

Aktz.: 61 20 02 Ä 52 / 61 26 – Ma 33

**Änderung Nr. 52 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
"Am Kirchenpfad (Ma 33)"**

Bebauungsplanentwurf "Am Kirchenpfad (Ma 33)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Turn- und Sportgemeinde 1886 e.V., An der Kirschhecke 25, 55127 Mainz
<i>am:</i> 27.08.2019	von 18 Uhr bis ca. 19:50 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	16.08.2019
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	ca. 70
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	3
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	Hr. Schmitt (Amt 61) Hr. Faller (Amt 61)
<i>Bedenkfrist:</i>	bis einschließlich 11.09.2019
<i>Aushang:</i>	Bereitstellung der Unterlagen auf den Internetseiten der Stadt Mainz von 27.08.2019 bis 11.09.2019

A) Allgemeines

Herr Schmitt begrüßt alle Anwesenden und erläutert den Ablauf der Veranstaltung und bittet Herrn Ortsvorsteher Dr. Moseler um einleitende Worte. Dieser thematisiert kurz den Grund der Veranstaltung.

Herr Schmitt stellt den formellen Planungsablauf dar und zeigt auf, in welcher Planungsstufe sich die Planung befindet und welche Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss noch zu absolvieren sind. Im Anschluss erörtert Herr Faller die Inhalte der Planung anhand einer Präsentation.

Anschließend an die Vorstellung der Planung werden seitens der Bürgerinnen und Bürger die nachfolgenden Fragen und Anregungen vorgebracht.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Natur und Landschaft

- 1.1 Es wird angezweifelt, ob die maximal zulässigen Lärmimmissionen an der Kindertagesstätte, trotz Errichtung des Lebensmittelmarktes, eingehalten werde. Es wird angenommen, dass die Lärmemissionen am Markt vorbei gehen.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen einer Vorabuntersuchung durch das Stadtplanungsamt ist mittels einer Lärmkarte (Landesamt für Umwelt (2016)) vorgesehen worden, den Lebensmitteleinzelhandel so zu positionieren, dass die ebenfalls geplante Schall empfindlichere Kindertagesstätte in seinem Windschatten liegt. Es ist angenommen worden, dass damit die Schallemissionen, die durch die nahe gelegene Autobahn (BAB 63) auf die Kindertagesstätte einwirken, auf ein gesetzeskonformes Maß begrenzt werden können.

In der Zwischenzeit, ist ein Lärmgutachten von KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, 28.08.2019, erarbeitet worden. Aus diesem geht hervor, dass die Schalllärmpegel unabhängig von einem Bestehen eines vorgelagerten Lebensmitteleinzelhandels, über den zulässigen Werten liegen. Die prognostizierte schallabschirmende Wirkung des Lebensmitteleinzelhandels reicht nicht aus, um die maximalen zulässigen Schallwerte an der Kindertagesstätte ohne weitere Maßnahmen einzuhalten. Daher ist an der zukünftigen Kindertagesstätte mit passiven Schallschutzmaßnahmen gegenzusteuern. Dafür reicht es aus, dass Außenbauteile an schutzbedürftigen Räumen so auszuführen sind, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Das Gutachten empfiehlt bezüglich der Außenspielfläche deren Kernzone im Schallschatten an der Nordwestseite des Gebäudes anzuordnen. Diese Empfehlung ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen bezüglich der Verortung des Gebäudes der Kindertagesstätte aufgrund des großen Baufensters eine variable Verortung, so dass es möglich ist, die Spielfläche an der Nordwestseite des künftigen Gebäudes unterzubringen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dann gewahrt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 1.2 Bezüglich der Grundstücksentwässerung wird die Frage nach der genauen Planung gestellt. Ist eine Einfriedung des geplanten Regenrückhaltebeckens geplant? Zudem wird angemerkt, dass eine stehende Wasserfläche zu einem Stechmückenproblem werden könne.

Abwägungsergebnis

Bei der Planung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) einzuhalten, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, zurückgehalten oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem nicht wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Bodengutachten (Bodenmechanisches Labor Gumm) wurde der Untergrund als schwach durchlässig bewertet. Daher wird vom Gutachter empfohlen, das Niederschlagswasser nicht gezielt, sondern breitflächig zu versickern. Von der Errichtung eines zentralen Versickerungsbeckens im Nordwesten des Plangebietes wird daher Abstand genommen. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken muss dezentral auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Entlang des Wirtschaftsweges ist die Errichtung einer begleitenden Mulde vorgesehen, um das anfallende Niederschlagswasser der Wegefläche aufzunehmen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen. Durch das vorgesehene Maßnahmenbündel, das den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser regelt, wird eine sichere Entwässerung der Grundstücke gewährleistet.

Die genaue Art und Weise wie die Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgt, obliegt der nachfolgenden Objektplanung. Hier sind Maßnahmen zur Abflussverzögerung (z.B. Dachbegrünung), Flächenversickerung (Freifläche), Rückhaltung und eine Förderung der Verdunstung (Eingrünung der Grundstücke) denkbar.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

- 1.3 Es werden Probleme mit der Entwässerung erwartet. Auf einem Grundstück traten Probleme bei der Entwässerung auf; der Abfluss auf dem Grundstück war nur sehr verzögert.

Abwägungsergebnis

Die genaue Art und Weise wie die Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgt, obliegt der nachfolgenden Objektplanung. Hier sind Maßnahmen zur Abflussverzögerung (z.B. Dachbegrünung), Flächenversickerung (Freifläche), Rückhaltung und eine Förderung der Verdunstung (Eingrünung der Grundstücke) denkbar.

Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, die Entwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels eines Gutachtens zu prüfen.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

- 1.4 Es wird der Wunsch geäußert, die Dachflächen mit Sonnenkollektoren zu belegen.

Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplan enthält keine zwingenden Vorgaben zur Errichtung von Solaranlagen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen jedoch die Errichtung solcher Anlagen. Sofern auf Dächern Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen errichtet werden, sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Die Errichtung von PV -oder ST-Anlagen erfolgt auf freiwilliger Basis. Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen, zu denen auch Anlagen für die Nutzung solarer Energie zählen, innerhalb des Bebauungsplanes zulässig auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

- 1.5 Die Abluft der Kühlanlagen des zukünftigen Lebensmitteleinzelhandels könne Störungen hervorrufen.

Abwägungsergebnis

In die Festsetzung des Baufensters und Lage des künftigen Lebensmitteleinzelhandels auf dem Grundstück sind bereits Vorüberlegungen bezüglich möglicher Störungsquellen eingeflossen. Berücksichtigung fand dabei insbesondere die Lage der notwendigen Andienung, Verortung von Stellplatzflächen und die interne Organisation des Marktes. Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Schallgutachten des Büros KREBS + KIEFER gibt Hinweise, wie die Organisation des Marktes bzgl. emittierender Anlagen erfolgen könnte, um mögliche Immissionen auf benachbarte Nutzungen auf einen zulässigen Wert nach der TA-Lärm zu begrenzen. So ist es möglich die Geräuschabstrahlung z. B. von Kälteaggregaten und Wärmepumpen nach Südwesten auszurichten. Die technischen Maßnahmen sind abhängig von der späteren Objektplanung. Das Gutachten zeigt auf, dass auf diesem Wege ein verträgliches Nebeneinander von Kindergarten und Einzelhandel möglich ist. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Weitere Festsetzungen sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erforderlich.

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Verkehr

- 2.1 Die Frage und Anmerkung umfasst die Stellplatzproblematik und bessere Anbindung des Sportplatzes (TUS - Turn und Sportgemeinde 1886 e.V.) Es sei auf die bereits bestehenden fehlenden Stellplätze hingewiesen und es wird befürchtet, dass sich die Situation unter der Annahme der Realisierung der Vorhaben verschärfe. Besteht die Möglichkeit die geplanten Stellplätze des Lebensmittelhandels mit zu nutzen?

Abwägungsergebnis

Bislang steht kein Betreiber des künftigen Lebensmittelmarktes fest, mit dem eine Vereinbarung zur Mitbenutzung der Stellplätze erörtert werden kann. Im laufenden Verfahren wird der Wunsch des TUS – Turn und Sportgemeinde 1886 e.V. jedoch an die Sportverwaltung der Stadt Mainz für eine spätere Prüfung übermittelt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 2.2 Ist eine Bushaltestelle geplant?

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden grundsätzlich keine Haltestellen für den ÖPNV festgesetzt. Es ist allerdings zukünftig möglich, diese innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen unterzubringen. Der festgesetzte Wirtschaftsweg steht dem ÖPNV nicht zur Verfügung.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 2.3 Im Plangebiet solle eine E-Bike Station errichtet werden.

Abwägungsergebnis

Bezüglich möglicher E-Bike Stationen in Marienborn ist eine Einrichtung grundsätzlich an vielen Stellen innerhalb von Bebauungsplänen möglich. Eine Ausweisung eigenständiger Flächen ist hierzu nicht erforderlich.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 2.4 Der Weg "Am Kirchenpfad" solle zu einem Fahrradweg ausgebaut werden.

Abwägungsergebnis

Der Weg "Am Kirchenpfad" ist bereits in Gänze durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Erweiterung des Ortsfriedhofes Mainz-Marienborn - Am Kirchenpfad (Ma 32)" als Verkehrsfläche festgesetzt. Jedoch ist der Ausbau bislang nicht erfolgt. Der sich im Verfahren befindende Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" setzt diesen Weg im westlichen Teil als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als "Rad- und Gehweg" fest und überlagert damit die bislang festgesetzte Verkehrsfläche. Es gilt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Festsetzung des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)". Die planungsrechtlichen Voraussetzungen den Weg "Am Kirchenpfad" zu befestigen, sind bereits mit dem Bebauungsplan "Ma 32" gegeben. Der tatsächliche Ausbau des Weges ist aber unabhängig vom geltenden Baurecht nach dem vorliegenden Bedarf zu beurteilen.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

- 2.5 Es wird die Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gefordert.

Abwägungsergebnis

Ein Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Durch die Schaffung einer Straßenverbindung zwischen der Altkönigstraße und der Straße An der Kirschhecke würde eine neue Wegeverbindung geschaffen, die ein erhebliches Maß an Durchgangsverkehr durch das vorhandene Wohnquartier erzeugen kann. Aus diesem Grund ist vorgesehen, den bestehenden Wirtschaftsweg nur im nördlichen Bereich als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der neuen Kindertagesstätte auszubauen. Im weiteren Verlauf bleibt der Wirtschaftsweg in seiner heutigen Funktion bestehen und dient ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Fuß und Radweg.

Der geplante Einzelhandelsstandort erhält eine Anbindung von Süden über den bisherigen Wirtschaftsweg an die Altkönigstraße.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 2.6 Es wird gefordert, dass der Wirtschaftsweg nicht durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) durchfahrbar ist.

Abwägungsergebnis

Ein Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Der bestehende Wirtschaftsweg wird nur im nördlichen Bereich als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der neuen Kindertagesstätte ausgebaut. Im weiteren Verlauf bleibt der Wirtschaftsweg in seiner heutigen Funktion bestehen und dient ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Fuß- und Radweg.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- 2.7 Ruhender Verkehr: Die öffentliche Stellplatzsituation sei bereits heute im Bereich der Sportplätze prekär. Eine weitere Verschlechterung im Zuge der Planung wird daher angemerkt.

Abwägungsergebnis

Die notwendigen Stellplätze, der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Verschlechterung der Stellplatzsituation ist daher nicht erkennbar.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 2.8 Für wen sind die in der Vorplanung dargestellten Stellplätze geplant?

Abwägungsergebnis

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Stellplätze im Bereich der künftigen Kindertagesstätte sind den Kindertagesstättennutzern (Mitarbeiter, Besucher, Anlieferung) vorbehalten. Die übrigen Stellplätze im Osten des Geltungsbereichs sollen dem Lebensmitteleinzelhandel auf dessen Grundstück zur Verfügung stehen.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

- 2.9 Die westliche Zufahrt zu dem Sportplatz und der Turn- und Sportgemeinde solle verbessert werden.

Abwägungsergebnis

Die bestehende Zufahrt zum Sportplatz wird durch den künftigen Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" nicht verändert. Die bestehende Zufahrt wurde im Bebauungsplan berücksichtigt, die Erschließung ist damit gesichert. Eine künftige Ertüchtigung ist jederzeit unabhängig vom Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" möglich, diese selbst ist aber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche bis zur Kindertagesstätte wird der Straßenraum aufgeweitet und die Zufahrt damit verbessert.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

3. Standortwahl

- 3.1 Die Standortwahl der Kindertagesstätte wird kritisiert, da sie eine Ortsrandlage darstellt und schlecht erreichbar sei. Es werde ein Standort für die Kindertagesstätte an der Straße "Am Sonnigen Hang" in Marienborn vorgeschlagen. Eventuell sei eine Überdeckung der Autobahn (BAB 60) sinnvoll, um die Lärmproblematik zu lösen und die überdeckten Flächen zu nutzen.

Abwägungsergebnis

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen geplanten Standort für eine Kindertagesstätte dar. Der Flächennutzungsplan spiegelt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt wieder.

Da innerhalb der Marienborner Siedlungslage keine geeigneten Grundstücke für die Errichtung einer Kita zur Verfügung standen, erfolgte eine Festlegung auf einen Standort am Siedlungsrand. Der Standort im "Ma 33" weist positive Merkmale auf, die für die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort sprechen. Diese sind:

Aufgrund der unbebauten, großen Fläche ist es der Stadt möglich, die Größe der Kindertagesstätte so zu bemessen, wie Bedarf an Kindertagesstättenplätzen in Marienborn angezeigt wurde. Der Standort befindet sich zwar nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Marienborn, stellt jedoch aufgrund fehlender Flächen im Ortskern eine geeignete Alternative dar. Da die Stadt Mainz im Besitz von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ist, ist die Realisierung im Plangebiet durch ein Umlegungsverfahren möglich. Durch das Umlegungsverfahren und durch die Größe der Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Mainz befinden, ist sichergestellt, dass die Stadt Mainz ein entsprechend zugeschnittenes und großes Grundstück zur Verfügung hat.

Der gewählte Standort bietet gegenüber etwaigen Flächen entlang der Straße "Am Sonnigen Hang" in Marienborn Vorteile. Die Lage der künftigen Kindertagesstätte ist vom Ortskern nicht weit entfernt, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Bevölkerung Marienborns möglich ist. Die Erschließung mit dem PKW sowie mit dem Fahrrad ist gut. Der nahe gelegene Sportplatz ist fußläufig lediglich durch Querung der Straße erreichbar, so dass die Möglichkeit besteht, diese Sportflächen in kurzer Zeit zu erreichen und ggf. zu nutzen. Des Weiteren ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit die Realisierung am jetzigen Standort gesichert.

Der Standort "Am Sonnigen Hang" ist im Vergleich zum ausgewählten Standort für einen Großteil der Bewohner Marienborns schlechter erreichbar. Zudem sind nicht ausreichend städtische Flächen vorhanden, bzw. diese sind bereits für die Erschließung bzw. für einen Spielplatz und einen Bolzplatz in Nutzung. Auf diese Nutzungen kann nicht verzichtet werden. Weitere Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Mainz.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

- 3.2 Der Standort sei für ältere Bevölkerungsgruppen schlecht zu erreichen. Es wird kritisiert, dass der Standort auf der grünen Wiese gewählt wurde. Außerdem wurde die Kritik geäußert, dass die veranschlagte Fläche zu groß gewählt sei.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit alternativer Flächen mit entsprechend benötigter Größe und Zuschnitt im Ortskern, musste ein Standort für einen Lebensmittelmarkt auf unbebauter Fläche am Siedlungsrand ausgewählt werden, um die bislang fehlende Nahversorgung in Marienborn zu decken. Aus wirtschaftlichen Gründen planen Betreiber einen Lebensmitteleinzelhandel mit einer ungefähren Marktgröße von mindestens 1.100 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind an diesen Standort wegen der Lage am Siedlungsrand erhöhte Anforderungen an die Eingrünung zu stellen, um das Vorhaben in das Landschaftsbild einzubinden. Diese Begrünung erfordert ein Mindestmaß an Grundstücksfläche. Die zukünftige Fläche im Bebauungsplan orientiert sich an diesen Bedingungen, so dass der Lebensmitteleinzelhandel in der vorgestellten Größe in dem städtebaulichen Konzept dargestellt worden ist.

Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Ortskern und der benötigten Flächengröße ist eine Realisierung eines Einzelhandelsstandortes nur am Siedlungsrand möglich. Die Erreichbarkeit am Standort "Ma 33" ist für einen Großteil der Marienborner Bevölkerung und damit auch für ältere Bevölkerungsgruppen gegeben.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

4. Diskussion einer anderen Nutzung

- 4.1 Die Vorgesehene Art der Nutzung wird kritisiert. Anstelle des Lebensmitteleinzelhandels solle lieber eine Sport- und Veranstaltungshalle errichtet werden. Es bestehe der Wunsch nach einer weiteren Sport – und Mehrzweckhalle, sowie nach einem Kunstrasenplatz.

Abwägungsergebnis

Es ist das Ziel der Stadt, die Nahversorgung von Marienborn zu verbessern und zu sichern. Die bisherige ortsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nur unzureichend erfüllt. Daher soll mit dem künftigen Lebensmitteleinzelhandel der Bedarf der Bevölkerung Marienborns an Gütern des täglichen Bedarfs gedeckt werden.

Die dringend benötigten Kindertagesstättenplätze können ebenfalls durch die vorgesehene Kindertagesstätte gedeckt werden. Der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen ist im Mainzer Ortsteil Marienborn hoch. Die Deckung dieses Bedarfes genießt daher eine hohe Priorität.

Die Errichtung einer weiteren Sport- und Mehrzweckhalle oder eines Kunstrasenplatzes ist derzeit nicht vorgesehen. Aufgrund der begrenzten Fläche und der vorgesehenen Nutzung ist es unrealistisch, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Kirchenpfad (Ma 33)" oder in angrenzenden Flächen zusätzlich eine Fläche für einen Kunstrasenplatz oder einer Mehrzweckhalle bereitzustellen. Die Stadt Mainz sieht aktuell in diesem Umfeld nicht den Bedarf eines weiteren Sportfeldes.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 4.2 Auf den Flächen solle "Wohnungsbau" vorgesehen werden.

Abwägungsergebnis

Eine Wohnnutzung im Geltungsbereich des "Ma 33" soll nicht vorgesehen werden. Der Standort ist aufgrund der vorhandenen Immissionen, die primär durch die Nähe zur Autobahn entstehen, für eine zukünftige Wohnnutzung kaum geeignet. Die Stadt verfolgt das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung Marienborns mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Des Weiteren soll der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen gedeckt werden. Der Bereich zwischen dem vorhandenen Siedlungskörper und der Altkönigstraße soll gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2000 in großen Teilen als Friedhofserweiterungsfläche sowie als Standort für eine Kindertagesstätte fungieren. Mit der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Einzelhandelsnutzung zur Versorgung der Marienborner Bevölkerung ergänzt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 4.3 Es solle im Umfeld des vorgestellten Bebauungsplans ein Platz für ein Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr gesichert werden. Die Freiwillige Feuerwehr Marienborn benötige mittelfristig ein Feuerwehrgerätehaus und schlage daher vor, dieses auf die Fläche östlich der zukünftigen Kindertagesstätte zu errichten. Dann könne dieses Gebäude als zusätzlicher passiver Schallschutz fungieren.

Es wird vorgeschlagen, den Lebensmittelmarkt nach Nordosten hin an die Ecke "Am Kirchenpfad" / "Altkönigstraße" zu verlagern und die benötigte Feuerwehrrhalle angrenzend an die geplante Kindertagesstätte zu planen. Eine bessere Anbindung, insbesondere für den geplanten Lebensmittelmarkt, sei dann gewährleistet.

Abwägungsergebnis

Die Fläche östlich der zukünftigen Kindertagesstätte ist derzeit mittels des Bebauungsplanes "Erweiterung des Ortsfriedhofes Mainz-Marienborn "Am Kirchenpfad" (Ma 32)" überplant und darin als Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt. Auf diese Fläche kann nach den derzeitigen Bedarfsplanungen nicht verzichtet werden. Dem Vorschlag, den Lebensmittelmarkt nach Nordosten hin an die Ecke "Am Kirchenpfad" Ecke "Altkönigstraße" zu verlagern, kann daher nicht gefolgt werden.

Ein Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Feuerwehr wird seitens der Fachverwaltung aktuell nicht gesehen. Von der Ausweisung einer Fläche für die Feuerwehr im Geltungsbereich des "Ma 33" wird daher abgesehen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5. Belange der Kindertagesstätte

- 5.1 Es solle eine Privilegierung bei der Vergabe an Kitaplätzen für die Marienborner Bevölkerung gelten.

Abwägungsergebnis

Die Vergabe von Kindertagesstättenplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5.2 Es solle eine Kita im Gebiet "Am Sonnigen Hang" errichtet werden.

Abwägungsergebnis

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen geplanten Standort für eine Kindertagesstätte dar. Der Flächennutzungsplan spiegelt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt wieder.

Da innerhalb der Marienborner Siedlungslage keine geeigneten Grundstücke für die Errichtung einer Kita zur Verfügung standen, erfolgte eine Festlegung auf einen Standort am Siedlungsrand. Der Standort im "Ma 33" weist positive Merkmale auf, die für die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort sprechen. Diese sind:

Aufgrund der unbebauten, großen Fläche ist es der Stadt möglich, die Größe der Kindertagesstätte so zu bemessen, wie Bedarf an Kindertagesstättenplätzen in Marienborn angezeigt wurde. Der Standort befindet sich zwar nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Marienborn, stellt jedoch aufgrund fehlender Flächen im Ortskern eine geeignete Alternative dar. Da die Stadt Mainz im Besitz von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ist, ist die Realisierung im Plangebiet durch ein Umlegungsverfahren möglich. Durch das Umlegungsverfahren und durch die Größe der Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Mainz befinden, ist sichergestellt, dass die Stadt Mainz ein entsprechend zugeschnittenes und großes Grundstück zur Verfügung hat.

Der gewählte Standort bietet gegenüber etwaigen Flächen entlang der Straße "Am Sonnigen Hang" in Marienborn Vorteile. Die Lage der künftigen Kindertagesstätte ist vom Ortskern nicht weit entfernt, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Bevölkerung Marienborns möglich ist. Die Erschließung mit dem PKW sowie mit dem Fahrrad ist gut. Der nahe gelegene Sportplatz ist fußläufig lediglich durch Querung der Straße erreichbar, so dass die Möglichkeit besteht, diese Sportflächen in kurzer Zeit zu erreichen und ggf. zu nutzen. Des Weiteren ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit die Realisierung am jetzigen Standort gesichert.

Der Standort "Am Sonnigen Hang" ist im Vergleich zum ausgewählten Standort für einen Großteil der Bewohner Marienborns schlechter erreichbar. Zudem sind nicht ausreichend städtische Flächen vorhanden, bzw. diese sind bereits für die Erschließung bzw. für einen Spielplatz und einen Bolzplatz in Nutzung. Auf diese Nutzungen kann nicht verzichtet werden. Weitere Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Mainz.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

6. Sonstiges

6.1 Die Realisierbarkeit der Planung wird angezweifelt.

Nicht alle der benötigten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs seien bislang in städtischer Hand. Ist die Planung daher realisierbar und könne eine Enteignung erfolgen?

Abwägungsergebnis

Im Zuge der Bodenordnung im Nachgang zum Bauleitplanverfahren werden aus den vorhandenen Ackerparzellen neue Baugrundstücke gebildet und jedem Eigentümer zugeteilt. Die Stadt Mainz ist Eigentümerin einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs und kann daher im Rahmen der

Bodenordnung den notwendigen Grundstücksanteil für die Kindertagesstätte in er Zuteilung erwarten. Damit stehen ausreichend Flächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Verfügung. Zur Verwirklichung der Planung ist es nicht erforderlich, dass alle Flächen im Eigentum der Stadt Mainz stehen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

6.2 Haben die Bürger die Möglichkeit einer juristischen Klage?

Abwägungsergebnis

Die Öffentlichkeit hat im laufenden Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach den förmlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten des BauGB. Das Baugesetzbuch sieht vor, die Bürger innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Ihr ist hierbei die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 27.08.2019 bis 11.09.2019.

An die Unterrichtung und Erörterung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schließt sich die Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) an. Im Rahmen der Offenlage hat die Öffentlichkeit wiederholt die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Dieser Verfahrensschritt wird nach der anstehenden Beteiligung der Behörden erfolgen, so dass die Öffentlichkeit wiederholt Anregungen und Stellungnahmen abgeben kann.

Eine Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan kann angestrebt werden, wenn der Bebauungsplan zur Rechtskraft gelangt ist. Die Normenkontrolle ist hierbei innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung zu stellen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Mainz, 27.04.2021

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 27.04.2021

61-Stadtplanungsamt

St