

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 1435/2021 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ma 34 | Datum 07.10.2021 | TOP |

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 26.10.2021

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Ortsbeirat Mainz-Marienborn | Anhörung | 10.11.2021 | Ö |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Entscheidung | 11.11.2021 | Ö |

Betreff:

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

Bebauungsplanentwurf "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

hier: - Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mainz, 19.10.2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

Für das bestehende Quartierszentrum Am Sonnigen Hang bestanden Bestrebungen seitens eines Antragstellers das eingeschossige Bestandsgebäude auf dem Grundstück "Am Sonnigen Hang 8-12" zurückzubauen und stattdessen einen Neubau in Form eines mehrgeschossigen, reinen Wohngebäudes zu errichten.

Da bislang für den Bereich "Am Sonnigen Hang" kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, bestand 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. Diese Nutzungen stellen aber ein wichtiges Angebot für das Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohner dar. Durch die Umsetzung des beantragten Bauvorhabens wäre die gesamte vorhandene soziale Infrastruktur des Quartiers entfallen. Die Sicherung eines Angebotes an Quartiersversorgung und sozialer Infrastruktur ist daher ein wichtiger und nachhaltiger Beitrag zur Aufrechterhaltung der Versorgungs- und Sozialstruktur des Wohnquartiers. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" soll die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Zentrumsfunktion umgesetzt werden.

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. 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 gemeinbedarftlichen 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.

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.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2021 wurde die erlassene Veränderungssperre "Ma 34-VS" um ein weiteres Jahr verlängert.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 30.11.2020 bis einschließlich 21.12.2020 im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger konnten die Planunterlagen während des gleichen Zeitraums im Internet eingesehen werden

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Immissionsschutz
- Maß der Nutzung/bauliche Dichte
- Frischluftzufuhr
- Gemeinbedarfseinrichtungen/soziales Umfeld
- Verkehr
- Nähe zu Hochspannungsleitungen

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Geförderter Wohnraum
- Natur- und Artenschutz
- Grünfestsetzungen
- Immissionsschutz
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Grünflächen
- Verkehrsaufkommen
- Bestehende Richtfunkverbindungen
- Entwässerung

Der Vermerk zur Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Änderungen gegenüber der Planstufe I

Inhaltlich wurde der Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, nur geringfügig in einigen Punkten angepasst. Bezüglich des Planwerkes erfolgte eine Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, welche nunmehr in allen Gebäudeteilen eine Bautiefe von 12 m erhält. Mit dieser reduzierten Bautiefe ist die Errichtung einseitig orientierter Wohnungen zur Schallquelle nicht zu erwarten.

Darüber hinaus erfolgte eine Weiterentwicklung der textlichen Festsetzungen in mehreren Bereichen.

- Ausschluss von Beherbergungsbetrieben
- Aufnahme von Festsetzungen zum geförderten Wohnungsbau
- Konkretisierung der Dachbegrünung
- Aufnahme von Festsetzungen zum Schallschutz

4. 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, wurde dieser Verfahrensschritt dennoch durchgeführt, um der Öffentlichkeit bereits frühzeitig die Möglichkeit zu geben, sich über die Planungsinhalte zu informieren und in die Planung einzubringen.

5. 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.

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 Ge-

meinbedarfsnutzungen 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. Aktuell ist die Errichtung von Containern auf einem städtischen Parkplatz im Straßenraum der Straße "Am Sonnigen Hang" gegenüber dem heutigen Standort geplant. Für einen befristeten Zeitraum sollen Teile der öffentlichen Stellplätze und Verkehrsfläche im Bereich der Zuwegung zu den Gebäuden "Am Sonnigen Hang 11-17" beansprucht werden. Die Gebäudewirtschaft Mainz hat hierzu einen Bauantrag erarbeitet der sich aktuell in der Abstimmung im Genehmigungsverfahren befindet.

7. Geschlechtsspezifische Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

8. Kosten

Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen über den Bestand hinaus wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebietes, so dass keine weiteren Kosten für Erschließungsflächen erforderlich werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz lediglich die Kosten für die Erstellung der notwendigen Gutachten angefallen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Schallgutachten: | 4.872,00 € |
| Artenschutzrechtliche Stellungnahme: | <u>1.948,15 €</u> |
| | 6.820,15 € |

9. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des in Planstufe II beschlossenen Bauleitplanentwurfes soll im nächsten Schritt die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf inkl. Entwurf der textlichen Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*
- *Schalltechnische Untersuchung (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 19.11.2020)*
- *Artenschutzrechtliche Stellungnahme (BG Natur, März 2021)*