

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1454/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 104, 61 20 02 Ä 44	Datum 10.10.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.10.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	10.11.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	23.11.2016	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 104" (Planstufe II)

- a) Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Bebauungsplanverfahren "Heiligkreuz-Areal (W 104)"
hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 17.10.2016

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

zu b)

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

zu a) und b)

2. die Vorlage in Planstufe II,

3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Bisheriges Verfahren

1.1 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.

Mit Beschluss vom 02.12.2015 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, um den Geltungsbereich geringfügig zu erweitern. Hierbei wurden die umliegenden Verkehrsflächen (Hechtsheimer Straße, Heiligkreuzweg, Bretzenheimer Weg) in den Geltungsbereich aufgenommen.

1.2 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.

Im Rahmen 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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
- Einzelhandelsstruktur
- Soziale Infrastruktur
- Bodenordnung
- Verkehrliche Auswirkungen
- Grünkonzeption
- Umweltauswirkungen
- Bodenschutz/Wasserwirtschaft
- Altlasten
- Leitungstrassen

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

1.6 Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem zwischenzeitlich erarbeiteten ersten Bebauungsplanentwurf erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 27.11.2015 im Vereinsheim des Volks- und Gebirgs-Trachten-Verein "Edelweiß" e. V. in Mainz Weisenau. Dabei wurde den Bürgerinnen und Bürgern der erste Bebauungsplanentwurf erläutert.

Im Rahmen dieser erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Verkehrserschließung
- Fuß- und Radwegesituation
- ruhender Verkehr
- soziale Infrastruktur
- Grünstruktur
- Bepflanzungen
- Friedhofserweiterung

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

1.5 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.02.2016 bis einschließlich 07.03.2016.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Einzelhandel
- Spielplätze
- Höhenbezugspunkte und Höhenlage der Gebäude
- Schallschutz
- Nutzungsdichte /Bodenschutz
- Altlasten
- Grundwasserschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Natur- und Artenschutz
- Richtfunkanlagen im Geltungsbereich
- Radonvorkommen

Der Vermerk zur Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Im Zuge der Planungen zur Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz hat sich gezeigt, dass an der Hechtsheimer Straße der Knotenpunkt zur Anbindung des nordwestlichen Quartierseingangs umgestaltet werden soll. Zu diesem Zweck werden zusätzliche Flächen westlich der Hechtsheimer Straße mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Um diese Maßnahmen abdecken zu können, wird der Geltungsbereich erweitert und um einen geringen Flächenanteil westlich der Hechtsheimer Straße ergänzt. Aus diesem Grund ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 104" liegt in der Gemarkung Weisenau und umfasst das ehemalige IBM-Gelände, die östlich angrenzende Friedhofserweiterungsfläche sowie die angrenzenden Verkehrsflächen. 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, bzw. geringe Flächenanteile der beiden Flurstücke Gemarkung Mainz, Flur 30, Flst 57 und 60/2.

4. Planungsziel und Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" 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.

5. Änderungen gegenüber der Planstufe I

Inhaltlich wurde der Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Ergebnisse der zwischenzeitlich fertig gestellten Fachgutachten in einigen Punkten angepasst. Hierbei sind insbesondere folgende Änderungen am Planwerk erfolgt:

- Aufteilung des geplanten Nahversorgungszentrums in zwei unabhängige Baukörper,
- Festsetzung eines Mischgebietes an Stelle eines Wohngebietes und eines Gewerbegebietes für das bisherige IBM-Hochhaus,
- Neustrukturierung der städtebaulichen Gestalt für das Baufeld des IBM-Hochhauses,
- Änderung der geplanten Erschließung für das festgesetzte Gewerbegebiet (Wegfall der öffentlichen Erschließung, Festsetzung privater Geh- und Fahrrechte),
- Anpassung der Planungen für den Heiligkreuzweg und die Hechtsheimer Straße,
- Wegfall der südlichen Heckenstruktur entlang des Heiligkreuzweges zu Gunsten raumwirksamer Baumpflanzungen,
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen zur Gestaltung des südöstlichen Quartierseingangs,
- Anpassung der Baustruktur am südöstlichen Quartierseingang,
- Sicherung des Baumbestandes auf dem angrenzenden Friedhof durch Festsetzung eines Schutzstreifens,
- Definition der privaten Freifläche neben der Kleingartenanlage als nicht überbaubare Grundstücksfläche,
- Kennzeichnung vorhandener Altlasten,
- Aufnahme der vorhandenen Gasdruckregelstation im nördlichen Grünzug,
- Sicherung des Baumbestandes gemäß der Bestandsuntersuchung,
- Aufnahme von Schallschutzfestsetzungen gemäß Schallgutachten,
- Aufnahme von Artenschutzfestsetzungen gemäß Artenschutzuntersuchung,
- Definition von Sockelbereichen in den Baufeldern mit Wohnnutzung.

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").

Die Grundstückseigentümer des "Heiligkreuz-Areals" haben bereits vor dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung vom 03.12.2014 mit der Stadt Mainz eine Vereinbarung geschlossen, in der festgeschrieben ist, dass von ihnen Beiträge für die soziale Infrastruktur übernommen werden.

Durch die Übernahme von Planungs- und Gutachtenkosten und die im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festzuschreibende Herstellung der Erschließungsanlagen mit anschließender kostenfreier Übertragung dieser Flächen an die Stadt Mainz sowie der Sicherung von zwei Kita-Standorten innerhalb von definierten Gebäuden im Gebiet seitens der Grundstückseigentümer / Gebietsentwickler werden die infrastrukturellen Ausgaben der Stadt Mainz für das "Heilig-Kreuz-Areal" deutlich reduziert. Mit diesen Leistungen ist der Infrastrukturbeitrag absehbar erfüllt.

Insofern kommen für das Gebiet die Ausnahmeregelungen in Ziffer 2 des Grundsatzbeschlusses zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (z. B. Erbringung von Bauleistungen / Landbereitstellung) zur Anwendung. Eine Beitragserhebung über dieses Maß hinaus erfolgt daher nicht.

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates der Stadt Mainz zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung vom 03.12.2014 wird im Heiligkreuz-Areal ein Anteil von gefördertem Mietwohnungsbau mittels städtebaulichen Vertrags sichergestellt. Die Eigentümer verpflichten sich bei der Realisierung des Vorhabens die Versorgung mit mietpreisgünstigem Wohnraum im Quartier sicher zu stellen. Der genaue Anteil und die einzelnen Wohnsegmente werden zwischen Stadt und Vorhabenträgern verhandelt und im städtebaulichen Vertrag definiert.

7. Geschlechtsspezifische Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

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 ist angestrebt mit den Grundstückseigentümern einen Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem sich die Grundstückseigentümer verpflichten die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen auf eigene Kosten herzustellen und kostenlos an die Stadt Mainz zu übergeben.

Für die Stadt Mainz entstehen damit lediglich Kosten für den weiteren Unterhalt der öffentlichen Flächen.

9. Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag

Ergänzend zum Bebauungsplanentwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Nach aktuellem Verfahrensstand sollen insbesondere folgende Aspekte geregelt werden:

- Schaffung sozial geförderten Wohnraums
- Schaffung barrierefreier Wohnungen
- Bereitstellung von Grundstücken für Baugemeinschaften
- Sicherung der architektonischen Qualität durch Etablierung eines Qualitätsrates und die Durchführung von Wettbewerbsverfahren
- Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen und deren Übergabe an die Stadt Mainz (Details regelt ein separater Erschließungsvertrag)
- Sicherung von Gehrechten auf privaten Flächen
- Umgang mit der vorhandenen nachgewiesenen Altlast
- Beleuchtung des Bettelpfades bis zur Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße
- Sicherung von Standorten für zwei Kindertagesstätten
- Sicherung von Standorten für Trafostationen
- Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Gewerbebetrieben
- Umsetzung vorgezogener Maßnahmen zum Artenschutz
- Umsetzung des angestrebten Wärmeversorgungs-konzeptes
- Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Drogeriemarktes im Nahversorgungszentrum
- Bereitstellung von privaten Stellplätzen für die Öffentlichkeit an Wochenenden
- Sicherung eines Standortes für eine mögliche Quartiersgarage
- Kostentragung für die Herstellung der öffentlichen Flächen

Darüber hinaus wird zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Mainz ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträger zur Herstellung aller im Gebiet geplanten öffentlichen Flächen verpflichten und diese danach kostenlos an die Stadt Mainz übergeben.

10. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Bauleitplanentwürfe soll im nächsten Schritt die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

- *FNP-Änderung Nr. 44*
- *Bebauungsplanentwurf*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Verkehrsuntersuchung*
- *Schallgutachten*
- *Altlastenuntersuchung*
- *Bodenerkundung vom 10.06.2015*
- *Bodenerkundung vom 06.01.2016*
- *Versickerungsuntersuchung*

- *Entwässerungskonzept*
- *Radonuntersuchung*
- *Energiekonzept*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk erneute Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen*