

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0551/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 W 105	Datum 06.04.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 06.06.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	21.06.2017	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.06.2017	Ö

Betreff: Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße", Entwurf Städtebaulicher Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" hier: - Kenntnisnahme des Entwurfes des städtebaulichen Rahmenplanes - Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation - Festlegung von Rahmenbedingungen für den weiteren Planungsprozess
Mainz, 22.05.2017 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** empfehlen/ der **Bau- und Sanierungsausschuss** nimmt den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße" zur Kenntnis und beschließt in Kenntnis der Vorlage

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

1. Sachverhalt

Im Zuge einer Bauvoranfrage im Jahr 2015 wurden für Teile der ehemaligen Brauerei an der Wormser Straße im Bereich der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ein Abriss des Gebäudebestandes und die Errichtung neuer Wohngebäude angefragt. Zur umfassenden Beurteilung der zukünftigen baulichen Entwicklung ist jedoch eine städtebauliche Gesamtbetrachtung des Areals erforderlich. Denn der Abriss der bestehenden Gebäude und die schrittweise Errichtung neuer Gebäude ohne Gesamtkonzept könnten zu einem Verlust des bisherigen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage führen. Damit ginge der besondere Charakter dieses Standortes auf Dauer verloren. Zur Sicherung der Planungsziele fasste der Stadtrat daher im Jahr 2015 einen Aufstellungsbeschluss und erließ eine Veränderungssperre für das gesamte Areal.

Zur Verfeinerung der im Zuge der Veränderungssperre bereits formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen soll ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden, in dem die städtebaulichen Grundzüge für die bauliche Entwicklung für das Areal dargestellt werden. Der städtebauliche Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße" soll den Rahmen zur sinnvollen Erneuerung und Ergänzung darstellen und dabei unterstützen, die städtebaulichen und ortsbildprägenden Eigenheiten im Zuge einer Neubebauung des Areals nachhaltig zu bewahren.

2. Bisheriges Verfahren "Bebauungsplan "W 105"

Für den Bereich der ehemaligen Brauerei in der Wormser Straße 151 bis 159 in Mainz-Weisenau hatte der Stadtrat am 22.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" gefasst.

3. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung und der städtebaulichen Ziele hatte der Stadtrat am 22.05.2015 zudem die Veränderungssperre "W 105-VS" beschlossen. Da die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet weiterhin gefährdet sind, hat der Stadtrat zur Sicherung der Bauleitplanung die seit 29.05.2015 und für die Dauer von zwei Jahren rechtskräftige Veränderungssperre "W 105-VS" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "W 105" um ein Jahr verlängert und hierzu in der Sitzung am 29.03.2017 die Veränderungssperre "W 105-VS/I" beschlossen.

4. Räumlicher Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes

Der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes umfasst neben der ehemaligen Brauerei zwischen der Wormser Straße und der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße auch das an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße gelegene Grundstück südlich der Hauptanlage, den ehemaligen sog. "Eiskeller".

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die südliche Fahrbahnbegrenzung der Wormser Straße,
- im Nordwesten durch die Flurstücke 273/3, Flur 1, und 65/12, beide Flur 6, Gemarkung Weisenau,
- im Südosten durch die Flurstücke 89/16, 89/18 und 89/19, alle Flur 6, Gemarkung Weisenau,

- im Süden und Südwesten durch die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sowie die Flurstücke 56/58, 56/57, 56/61, 56/11, 56/12, 70/3, 71/3, 72/7 (Wegeparzelle), 79/5 und 89/8, alle Flur 6, Gemarkung Weisenau.

5. Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes

5.1 Bisheriges Verfahren

Im Rahmen einer Koordinierung mit den städtischen Fachämtern am 11.11.2015 wurden die bis dato verfügbaren planerischen Grundlagen sowie die einzelnen fachlichen Anforderungen gesammelt. Die vorliegenden Informationen wurden dann in einem Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes inklusive Erläuterungsbericht zusammengeführt. Dieser erste Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes sowie der Erläuterungsbericht wurden am 14.03.2017 erneut mit den städtischen Fachämtern koordiniert.

Im Vordergrund der Koordinierung stand dabei der grundsätzliche Umgang mit dem städtischen sog. "Eiskeller"- Grundstück. Das Amt für Jugend und Familie sowie das Grün- und Umweltamt präferierten eine Beibehaltung der Freifläche und eine Wiederaufnahme der Spielplatznutzung. Als Voraussetzung für eine Aufgabe und eine Veräußerung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks wurde alternativ eine Ersatzfläche auf dem größeren an der Wormser Straße gelegenen Areal gefordert.

Aus städtebaulicher Sicht ist das städtische "Eiskeller"- Grundstück prädestiniert für eine räumliche und funktionale Einbeziehung in die planerischen Überlegungen zum Brauereigelände an der Wormser Straße. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Grundstück auf Grund der Topografie von den südlichen bestehenden Wohnquartieren räumlich und funktional abgehängt ist und für die Neubebauung auf dem Areal an der Wormser Straße eine wichtige Funktion z. B. u.a. als Quartiersstellplatz bzw. -garage erfüllen könnte.

Der vorliegende Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes sieht nunmehr eine bauliche Entwicklung des sog. "Eiskeller"- Grundstücks vor ("Baufeld 6"). Im Gegenzug soll auf dem flächenmäßig größeren Areal an der Wormser Straße ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz bei der Neugestaltung der Freiflächen mit eingeplant werden.

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

5.2 Inhalte des städtebaulichen Rahmenplanes

Im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes werden insbesondere die zu bebauen- den sowie die von einer Bebauung frei zu haltenden Grundstücksbereiche festgelegt und Regelungen zur Höhenentwicklung sowie zur städtebaulichen Eingliederung der Neubebauung in die bestehende Gesamtanlage getroffen. Der Planungsansatz basiert dabei vordergründig auf der Bildung von verschiedenen halböffentlichen Freibereichen auf verschiedenen topografischen Ebenen (Wormser Straße - zentraler Innenhof - Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße), die sich durch die Festlegung von "Baufeldern" ergeben oder hierdurch gebildet werden. Darüber hinaus werden Möglichkeiten zur baulichen Ergänzung des bisher nur extensiv genutzten Areals definiert, ohne den Gesamtzusammenhang der Anlage auf Dauer zu gefährden. Insgesamt soll die Anlage als Wohnquartier mit mehrgeschossigem Wohnungsbau entwickelt werden. Die auf dem Areal bestehenden Grünbereiche im Übergang zu den benachbarten Grundstücken sollen erhalten werden. Auch die Grünsituation entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße wird als erhaltenswert angesehen.

6. Weiteres Vorgehen / Planungsprozess

6.1 Bürgerinformation

Auf Basis des von den städtischen Gremien zur Kenntnis genommenen Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplanes soll die Bürgerschaft frühzeitig über die Planungen informiert werden. Hierzu soll eine Bürgerinformation im Aushangverfahren durchgeführt werden.

6.2 Durchführung einer Planungswerkstatt

Parallel zur Erarbeitung des Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplanes fanden Gespräche mit dem Grundstückseigentümer des Areals statt, um ihn in die städtebaulichen Überlegungen einzubeziehen und für die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung zu gewinnen. Im Ergebnis wurde mit dem Grundstückseigentümer ein kooperativer Planungsprozess vereinbart, mit dem auf Basis des Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplanes und unter Beteiligung externer Planungsbüros ein städtebauliches, freiraumplanerisches und architektonisches Gesamtkonzept entwickelt werden soll. Dieser Planungsprozess soll anhand einer Planungswerkstatt durchgeführt werden. Die Planungswerkstatt soll zeitlich parallel zur Bürgerinformation begonnen werden. Im Rahmen von mehreren Terminen soll durch vom Grundstückseigentümer beauftragte Architekturbüros in einem kooperativen Planungsprozess eine inhaltliche Detaillierung des städtebaulichen Rahmenplanentwurfes erfolgen. Neben Vertretern/innen des Vorhabenträgers und des städtischen Planungs- und Gestaltungsbeirates sollen auch Vertreter/innen aus Politik und Verwaltung in die Planungswerkstatt mit eingebunden werden. Nach diesem Schritt soll der ggf. zu modifizierende Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes zur Beschlussfassung erneut den städtischen Gremien vorgelegt werden. Der beschlossene städtebauliche Rahmenplan dient dann als planerische Grundlage für den weiteren Planungsprozess.

7. Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB)

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes sowie der vorgeschlagene qualifizierte Planungsprozess ("Planungswerkstatt" und "Erarbeitung eines Rahmenplanes") wurden seitens des Planungs- und Gestaltungsbeirates in der nicht-öffentlichen Sitzung am 22.03.2017 positiv beurteilt und begrüßt.

8. 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.

9. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Grundsatzbeschluss zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ist im weiteren Verfahren anzuwenden. Eine entsprechende Vereinbarung wurde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Darin enthalten ist die Verpflichtung, einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten zu erbringen.

10. 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.

Die Kosten für die Planungswerkstatt werden vom Grundstückseigentümer getragen.

Anlagen:

- Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes "W 105" - Planzeichnung*
- Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes "W 105" - Erläuterungsbericht*
- Vermerk über die Vorkoordinierung mit den städtischen Fachämtern*