

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1690/2020
Amt/Aktenzeichen 61/62 26 Ma 34	Datum 29.09.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 20.10.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	03.11.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Marienborn	Anhörung	03.11.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	18.11.2020	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)", Planstufe I

Bebauungsplanentwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

hier: - Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren

gemäß § 13 a BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden

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

- Durchführung der Behördenbeteiligung

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.10.2020

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse

Beigeordnete

Mainz, 25.10.2020

gez.

Michael Ebling

Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
2. die Vorlage in Planstufe I
3. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten,
4. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

1. Anlass und Sachverhalt

Der in Mainz herrschende Wohnungsdruck und die steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass auf vielen Grundstücken versucht wird, die maximal mögliche Ausnutzung zu erzielen. Auch bereits bebaute Grundstücke, die derzeit mit Nutzungen und Einrichtungen belegt sind, welche die Wohnnutzung in den Quartieren sinnvoll ergänzen, geraten hierbei in den Fokus der Stadtentwicklung. 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.

So auch im Stadtteil Mainz-Marienborn im Quartier "Am Sonnigen Hang", für das Bestrebungen seitens eines Antragstellers bestehen 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.

Da für den Bereich "Am Sonnigen Hang" kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Das eingeschossige Bestandsgebäude "Am Sonnigen Hang 8-12" beherbergt aktuell neben gastronomischen Angeboten und einem Nachbarschaftsladen (Kiosk) noch Räumlichkeiten für einen Nachbarschaftstreff und ein kirchliches Begegnungszentrum. Die bisher in diesem Gebäude vorhandenen Nutzungen würden 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 sollen im Rahmen des angestoßenen Bebauungsplanverfahrens weitere städtebauliche Fragen, insbesondere in Bezug auf die Baumasse und die Verträglichkeit in der Nachbarschaft der Autobahn in Bezug auf den Immissionsschutz gelöst werden.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 14.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" gefasst, um die Möglichkeit der Ansiedlung von sozialen, kulturellen oder gemeinbedarflichen Nutzungen sowie einer Versorgungsinfrastruktur in der Erdgeschosszone des bestehenden Quartierszentrums langfristig zu sichern.

Erreicht werden soll dieses Ziel insbesondere durch die Festsetzung einer vertikalen Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung bzw. einen Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss, um einen Verdrängungswettbewerb zu vermeiden.

Darüber hinaus gilt es ein städtebaulich vertretbares Maß der baulichen Nutzung zu definieren, das sowohl der umliegenden Struktur als auch der beengten Grundstücksausdehnung des heutigen Quartierszentrums Rechnung trägt.

2.2 Veränderungssperre

Ebenfalls in der Sitzung am 14.10.2019 erfolgte auch der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB, die mit Bekanntmachung am 25.10.2019 in Kraft getreten ist.

Mit dieser Veränderungssperre wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Ma 34" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "Ma 34" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Sämtliche umweltrelevanten Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber dennoch berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Trotz der möglichen Verfahrenserleichterungen, die eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erfordert, wird dieser Verfahrensschritt dennoch durchgeführt, um der Öffentlichkeit bereits frühzeitig die Möglichkeit zu geben, sich über die Planungsinhalte zu informieren und in die Planung einzubringen.

4. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung kommt innerhalb dieses Verfahrens nicht zum Tragen, da es sich nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen handelt, sondern ein bestehendes, entwickeltes Bestandsgebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan gesichert werden soll. Im Vordergrund steht die Sicherung des Quartierszentrums und der Vermeidung eines Verdrängungseffektes durch Wohnbebauung.

Das vorhandene Baurecht nach § 34 BauGB ermöglichte bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung des Grundstückes, die das Maß der zu treffenden Festsetzungen

ebenfalls erreicht. Auch eine werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher Bereiche wird durch das Bauleitplanverfahren nicht ermöglicht.
Die Voraussetzungen zur Anwendung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung liegen damit nicht vor.

5. Schalltechnische Optimierung der möglichen Bebauung

Bereits im Rahmen der durchgeführten Ämterkoordinierung im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde (67-Grün- und Umweltamt) auf die besonders hohen Immissionswerte in der unmittelbaren Nachbarschaft der Autobahn A 60 hingewiesen. Im Rahmen der bisher durchgeführten Planungsüberlegungen erfolgte eine intensive Abstimmung zwischen Stadtplanung und Immissionsschutzbehörde bezüglich der anzustrebenden Baukörperausrichtung. Das im Planentwurf festgesetzte "Baufenster" ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes, welches durch seine äußere Form (L-förmig) auf seiner Süd- und Westseite geschützte Fassaden ausbildet. Hierdurch soll es ermöglicht werden, an den Fenstern von Wohnungen die vorgegebenen Grenzwerte für Verkehrslärm einzuhalten. Eine abschließende Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen einer detaillierteren Schalluntersuchung. Hierin wird auch die Notwendigkeit weiterer Schallschutzfestsetzungen geprüft, die anschließend in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

6. Interimsstandort für bestehende Einrichtungen

Das vorhandene Bestandsgebäude "Am Sonnigen Hang 8-12" beherbergt derzeit neben gastronomischen Angeboten und einem Nachbarschaftsladen (Kiosk) noch Räumlichkeiten für einen Nachbarschaftstreff und ein kirchliches Begegnungszentrum. Insbesondere die Gemeinbedarfsnutzungen stellen ein wichtiges Angebot für das Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohner dar.

Um die zeitliche Lücke während der Bauzeit eines neuen Gebäudes zu überbrücken und damit einen nachhaltigen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Sozialstruktur des Wohnquartiers zu leisten, strebt die Stadt Mainz an, einen Interimsstandort für die vorhandenen sozialen Nutzungen anzubieten. Ein solcher Standort könnte durch die temporäre Aufstellung von Containern im öffentlichen Raum gegenüber dem heutigen Standort geschaffen werden. Für diesen befristeten Zeitraum könnten Teile der öffentlichen Stellplätze und Verkehrsfläche im Bereich der Zuwegung zu den Gebäuden "Am Sonnigen Hang 11-17" beansprucht werden. Diese weisen eine ausreichend große zusammenhängende Fläche auf, die für die Aufstellung von Containern in Frage kommen kann. Alternativ wird derzeit auch noch geprüft, ob im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Quartiers Räumlichkeiten für diese Nutzungen angeboten werden können.

7. 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.

8. 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.

9. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage der in "Planstufe I" beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren erfolgen.

Im Anschluss daran wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf inkl. Entwurf der textlichen Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk Ämterkoordinierung*