

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 0019/2017 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Neu 87 | Datum 27.12.2016 | TOP |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.01.2017

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Ortsbeirat Mainz-Neustadt | Anhörung | 01.02.2017 | Ö |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 26.01.2017 | Ö |
| Stadtrat | Entscheidung | 08.02.2017 | Ö |

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N87)"

a) Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

hier: -Einstellung des Änderungsverfahrens

b) Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

hier: -Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
-Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB,
-Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
-Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich zur öffentlichen Auslegung

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.01.2017

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 17.01.2017

gez. Michael Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Neustadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** befürworten, der **Stadtrat** beschließt zu o.g. Bauleitplänen

Zu a) Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neuer Quartiersplatz (N 87)":

Die Einstellung des Änderungsverfahrens

Zu b) Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)":

1. Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.
3. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
4. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB.

1. Anlass/ Bauvoranfrage Rahmenplan Nördliche Neustadt

Im Rahmen des Förderprogrammes "Soziale Stadt" wurden im Jahre 2009 ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) sowie ein damit verbundener "Rahmenplan nördliche Neustadt" beschlossen. Ein wichtiger Bestandteil dieser informellen Konzepte ist die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes südwestlich der Kommissbrotbäckerei.

Im August 2010 ging beim Bauamt eine Bauvoranfrage ein, die genau das Schlüsselgrundstück im Zusammenhang mit der Schaffung eines neuen Quartiersplatzes betraf. Eine Genehmigung dieser Bauvoranfrage hätte die Realisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen nicht nur langfristig verhindert, sondern vielmehr eine Verstärkung der Missstände hervorrufen können. Die Entwicklung eines neuen Quartiersplatzes und die städtebauliche Neuordnung wären mit der Realisierung der Planung in diesem Bereich langfristig nicht mehr umsetzbar.

Da die formulierten Ziele, wie die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich 'Wallastraße /Emausweg', die Ordnung der städtebaulichen Strukturen in Verbindung mit einer Aufwertung des Quartiers sowie der Verknüpfung zum Zollhafen mit der bisher ausgeübten Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB nicht erreichbar sind, hat die Stadt Mainz gemäß § 1 Abs. 3 den Aufstellungsbeschluss für den verbindlichen Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz“ (N 87)“ und die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 am 03.11.2010 beschlossen.

2. Durchführung der Planungswerkstatt

Zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Basis für das Bebauungsplanverfahren "N87" hat der Bau- und Sanierungsausschuss am 26.05.2011 die Durchführung einer Planungswerkstatt beschlossen. Für die Durchführung der Planungswerkstatt konnten Fördermittel der "Sozialen Stadt" eingesetzt werden. Die Planungsziele für den "N87" (u. a. Schaffung eines neuen Quartiersplatzes, die Aufwertung des Quartiers und die Verknüpfung mit dem Zoll- und Binnenhafen sowie die Ordnung der städtebaulichen Strukturen) wurden aus den vorgeschalteten informellen Planungen des Rahmenplanes nördliche Neustadt und des integrierten Entwicklungskonzeptes-IEK Soziale Stadt Neustadt abgeleitet. Diese Planungen entfalten selbst kein unmittelbares Baurecht, sie stellen jedoch eine Art Programmplanung bzw. städtebauliche Leitlinie dar, die die Grundlage für weitere Vertiefungen bilden. Sie sind städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne § 171 b BauGB bzw. Maßnahmen der Sozialen Stadt im Sinne von § 171 e BauGB und bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Die Planungswerkstatt wurde im Rahmen von zwei öffentlichen Terminen am 14.03.2013 und am 23.04.2013 mit einem großen Beteiligtenkreis durchgeführt. Drei Planungsbüros wurden bereits im Vorfeld beauftragt, um sich mit den formulierten Zielen der Planungswerkstatt auseinanderzusetzen und innerhalb der zwei Termine unter Beachtung der Anregungen und Kritik aus den Werkstattterminen die städtebaulichen Entwürfe zu erarbeiten.

Das Auswahlgremium entschied sich letztendlich einstimmig für den Entwurf des *Büros prosa architekten*/Darmstadt. Begründet wurde dies mit einer robusten städtebaulichen Struktur, die über verschiedenste Entwicklungsphasen sukzessive ein funktionsfähiges und attraktives Quartier entstehen lässt und Raum für vielfältige Möglichkeiten der baulichen Umsetzung bietet. Dabei reagiert der Entwurf sensibel auf die vorhandene Stadtstruktur der nördlichen Neustadt.

Der städtebauliche Entwurf von *prosa* diene sodann als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Der Beschluss hierzu erfolgte am 29.05.2013 in einem gemeinsamen Bau/Sanierungs- und Sozialausschuss.

3. Bisheriges Bebauungsplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Der Stadtrat hat am 03.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" sowie die Flächennutzungsplanänderung „Ä 39“ beschlossen.

Die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes sind:

1. Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich Wallaustraße / Emausweg,
2. Aufwertung des Quartiers und Verknüpfung mit dem neuen Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen,
3. Ordnung der städtebaulichen Strukturen,
4. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Das Bebauungsplanverfahren steht im Verfahren vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Bisher wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung:

- Das Umweltamt schlägt die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches vor. Somit läge die bereits bestehende Wohnnutzung an der Moselstraße außerhalb des Plangebietes. Demzufolge rückt dann keine geplante Wohnnutzung näher an die nordwestlich bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe heran als der Bestand Moselstraße
- Die SGD, Gewerbeaufsicht, hält über die bereits vorliegend Untersuchungen zum benachbarten "N 84" hinausgehend keine weiteren Gutachten zum Gewerbelärm für erforderlich.
- Die Obere Bodenschutzbehörde hält Regelungen zum Bodenschutz für notwendig.
- In der Stellungnahme des Wirtschaftsbetriebes wird ein Bodengutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit für erforderlich gehalten. In einer Ämterkoordinierung im Mai 2016 (siehe Vermerk) wurde die Einschätzung relativiert. Ein Bodengutachten ist auf Grund des bereits hohen Versiegelungsanteils im Quartier nicht notwendig.
- In einem separaten Termin unter Teilnahme der Wohnbau Mainz GmbH, pmg, Mitarbeitern der Sozialen Stadt sowie Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes wurde das Thema öffentliche Quartiersgarage nochmal besprochen. Ergebnis dieses Gespräches war, dass eine öffentliche Tiefgarage unter dem Quartiersplatz wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Aus diesem Grund wurde von der Ausschreibung einer öffentlichen Tiefgarage Abstand genommen.

4. Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches

Der ursprünglich mit dem Aufstellungsbeschluss verbundene bis zur Rheinallee und bis zum Kaiser-Karl-Ring reichende Geltungsbereich wurde nach einer ersten Ämterkoordinierung räumlich deutlich reduziert.

Zum einen besteht für ursprünglich einbezogene Teilbereiche wie z.B. den Block der neuen Feuerwache, Kaiser-Karl-Ring / Ecke Rheinallee oder den Betriebshof der Verkehrsgesellschaft (mvg) mit der benachbarten Wohnbebauung entlang der Moselstraße und die Bebauung entlang der Rheinallee aktuell kein Planungsbedarf. Der Betriebshof der mvg wird auch

weiterhin an diesem Standort verbleiben. Zum anderen ist der benachbarte Block der ehemaligen Militärbäckerei noch nicht formal aus der militärischen Nutzung entlassen und somit der Planungshoheit der Stadt Mainz noch nicht zugänglich.

Nach Freigabe kann die Entwicklung der Kommissbrotbäckerei grundsätzlich auch nach § 34 BauGB erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bekräftigt das Umweltamt seinen Vorschlag auf Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches, nicht zuletzt aus Immissionsschutzrechtlichen Erwägungen. Die bereits bestehende Wohnnutzung entlang der Nordseite der Moselstraße befände sich dann außerhalb des Plangebietes. Seitens der im Nordwesten der Neustadt bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe kann deshalb das Argument, der „N 87“ schaffe erstmals Baurecht für eine heranrückende Wohnbebauung, die ggf. zu Betriebseinschränkungen führen könnte, nicht angewendet werden.

Die angesprochene Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches folgt auch dem Gebot der planerischen Zurückhaltung und erfolgte auch unter dem Aspekt der Rechtsicherheit, da ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wie aufgeführt nicht besteht.

5. Einstellung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Ä 39

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist die Fläche des bestehenden Omnibusbetriebshofes am Kaiser-Karl-Ring als geplante Wohnbauflächen und die Fläche der neuen Feuerwache II als gemischte Baufläche dargestellt.

Wie im Kapitel 4 ausgeführt, werden diese Bereiche aus dem räumlichen Geltungsbereich des „N 87“ herausgenommen; somit erübrigt sich auch die Fortführung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens im Parallelverfahren. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 per Stadtratsbeschluss einzustellen.

6. Bereits erteilte Bauvorbescheide

Bereits während des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurden seitens der Wohnbau Mainz Bauvoranfragen für eine Wohnbebauung eingereicht, die die Ergebnisse der Planungswerkstatt beachten. Da das in der Planungswerkstatt vom Büro *prosa* aus Darmstadt entwickelte städtebauliche Konzept dabei so konsequent aus der vorhandenen Umgebung abgeleitet ist (vgl. auch Kap. 2), war es möglich, diese Bauvorbescheide vorweg nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zwei weitere Anlieger haben ebenfalls einen positiven Bescheid vorweg erhalten; für ein Mehrfamilienhaus am Emausweg / Ecke Wallaustraße wird auf dieser Basis in Kürze eine Baugenehmigung erteilt werden können. Diese Vorhaben fügen sich einerseits nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und widersprechen andererseits den zukünftigen auf dem Konzept von *prosa* aufbauenden Planinhalten des "N 87" nicht. Vor diesem Hintergrund konnten mit Zustimmung des Bau- und Sanierungsausschusses auch entsprechende Ausnahmen von der Veränderungssperre ausgesprochen werden.

7. Verfahrensbeschleunigung nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren „N 87“ dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von ehemals gewerblich genutzten Flächen (ehemalige Lackfabrik am Emausweg und ein weiteres ehem. Betriebsgelände in der Wallaustraße 93-95) sowie der städtebaulich verträglichen Festsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen primär zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Er

entspricht somit den Planverfahren, für die der Gesetzgeber ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorsieht.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 50.000 m². Die im Sinne des § 13a BauGB maßgebliche Grundfläche beträgt knapp 16.000 m². Die gemäß § 13 a Abs. 1, Satz 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m², unterhalb dem ein beschleunigtes Verfahren grundsätzlich zulässig ist, wird somit unterschritten. Die verwaltungsintern von den tangierten Fachämtern ausgefüllte Checkliste zur Anwendung des § 13 a BauGB (siehe Anlage) hat keine Argumente genannt, die gegen eine Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sprechen könnten.

In Anwendung des § 13a BauGB soll deshalb die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 2 BauGB zeitgleich während der öffentlichen Auslegung erfolgen.

8. Weitere Vorgehensweise

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes "N 87" gehört zu den ausgewählten Einzelprojekten zur Umsetzung des *Konzept(es) Wohnen in Mainz*, das Anfang Mai 2016 vorgestellt wurde. In der Endausbaustufe sind dort, wie im Rahmen der Planungswerkstatt ermittelt, ca. 350 bis 500 Wohneinheiten zu generieren.

Da für alle im *Konzept Wohnen in Mainz* genannten Planungen Baurecht bereits besteht bzw. geschaffen wird, soll nun auch das Bebauungsplanverfahren "N 87" zu Ende geführt werden. Nachdem alle notwendigen Gutachten vorliegen, kann der Plan in Planstufe II vorgelegt werden.

9. Kosten

Die bisher entstandenen Planungskosten wurden durch das Förderprogramm "Soziale Stadt" gedeckt.

Im Rahmen der Realisierung des Quartiersplatzes und der Umgestaltung der Wallaustraße wird geprüft, ob neben den Herstellungskosten des Platzes auch notwendiger Grunderwerb vom Förderprogramm „Soziale Stadt“ abgedeckt werden können.

10. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Fragen

Im Rahmen der Planungswerkstatt und im bisherigen Bauleitplanverfahren wurden keine Anregungen oder Fragen zu geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht.

Anlagen

- *Städtebauliches Konzept prosa architekten/Darmstadt*
- *Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung Ä 39*
- *Bebauungsplanentwurf N 87 P II mit reduziertem Geltungsbereich*
- *Textliche Festsetzungen N 87 P II*
- *Begründung N 87 P II inkl. Gutachten*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk Ämterkoordinierung vom 25.05.2016*