

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0779/2020
Amt/Aktenzeichen VI/61 26 - Ma 33	Datum 23.04.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Marienborn	Kenntnisnahme	20.05.2020	Ö

Betreff: Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 0192/2020 (SPD), Ortsbeirat Mainz-Marienborn <u>hier:</u> Bebauungsplan "Ma 33"
Mainz, 29.04.2020 gez. Marianne Grosse Beigeordnete

Stand der Planung "Ma 33"

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes "Ma 33" ist im Verfahren. Aktuell wird der Antrag für das Zielabweichungsverfahren erstellt. Nachdem im vergangenen August die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde, erfolgt in einem nächsten Schritt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Dies wird voraussichtlich noch vor der Sommerpause geschehen. Hierzu werden derzeit ein Planentwurf und die Begründung erstellt.

Erst nachdem mehrere Gutachten - u. a. das artenschutzrechtliche Gutachten, das Radongutachten sowie das Baugrund- und Versickerungsgutachten - abschließend und geprüft vorliegen, kann der nächste Planungsschritt, die Offenlage, vorbereitet werden. Die aus den Gutachten gewonnenen Erkenntnisse sind hierfür erforderlich. Die Durchführung der Offenlage erfolgt im Anschluss, wenn alle Ergebnisse aus den benötigten Verfahrensschritten vorliegen und in die Planung eingearbeitet sind.

Gewinnung von Betreibern für einen geplanten Einzelhandelsbetrieb "Ma 33"

Die Benennung eines Betreibers ist nicht möglich, weil ein Angebotsbebauungsplan erstellt wird, der es offen lässt, welcher Betreiber sich niederlässt. Bislang sind Grundstücke noch in privater Hand, so dass von Seiten der Stadt nicht die Möglichkeit besteht, direkt mit Marktbetreibern zu sprechen und Einfluss auf die spätere Trägerschaft zu nehmen.

Es ist jedoch bereits von verschiedenen Marktbetreibern Interesse für diesen Standort signalisiert worden. Gleichrangiges Ziel der Stadt neben der Bereitstellung einer Nahversorgung ist die Schaffung von Baurecht für die dringend benötigten Kindertagesstättenplätze. Beide Nutzungen sollen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)" Platz finden. Dem vorgesehenen Lebensmitteleinzelhandel ist die Kindertagesstätte hin zum Ortszentrum vorgelagert. Für beide Nutzungen bietet sich die Lage an. Der Lebensmitteleinzelhandel profitiert insbesondere durch die günstige verkehrliche Anbindung. Beide Vorhaben sind aufeinander abzustimmen.

Unterbringung einer betreuten Wohngemeinschaft für ältere Menschen einschließlich einer Tageseinrichtung für ältere Menschen im Bebauungsplan "Ma 33"

Die Stadt verfolgt mit dem Bebauungsplan primär das Ziel, Baurecht für eine Kindertagesstätte und einen Nahversorger zu schaffen. Die zusätzliche Schaffung von Baurecht für eine Senioreneinrichtung ist an dieser Stelle nicht angedacht. Die Senioreneinrichtung wäre im selben Gebäude der Kindertagesstätte unterzubringen, weshalb anstatt der zweigeschossigen Kindertagesstätte mit weiteren Geschossen gerechnet werden müsste. Ein zusätzliches Geschoss wird voraussichtlich dafür nicht ausreichend sein, so dass von mindestens zwei weiteren Geschossen ausgegangen werden kann. Eine Aufstockung des geplanten Gebäudes für die Kindertagesstätte um zwei oder mehr Geschosse ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht:

Ein mehr als zweigeschossiger Bau am Ortsrand würde aufgrund der dann städtebaulich wirksamen Gebäudehöhe eine unerwünschte Wirkung auf das Landschaftsbild entfalten. Die bislang harmonische zweigeschossige Ortsrandbebauung würde durch die vorgeschlagene Erweiterung aufgebrochen und das vorhandene Ortsbild stören. Des Weiteren würde die Gebäudehöhe der Kindertagesstätte die Gebäudehöhe des Nahversorgers überragen und dadurch Lärmimmissionen der Bundesautobahn ausgesetzt sein.

Die Ackerfläche ist des Weiteren zu einem großen Anteil durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Erweiterung des Ortsfriedhofes Mainz-Marienborn (Ma 32)" überplant. Diese Flächensicherung für den Ortsfriedhof soll gemäß der Friedhofsverwaltung nicht aufgegeben werden, so dass eine Erweiterung des Geltungsbereiches in östlicher Richtung nicht möglich ist.

Bezüglich der Bitte, betreute Wohngemeinschaften für ältere Menschen im aufgestellten Bebauungsplan "Am sonnigen Hang (Ma 34)" unterzubringen, wird auf die Antwort zum Antrag Nr. 0193/2020 verwiesen.