

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1785/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 104, 61 20 02 Ä 44	Datum 19.10.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 10.11.2015

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	25.11.2015	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	25.11.2015	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	19.11.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	02.12.2015	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 104" (erneute Planstufe I)

a) Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des
Bebauungsplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB -
erneute Vorlage in Planstufe I

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

b) Bebauungsplanverfahren "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- erneute Vorlage in Planstufe I

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

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 03. Nov. 2015

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag Stadtrat:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zu den o. g. Bauleitplanverfahren:

zu a) und b)

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB.

Beschlussvorschlag Bau- und Sanierungsausschuss:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu den o. g. Bauleitplanverfahren:

zu a) und b)

2. die erneute Vorlage in Planstufe I,
3. die erneute Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren.

1. Vorbemerkung

Die vorliegende Beschlussvorlage umfasst mehrere Beschlüsse zu den beiden o.g. Bauleitplanverfahren ("FNPÄ 44" und "W 104").

Gemäß Hauptsatzung der Stadt Mainz ist der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Planstufe I) auf den Bau- und Sanierungsausschuss übertragen. Der Aufstellungsbeschluss muss hingegen durch den Stadtrat gefasst werden.

Um die angestrebte Bürgerbeteiligung noch im Jahr 2015 durchführen zu können, ist es erforderlich, bereits unmittelbar nach der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses und **vor** der Behandlung im Stadtrat am 02.12.2015 die Einladung für die Bürgerbeteiligung öffentlich bekannt zu machen. Aus diesem Grund erfolgt ein separater Beschlussvorschlag für den Stadtrat und ein eigener Beschlussvorschlag für den Bau- und Sanierungsausschuss.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 30.10.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen IBM-Geländes zu schaffen. Parallel dazu wurde auch der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz gefasst.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 10.12.2013 im Foyer der Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurde den Bürgerinnen und Bürgern das angestrebte Planungsziel anhand des durch die Stadt Mainz erstellten Rahmenplanentwurfes erläutert.

In dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- angestrebter Wohnungsmix
- Nutzungsdichte
- Verkehrliche Auswirkungen
- Grünkonzeption

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

2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 10.03.2015 und in Form eines "Scopingtermins" am 10.03.2015.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- angestrebter Wohnungsmix

- Bedarf an Infrastruktureinrichtungen
- Partnerschaftliche Baulandbereitstellung
- notwendige Umweltgutachten
- bestehende Leitungsnetze
- Entwässerung

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2.4 Rahmenplan

Zur Darstellung der städtischen Planungsabsichten wurde seitens der Stadt Mainz zunächst ein Rahmenplan erarbeitet, der die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Mainz wiedergibt und als Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes fungierte. Dieser Rahmenplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Mainz am 01.10.2014 beschlossen. Im Rahmenplan wurden alle wesentlichen Einflussfaktoren gesammelt und maßgebliche Zielvorstellungen bezüglich Erschließung, Nutzungstypen und wichtige Grünverbindungen für die nachgeordneten Verfahren definiert.

2.5 Städtebaulicher Wettbewerb

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes wurde durch die Grundstückseigentümer (Stadtwerke Mainz, Firmengruppe Richter und Ten Brinke) in Abstimmung mit der Stadt Mainz ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Im Rahmen dieses zweistufigen Wettbewerbsverfahrens wurde die zukünftige Gestalt des neuen Quartiers "Heiligkreuz-Areal" ermittelt. Aus den 22 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen wurde der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft "Hermann & Valentiny und Partner ZT GmbH", Wien zusammen mit dem Büro "LATZ + PARTNER Landschaftsarchitekten Stadtplaner BDLA", Freising durch eine Jury am 26.06.2015 als Sieger gekürt.

Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden bereits in einer Informationsveranstaltung am 07.07.2015 im Gymnasium 'Theresianum' der Öffentlichkeit vorgestellt.

3. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der gefasste Aufstellungsbeschluss umfasste lediglich die Grundstücke des ehemaligen IBM-Geländes. Um alle Maßnahmen, die im Zuge einer Anbindung an die umliegenden Verkehrsflächen erforderlich werden, besser abdecken zu können, wird der Geltungsbereich erweitert und um die angrenzenden Verkehrsflächen (Hechtsheimer Straße, Heiligkreuzweg, Bretzenheimer Weg) ergänzt. Aus diesem Grund ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz erforderlich.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 104" identisch. Sie liegen in der Gemarkung Weisenau und umfassen das ehemalige IBM-Gelände sowie die östlich angrenzende Friedhofserweiterungsfläche. Sie werden begrenzt:

- im Norden durch den Bretzenheimer Weg,

- im Osten durch die Kleingartenanlage, sowie den Friedhof Weisenau,
- im Süden durch den Heiligkreuzweg,
- im Westen durch die Hechtsheimer Straße.

5. Planungsziel und Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" und der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen IBM-Geländes geschaffen werden. Es soll ein gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen des Geschosswohnungsbaus, hohen Qualitäten und unterschiedlichen Preissegmenten entstehen. Die bestehende noch verbliebene gewerbliche Nutzung ist auch weiterhin zu sichern.

Die Ränder entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges sollen durch straßenbegleitende Gebäude gestärkt werden, um einen schützenden Immissionspuffer für die inneren Wohnnutzungen zu bilden und dabei auch die wesentlichen vorhandenen Grünstrukturen erhalten.

6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Im Rahmen der stattgefundenen Vorgespräche wurde bereits die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Übernahme von Beiträgen für soziale Infrastruktur eingeholt. Eine von den Grundstückseigentümern unterzeichnete Vereinbarung liegt vor.

Die Höhe der zu erwartenden Infrastrukturkosten und damit der von den Eigentümern zu tragenden Beiträge ergibt sich erst im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Eine abschließende vertragliche Vereinbarung wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen der Stadt Mainz und den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

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 anfallenden Kosten für die Planung und Erschließung des "Heiligkreuz-Areals" werden nicht alleine von der Stadt Mainz getragen. Die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes erfolgte durch die Grundstückseigentümer des ehemaligen IBM-Areals. Ebenso werden die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendigen Gutachten durch die Grundstückseigentümer beauftragt. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Darüber hinaus haben sich die Grundstückseigentümer verpflichtet, mit der Stadt Mainz einen Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Konditionen zur Herstellung und Eigentumsübertragung der Erschließungsflächen regelt.

Die Höhe der für diese Maßnahmen entstehenden Kosten und der Anteil der Stadt Mainz sind bislang nicht bekannt und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

9. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Bauleitplanentwürfe soll in einem nächsten Schritt eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden. Diese Beteiligung stellt eine zusätzliche Bürgerinformation dar, die über die Vorgaben des Baugesetzbuches hinausgeht.

Im Anschluss an die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- *FNP-Änderung Nr. 44*
- *Bebauungsplanentwurf*
- *Begründung*
- *Städtebauliches Konzept*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vereinbarung über die Entwicklung des Stadtquartiers "Heiligkreuz-Areal"*