

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0595/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 130	Datum 14.04.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.05.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.05.2016	N
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	18.05.2016	N
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	19.05.2016	N
Stadtrat	Entscheidung	25.05.2016	Ö

Betreff:

"Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)"; Entwurf städtebaulicher Rahmenplan
Städtebaulicher Rahmenplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)";
hier: - Kenntnisnahme des Entwurfes des städtebaulichen Rahmenplanes "He 130"
- Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation
- Festlegung von Rahmenbedingungen für den weiteren Planungsprozess

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 26.04.2016

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** / der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim** empfehlen, der **Stadtrat** nimmt den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" zur Kenntnis und beschließt in Kenntnis der Vorlage

1. die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplanes,
2. die Durchführung des weiteren Planungsprozesses entsprechend den in der Beschlussvorlage dargestellten Rahmenbedingungen.

1. Sachverhalt

Die Landeshauptstadt Mainz zählt zu den wachsenden Städten in Deutschland. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich die Einwohnerzahl um rund 10.000 Personen erhöht. Laut des aktuellen empirica- Wohnraumgutachtens für Rheinland-Pfalz sind die Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2005 und 2013 zudem um 22 Prozent gestiegen. Damit einher geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise.

Die Stadt Mainz zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele Studierende und junge Berufstätige an. Wichtiger noch als Instrumente wie die "Mietpreisbremse" ist deshalb ein deutlicher Schub im Wohnungsbau. Vor allem beim sogenannten bezahlbaren Wohnraum besteht ein hoher Bedarf, denn neben jungen Leuten sind insbesondere auch viele junge Familien mit Kindern auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Die im Mainzer Stadtgebiet noch vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen reichen mittelfristig zur Deckung des Wohnungsbedarfes nicht aus. Teilweise sind solche Flächen noch nicht zeitnah für eine städtebauliche Entwicklung verfügbar. Daher muss die Landeshauptstadt Mainz bestrebt sein, auch über die Heranziehung der genannten innerstädtischen Flächenpotenziale für den Wohnungsbau hinaus weitere neue Wohnbauflächen zu generieren. Aus diesem Grund rücken auch Flächen in den planerischen Fokus, die derzeit noch im Außenbereich als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und bislang im Flächennutzungsplan nicht explizit als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen sind.

Zu diesen Flächen zählt eine in Mainz- Hechtsheim am östlichen Rand des Wohngebiets "Großberghöhe (He 33)" gelegene und ehemals ausgesparte Fläche von 300 Metern Breite und 500 Metern Länge, die nicht für eine Bebauung herangezogen wurde. Ursächlich hierfür war die Einhaltung des erforderlichen Sprengschutzabstandes zum Abbaugelände der "Portland Zementwerke" im Steinbruch "Laubenheim". Diese Einschränkung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist mittlerweile mit der Aufgabe des Kalksteinabbaus nicht mehr gegeben.

Dies gilt auch für die nördliche Teilfläche im Bereich der Straße "Auf dem Großberg". Aus Sicht der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, ist die Zielfestlegung für diese Teilfläche als Vorranggebiet "Rohstoffsicherung" zwischenzeitlich funktionslos geworden, da der Kalksteinabbau im Steinbruch Weisenau zu mehr als 90 % erfolgt ist.

Der Bereich steht daher für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung und wurde in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen.

Auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" soll jetzt der Planungsprozess für die Entwicklung von Wohnbauland auf den oben genannten Flächen eingeleitet werden und hierfür die erforderlichen Grundlagen zusammengetragen sowie die städtebaulichen Zielvorgaben definiert werden.

Die städtebaulichen Ziele sollen zudem durch ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren planerisch ausgestaltet werden. Darauf aufbauend soll dann das Bebauungsplanverfahren "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" durchgeführt und Baurecht für eine Wohnbauflächenentwicklung geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkungen Mainz- Hechtsheim und Mainz- Weisenau. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Verlängerung der "Catharina-Lothary-Straße" in Richtung Osten, durch die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sowie durch die Straße "Am Großberg", Gemarkung Mainz-Weisenau,
- im Süden durch die südliche Fahrbahnbegrenzung der Straße "Laubenheimer Höhe (K 13)", Gemarkung Mainz-Hechtsheim,
- im Westen durch die östliche Grenze des Wohngebiets "He 33", Gemarkung Mainz-Hechtsheim,
- im Osten durch den "Rheinhöhenweg", Gemarkungen Mainz-Hechtsheim (südlicher Abschnitt) und Mainz-Weisenau (nördlicher Abschnitt).

3. Bestehendes Planungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 sind für das Plangebiet nahezu vollständig "landwirtschaftliche Flächen" dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebiets östlich der Straße "Auf dem Großberg" ist als "geplante LE- Fläche" sowie als "Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt.

Das Plangebiet ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Auf dieser Grundlage ist die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht umsetzbar. Die Gemeinden haben jedoch gemäß Baugesetzbuch die Möglichkeit, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit wird mit dem sich anschließenden Bebauungsplanverfahren "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" Gebrauch gemacht.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das geplante neue Wohnquartier, welches durch den aufzustellenden Bebauungsplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" umgesetzt werden soll, widerspricht jedoch den oben genannten derzeitigen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Daher ist im weiteren Planungsverfahren auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes

4.1 Grundlegende Zielsetzung

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" soll der Planungsprozess zur städtebaulichen Entwicklung der ehemals als Sprengschutzabstand zum Steinbruch Laubenheim freizuhaltenden Fläche eingeleitet werden.

Übergeordnete Zielsetzung ist die Schaffung eines Wohnquartiers mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen sowie einer hoher Lebensqualität, identitätsstiftenden Quartieren, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Gebäuden und Wohnungen, eingebettet in einem für die Naherholung attraktiven Wohnumfeld.

Wesentliches städtebauliches Kriterium ist neben der Betonung der eigenen Identität die "städtebauliche Verzahnung" mit den benachbarten Wohngebieten und die freiraumplanerische Verzahnung mit der Umgebung. Das neue Wohnquartier soll zudem in Bauabschnitt-

ten realisierbar sein, welche sich an der Erschließungsumsetzung und den Vermarktungsmöglichkeiten orientieren.

Die öffentlichen Freiräume sollen für das Wohnquartier identitätsbildend sein und optimal an das öffentliche Fußwegenetz angebunden sein.

4.2 Nutzungskonzept

Entsprechend der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung und Erforderlichkeit sollen vorwiegend Wohnbauflächen entstehen. Als Nutzungsrahmen dient die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 4 BauNVO für "Allgemeine Wohngebiete" vorgegebene Nutzungsspanne.

Nach aktuellem Planungsstand ist im Plangebiet die Realisierung einer KiTa erforderlich.

4.3 Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte

Im Plangebiet sollen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Mit der Planung des neuen Wohngebiets soll die Schaffung individuellen Wohnungseigentums ermöglicht werden. In sehr untergeordnetem Umfang soll zudem die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau vorgesehen werden. Insgesamt sollen aber nicht mehr als 30 % der im gesamten Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden. Als planerischer Ansatz für die Realisierung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus ist eine sinnvolle städtebaulichen Arrondierung des benachbarten Bestandsgebietes "He 33" (z. B. im Bereich der Mittelachse Müller-Thurgau-Straße, vgl. Planzeichnung Rahmenplan) heranzuziehen.

Es sollen innerhalb des Plangebiets möglichst städtebauliche Kleinquartiere in überschaubarer Größe entstehen, die durch öffentliche/ halböffentliche/ private Freiräume gegliedert und miteinander verknüpft werden. Es sind jeweils eigene gestalterische Ausdrucks- und Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte anzubieten. Dies schafft eine bessere Orientierung im Plangebiet und eine höhere Identifikation der Neubewohner/Innen mit "ihrem" jeweiligen Kleinquartier. Diese Zielsetzung wiederum soll insgesamt zu einer höheren architektonischen Qualität und Freiraumqualität führen.

Seniorenerechte Wohnformen sollen nicht nur in mehrgeschossiger Bauweise, sondern auch in individuellen Bauformen (Atriumhäuser, Mehrgenerationenwohnhäuser etc.) angeboten werden. Die städtebauliche Konzeption soll zudem Angebote für eine Bebauung mit privaten Baugruppen/ Baugemeinschaften schaffen.

Die Bebauungsstruktur und die zu realisierende Dichte des Plangebiets orientieren sich am benachbarten baulichen Bestand. Basierend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Berücksichtigung des vorhandenen Freizeitwerts aufgrund der Ortsrandlage und der Renaturierung des Steinbruchs sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, welche in der Summe die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" der BauNVO erreicht.

Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sind maximal bis zu vier Vollgeschosse, im Bereich des individuellen Ein- und Zweifamilienhausbaus bis zu zwei Vollgeschosse vorzusehen.

4.4 Verkehrsstruktur

Ein wesentliches Element ist die sektorale Erschließung des Gesamtareals. Damit sollen gebietsfremde Durchgangsverkehre verhindert werden, die das Areal und die benachbarten Wohnquartiere zusätzlich belasten.

Die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Straße "Laubenheimer Höhe (K 13)". Aufgrund der geplanten Baustruktur und der sich hieraus ergebenden Anzahl an Wohneinheiten ist von einem einzigen Verkehrsanschluss des Plangebiets an die "K 13" auszugehen.

Eine untergeordnete Verkehrsanbindung des Plangebiets kann im Norden über die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" erfolgen, allerdings nur zur Erschließung maximal einer Grundstückstiefe. Schleichverkehre zwischen der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" und der "K 13" sind zwingend zu vermeiden bzw. durch die Gestaltung des inneren Erschließungsnetzes zu verhindern.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr an das im Westen aus dem Gebiet "He 33" heranrückende Erschließungssystem über die "Traminerstraße", die "Ruländerstraße" und den "Kelterweg" soll anhand der im Rahmenplanentwurf dargestellten Grünzäsur unterbunden werden.

Die innere Erschließung soll eine Hierarchie aufweisen und die städtebaulichen Zielsetzungen nach einer identitätsstiftenden Quartiersbildung unterstützen. Vorzusehen ist ein flächensparendes Erschließungssystem mit übersichtlicher Gestaltung, Adressbildung und der Möglichkeit, Linienbusse für die ÖPNV- Anbindung in den Haupteerschließungsstrassen (oberste Hierarchie) aufzunehmen.

Es ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass es bei der weiteren Konkretisierung der Planung, spätestens auf der Bebauungsplanebene, in den Knotenpunktbereichen zu Flächensicherungen kommen kann, die über den im Rahmenplan dargestellten engen Umgriff des Areals hinausgehen können (z.B. für einen Kreisverkehrsplatz, neue Verkehrskreuzungen etc.). Hierzu sind ergänzend qualifizierte verkehrstechnische Untersuchungen erforderlich.

Der aktuelle Nahverkehrsplan der Stadt Mainz sieht einen Haltestelleneinzugsbereich der Busbedienung von 300 Metern vor. Die heute vorhandenen Haltestellen in den Nachbarquartieren sind für eine Plangebietsabdeckung nicht ausreichend. Es wird daher eine Busbedienung über die zukünftige innere Erschließung erforderlich.

Eine ausreichende Fuß- und Radwegeerschließung des Gebietes wird durch ein enges innergebietliches Fuß- und Radwegenetz sowie Anbindungen an die städtischen Radverkehrsachsen gewährleistet (vgl. Grünstruktur).

4.5 Grünstruktur

Als grünordnerisches Kernelement sind im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes lineare Grünverbindungen in West- Ost- Richtung enthalten, mit denen die bestehenden

Wegeverbindungen der Umgebung in das neue Quartier fortgeführt werden und neue Anbindungen zu wichtigen bestehenden Freiraumfunktionen (Naherholungsraum südlich der "K 13") sicherstellen. Diese Systematik ist durch geeignete Nord- Süd- Verbindungen zu ergänzen.

Bei der Ausgestaltung der Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfreie Orientierung zu ermöglichen. Die Grünverbindungen sollen als freiraumplanerisches Rückgrat Verknüpfungen mit der Umgebung sicherstellen und als Orientierungselement innerhalb des neuen Wohnquartiers dienen.

Der entlang der "K 13" bestehende Grünsaum mit Einzelbaumbepflanzung ist zu ergänzen und bis zum "Wohngebiet "He 33" fortzuführen. Entsprechende Flächen sind hierfür im Zuge des weiteren Planungsprozesses zu reservieren.

Öffentliche Einrichtungen wie Kinderspielplätze und Freibereiche der Kindertagesstätte(n) lagern sich an die geplanten Grünachsen an. Öffentliche Fußwegebeziehungen verlaufen innerhalb der Grünachsen und verknüpfen die westlichen mit den östlichen, die nördlichen mit den südlichen Teilbereichen. Zudem schaffen öffentliche Fußwegeverbindungen eine Anbindung des Planungsbereiches an den baulichen Bestand der westlich und nördlich benachbarten Bestandsquartiere.

Wesentliche Grünstrukturen wurden in den Entwurf des Rahmenplanes aufgenommen. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die erforderliche Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

4.6 Energetische Zielsetzung

Mit Blick auf den Klimawandel sollen zukunftsweisende energetische Lösungen für das neue Wohnquartier umgesetzt werden. Neben einer autarken Energieversorgung auf Quartiersebene ist auch die Realisierung von z. B. energieoptimierten Strukturen und/ oder Gebäudeformen anzustreben.

5. Bisheriges Verfahren

Im Rahmen einer Koordinierung mit den städtischen Fachämtern am 11.11.2015 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt verfügbaren planerischen Grundlagen und Restriktionen sowie die einzelnen fachlichen Anforderungen gesammelt. Die vorliegenden Informationen wurden dann in einem ersten Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes inklusive Erläuterungsbericht zusammengeführt. Dieser erste Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes inklusive des Erläuterungsberichtes wurde im März 2016 erneut mit den städtischen Fachämtern rückgekoppelt und die vorgetragenen Anregungen eingearbeitet.

Die Ergebnisse der Koordinierung mit den städtischen Fachämtern sind dem beiliegenden Vermerk zu entnehmen.

6. Weiteres Vorgehen bzw. Rahmenbedingungen für den weiteren Planungsprozess

Auf Basis des von den städtischen Gremien zur Kenntnis genommenen Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" soll die Bürgerschaft frühzeitig über die Planungen informiert werden. Hierzu soll eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Nach der Information der Bürgerschaft soll der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes zur Beschlussfassung erneut den städtischen Gremien vorgelegt werden. Der Rahmenplan dient dann als planerische Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Gleichzeitig soll dann auch der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "He 130" gefasst werden.

Sofern sich aus der frühzeitigen Information der Bürgerschaft keine wesentlichen Änderungen des städtebaulichen Rahmenplanes ergeben, wird der Planungsprozess zeitlich parallel mit der Vorbereitung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens fortgesetzt. Für die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens soll ein externes Büro beauftragt werden. Die inhaltliche Federführung obliegt dem Stadtplanungsamt.

Mit dem Wettbewerbsverfahren erfolgt eine inhaltliche Detaillierung der städtebaulichen Planung. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden anschließend im Zuge der Bauleitplanung umgesetzt.

7. Geschlechtsspezifische Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen des oben dargestellten Planungsprozesses vorgetragen werden.

8. Kosten

Durch den vorliegenden Entwurf der städtebaulichen Rahmenplanung entstehen zunächst keine haushaltsrelevanten Kosten.

Die im Zuge des weiteren Verfahrens entstehenden haushaltsrelevanten Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern.

Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- *Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes "He 130", "Bestand / Restriktionen" (Plan 1)*
- *Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes "He 130", "Rahmenplan" (Plan 2)*
- *Entwurf des Erläuterungsberichtes zum Städtebaulichen Rahmenplan "He 130"*
- *Vermerk über die Koordinierung mit den städtischen Fachämtern*