

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1415/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 26 Wei 105	Datum 05.10.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.10.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	11.11.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	24.11.2021	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 105" (Satzungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 08.10.2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.

1. Sachverhalt/ Planungserfordernis

Im Zuge einer Bauvoranfrage wurden für Teile der ehemaligen Brauerei an der Wormser Straße ein Abriss des Gebäudebestandes und die Errichtung neuer Wohngebäude angefragt. Zur umfassenden Beurteilung der zukünftigen baulichen Entwicklung war jedoch eine städtebauliche Gesamtbetrachtung des ehemaligen Brauereiareals erforderlich. Denn der Abriss der bestehenden Gebäude und die schrittweise Errichtung neuer Gebäude ohne ein Gesamtkonzept hätte zu einem Verlust des bisherigen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage führen können. Damit wäre der besondere Charakter dieses Standortes auf Dauer verloren gegangen. Zur Sicherung der Planungsziele fasste der Stadtrat daher im Jahr 2015 einen Aufstellungsbeschluss und erließ eine Veränderungssperre.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes zur "Ehemaligen Brauerei Wormser Straße" wurde in einem ersten Planungsschritt eine sinnvolle städtebauliche Grundordnung für das Areal der ehemaligen Brauerei in der Wormser Straße erarbeitet. Darauf aufbauend wurden in insgesamt drei Planungswerkstätten mit vier teilnehmenden Bürogemeinschaften die im Rahmenplanentwurf definierten Zielsetzungen und Rahmenbedingungen nochmals konkretisiert. In dem auf Grundlage der Planungswerkstätten überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan wurden insbesondere die zu bebauenden sowie die von einer Bebauung frei zu haltenden Grundstücksbereiche festgelegt und Regelungen zur Höhenentwicklung und städtebaulichen Eingliederung einer Neubebauung in die bestehende Gesamtanlage getroffen. Auf dieser planerischen Grundkonzeption aufbauend wurde dann das Bebauungsplanverfahren "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 195)" durchgeführt.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschlüsse, Veränderungssperre und Rahmenplan

Für das Plangebiet der ehemaligen Brauerei hatte der Stadtrat am 22.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" gefasst. Darüber hinaus hatte der Stadtrat in der Sitzung am 07.02.2018 den erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst und beschlossen, das Bebauungsplanverfahren "W 105" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Zudem hatte der Stadtrat in der Sitzung am 01.07.2020 einen erneuten Aufstellungsbeschluss beschlossen.

Zur Sicherung der Bauleitplanung und der städtebaulichen Ziele hatte der Stadtrat am 22.05.2015 zudem die Veränderungssperre "W 105-VS" beschlossen. Diese wurde mit Beschlüssen vom 29.03.2017 (Satzung "W 105-VS/I") und vom 14.03.2018 (Satzung "W 105-VS/II") zweimal verlängert.

Ferner hatte der Stadtrat in der Sitzung am 14.06.2017 den Entwurf des Rahmenplanes zur Kenntnis genommen sowie im Nachgang zu den Planungswerkstätten in der Sitzung am 17.02.2018 den Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße" als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

2.2 Koordinierungen mit den Fachämtern

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes sowie der auf Grundlage der Empfehlungen der Planungswerkstatt überarbeitete Rahmenplanentwurf wurden mit den städtischen Fachämtern am 14.03.2017 und am 28.11.2017 koordiniert. Die Vermerke über die Koordinierungen sind Anlage zu dieser Beschlussvorlage.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand im Rahmen einer Abendveranstaltung am 20.03.2018 vor Ort statt. Im Nachgang hierzu hatte die Öffentlichkeit bis einschließlich 10.04.2018 Gelegenheit, weitere Anregungen vorzubringen. Die Vermerke über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB (Anhörverfahren) fand im Zeitraum zwischen dem 11.07.2019 und dem 19.08.2019 statt.

Der Vermerk über Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.5 Offenlage

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage) fand im Zeitraum zwischen dem 20.07.2020 und dem 28.08.2020 statt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden von Bürger:innen zwei Anregungen vorgebracht, wovon eine Anregung sowohl zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes als auch zur Aufnahme einer neuen Festsetzung führte. Zudem wurde in den Bebauungsplanentwurf entlang der südwestlichen Grenze des Eiskellers ein Gehrecht "G 2" aufgenommen. Darüber hinaus wurden aufgrund der Detaillierung der Gebäudeplanung weitere Festsetzungen in meist nur redaktioneller Art angepasst.

Ergänzend wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes am Knotenpunkt Wormser Straße/ Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße geringfügig in Richtung Osten erweitert werden mit der Zielsetzung, kurz- bis mittelfristig den Knotenpunkt verkehrlich zu optimieren.

Aufgrund der erforderlichen Änderungen wurde eine erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei. Der Stadtrat hatte bereits in seiner Sitzung am

30.06.2021 die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage beschlossen.

2.6 Erneute Offenlage

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute, eingeschränkte Offenlage) fand im Zeitraum zwischen dem 12.07.2021 und dem 18.08.2021 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in o. g. Zeitraum keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führen zu keinen weiteren Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

Der Vermerk über die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB (erneute, eingeschränkte Offenlage) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Erhaltungssatzung

Nach § 172 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 (Nr. 1) BauGB).

Ziel der integrierten Erhaltungssatzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich prägenden Rheinfrente an der Wormser Straße bestehend aus dem Gebäude "Wormser Straße Nr. 153" bzw. "Wormser Straße 153a" in Verbindung mit der hier vorzufindenden Gebäudekubatur und der Hochlage über der Wormser Straße, den prägenden Maueranlagen entlang der Wormser Straße (1. Reihe) und entlang des Gebäudes "Wormser Straße Nr. 153" bzw. "Wormser Straße 153a" (2. Reihe) sowie der in die Maueranlage der zweiten Gebäudereihe baulich eingebundenen sogenannten "Säulenhalle" zu erhalten.

Die für das betreffende Erhaltungsgebiet getroffenen Erhaltungsziele werden dabei als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Bei der Bezeichnung eines Erhaltungsgebiets im Bebauungsplan nimmt die entsprechende ortsrechtliche Regelung ohne Besonderheiten am Bebauungsplanverfahren teil.

4. Weiteres Verfahren

Da alle nach Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" gefasst werden.

5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" stimmen entlang der Wormser Straße mit der Darstellung "ge-

werbliche Bauflächen" sowie "Spielplatz" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein. Daher muss der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch parallel zum Bebauungsplanverfahren ist im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Die im Zuge der Berichtigung anzupassende Darstellung des Flächennutzungsplanes ("Wohnbaufläche") liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Basierend auf dem vom Stadtrat gefassten Grundsatzbeschluss zur "Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung" wurde mit dem Vorhabenträger eine entsprechende Vorvereinbarung zur Teilnahme an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung abgeschlossen. Darin enthalten ist die Verpflichtung, einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten zu erbringen. Entsprechende Regelungen hierzu wurden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

8. Kosten / Städtebaulicher Vertrag

Die Kosten für die im Verfahren erforderlichen Fachgutachten trägt der Vorhabenträger.

In dem im Bauleitplanverfahren "W 105" erarbeiteten Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass zur Optimierung der Verkehrssituation am Knotenpunkt Wormser Straße/ Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße verkehrliche Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Die erforderliche Optimierung des Knotenpunktes ergibt sich aber nicht alleine durch das geplante Vorhaben "Ehemalige Brauerei Wormser Straße". Auf Grundlage des im Verfahren erarbeiteten Verkehrsgutachtens müssen die zur Optimierung des Knotenpunktes anfallenden Kosten daher zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt aufgeteilt werden. Auf Grundlage der Inhalte des Verkehrsgutachtens ergibt sich eine Kostensplittung von 60 (Stadt) : 40 (Vorhabenträger). Die ermittelte Splittung der Kosten wird sowohl für die anfallenden Grunderwerbskosten als auch für die Herstellungskosten der eigentlichen Maßnahme angewandt. Die erforderlichen Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin getragen. Eine entsprechende Regelung wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

9. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung von Belangen, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind, wurde ergänzend zum Bebauungsplan "W 105" ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Die Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag durch den Stadtrat erfolgte bereits in der Sitzung am 30.06.2021.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "W 105", Stand: Satzungsbeschluss*

- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105", Stand: Satzungsbeschluss*
- *2 Vermerke über die frühzeitige Ämterkoordinierung*
- *2 Vermerke über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs.3 BauGB*
- *Verkehrsgutachten*
- *Energiekonzept*
- *Fachbeitrag Baumschutz*
- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Radongutachten*
- *Schallschutzgutachten*
- *Geotechnischer Untersuchungsbericht*
- *Erkundungskonzept/ Historische Erkundung*
- *Umwelttechnischer Bericht / Erweiterte Gefährdungsabschätzung*
- *3 geotechnische Berichte mit Gründungsempfehlungen*
- *Regenwasserkonzept*
- *Berichtigung Flächennutzungsplan*