

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1106/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 1.Ä 81	Datum 16.08.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 10.09.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	25.09.2024	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.09.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.10.2024	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße – 1. Änderung (W 81/1.Ä)"
(Planstufe I)

Bebauungsplanentwurf "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße – 1. Änderung (W 81/1.Ä)"
hier:

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 27.08.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 10.09.2024

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bebauungsplanverfahren:

- 1) den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB,
- 2) das Bebauungsplanverfahren "W 81/1.Ä" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen,
- 3) die Vorlage in Planstufe I,
- 4) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchzuführen,
- 5) auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

Sachverhalt

1. Anlass und Sachverhalt

Bei dem gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um das Areal des "Business Campus Mainz" in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße im Stadtteil Mainz-Weisenau. Dieses weist ein vielfältiges Flächenangebot für eine Vielzahl an gewerblichen Nutzern auf. Der Außenraum des Gebiets ist überwiegend durch Stellplatzflächen geprägt. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich darüber hinaus eine größere Grünstruktur mit Baum- und Wiesenflächen sowie die römische Grabungsstätte "Via Sepulcrum Mogontiaci". In der direkten Nachbarschaft des Areals sind vorrangig Wohnbebauungen, Kleingartenanlagen sowie weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansässig.

Auf dem "Business Campus Mainz" wurden seitens eines privaten Betreibers Ideen zur Realisierung einer internationalen, deutsch-englischen Kindertagesstätte vorgestellt. Das bilinguale Betreuungsangebot wäre das erste seiner Art in der Stadt Mainz und soll Kindern bereits im jungen Alter einen Zugang zu einer zweiten Sprache ermöglichen.

Am 15.05.2024 wurde vom Stadtrat der Beschluss gefasst, eine bilinguale Kindertagesstätte in den Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Mainz aufzunehmen, womit das Anliegen, ein solches Angebot für die Landeshauptstadt Mainz zu prüfen, gestärkt wurde.

Aufgrund der innerstädtischen Lage zwischen den Stadtteilen Mainz-Weisenau und Mainz-Oberstadt sowie der guten verkehrlichen Erschließung bietet sich dieses Areal für eine Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte, aber auch für zusätzliche Angebote aus dem kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Bereich, an. Das sich in den letzten Jahren stark von einer gewerblichen Nutzung in Richtung Wohnen gewandelte Umfeld eignet sich aufgrund der Lage sehr gut zur Ansiedlung solcher Nutzungsarten. Auch die Nähe zum sich in der Realisierung befindlichen Heiligkreuz-Viertel bestätigt die Lagegunst.

Um im Geltungsbereich des "W 81" die Errichtung weiterer Nutzungen und damit auch einer möglichen Kindertagesstätte zu ermöglichen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "W 81" (rechtskräftig seit 29.05.1991) erforderlich. Dieser setzt aktuell ein "Sondergebiet (SO)" fest, in dem ausschließlich "Gebäude für Verwaltung und tertiäre Nutzung" zulässig sind. Zur Ermöglichung weiterer Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist demzufolge eine Erweiterung des Nutzungsspektrums notwendig. Darüber hinaus soll an der ursprünglichen Zielsetzung und den damit verbundenen Funktionen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "W 81" festgehalten werden. Mit der Ergänzung des bestehenden Nutzungskataloges ist eine Umnutzung gewerblich genutzter Gebäude bzw. Räumlichkeiten sowie die Herstellung der benötigten Außenanlagen möglich.

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereichs des "W 81" (südlich des Bettelpfads) wurde bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" (rechtskräftig seit 17.04.2014) überplant und ist nicht Gegenstand der vorgesehenen Änderung.

2. Ziele und Planungsinhalt

Im Rahmen des nun einzuleitenden Änderungsverfahrens soll der bestehende Bebauungsplan "W 81" hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ergänzt werden, womit auch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte ermöglicht wird. Hintergrund sind u.a. gestiegene Anforderungen an das Betreuungsangebot der Stadt Mainz. Zusätzlich sollen einzelne Hinweise, die im Bebauungsplan "W 81" bereits enthalten waren, im Bebauungsplan "W 81/ 1. Ä" modifiziert oder aktualisiert bzw. ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 81/1.Ä" mit einer Größe von 38.783 m² befindet sich in der Gemarkung Mainz-Weisenau in der Flur 2 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage am Bretzenheimer Weg sowie die "Alexander-Diehl-Straße" (Flst. 10/15),
- im Osten durch die vorhandene Bebauung entlang der Alexander-Diehl-Straße (Hsnr. 1-15) (Flst. 105/20, 16/7, 15/16, 15/15, 16/18 und 16/16),
- im Süden durch den "Bettelpfad" (Flst. 72/50),
- im Westen durch die "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße" (Flst. 19/18).

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich des "W 81/1.Ä", als Sonstige Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen und tertiäre Einrichtungen" dar. Sonstige Sonderbauflächen können nach § 11 der BauNVO in einem Bebauungsplan weiter hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung ausdifferenziert werden.

Die nunmehr vorgesehene Ergänzung des Nutzungsspektrums durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Geltungsbereich des "W 81/1.Ä" stellt eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Hierdurch wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Zielstellung der Sonstigen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen und tertiäre Einrichtungen" weiterhin erhalten.

Der Bebauungsplan "W 81/1.Ä" ist somit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz entwickelt, eine Änderung ist nicht erforderlich.

5. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung/Ergänzung nicht betroffen sind und auch alle weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll der Bebauungsplan "W 81/1.Ä" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

In Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB soll auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des vereinfachten Verfahrens in Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten wird kein Gebrauch gemacht. Um eine umfassende Information der Bürgerschaft zu gewährleisten, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden auch im vereinfachten Verfahren die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

6. 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 Behördenbeteiligungen vorgetragen werden.

7. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten für die Stadt Mainz sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

8. Weiteres Verfahren

Nach dem erfolgten Aufstellungsbeschluss soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden. Hieran schließt sich die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Wilhelm-Theodor-Römbeld-Straße – 1. Änderung (W 81/1.Ä)"*
- *Begründung*
- *Vermerk Ämterkoordinierung*

Finanzierung