissionsschutz
- Natur- und Artenschutz
- Altlasten/Bodenschutz
- Radonvorsorge
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Klima
- Grün- und Freiraumplanung
- Ver- und Entsorgung
- Planungsabsichten betreffend der Autobahn

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Erneute Planstufe I

Als Reaktion auf die Beschlussfassung im Stadtrat am 17.02.2019 wurden bereits seitens einiger Bürger aus der Nachbarschaft Anregungen und Hinweise zu der vorgesehenen städtebaulichen Struktur vorgebracht, obwohl noch kein förmliches Beteiligungsverfahren durchgeführt wurde. Kritisiert wurde hierbei insbesondere die städtebauliche Grundform, welche zur Minimierung von Lärmeinträgen als durchgehender Gebäudekörper im Norden (städtebauliche Großform) und darüber hinaus auf dem gesamten Grundstück mit 4 Vollgeschossen vorgesehen war.

In einem gemeinsamen Prozess wurde daraufhin zwischen Vorhabenträger und Stadtplanungsamt im Rahmen einer Alternativenprüfung eine geänderte städtebauliche Konzeption erarbeitet, die nunmehr neben Geschosswohnungsbau auch in Teilen die Struktur einer Reihenhausbauung mit geringerer Geschossigkeit (2 Vollgeschosse +Staffelgeschoss) aufweist, und somit einen sanfteren Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbauung ausbildet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung wurde die grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung bereits geprüft. Die Erarbeitung detaillierter Festsetzungen zur Gewährleistung des Schallschutzes ist daraufhin im Rahmen des weiteren Planverfahrens zwingend erforderlich. Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist auf der Basis des vorliegenden Konzeptes allerdings möglich.

Das bereits begonnene Bebauungsplanverfahren "F 93" soll nunmehr auf dieser überarbeiteten Grundlage weiter betrieben werden.

4. 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.

5. Kosten

Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt. Seitens des Vorhabenträgers wurde die Bereitschaft signalisiert, die Kosten für die Erstellung der notwendigen Fachgutachten zu tragen.

6. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in der erneuten Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren, d.h. in Form einer Abendveranstaltung erfolgen. Im Anschluss daran wird ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der anhaltenden Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor dem Corona-Virus sind aktuell keine Veranstaltungen mit Personenansammlungen möglich. Sofern diese Einschränk-

kungen auch in Zukunft weiterhin aufrechterhalten werden müssen, erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer anderen, rechtssicheren von der Verwaltung noch zu prüfenden und näher zu bestimmenden Art und Weise (z.B. mittels Aushang).

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf mit städtebaulichem Konzept*
- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*