

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0063/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 105	Datum 03.01.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.01.2018

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	24.01.2018	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	25.01.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	07.02.2018	Ö

Betreff:

Rahmenplan (Beschluss) / Bebauungsplanverfahren "W 105" (ern. Aufstellung und Planstufe I)

a) Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße"

hier: - Beschluss des Rahmenplanes
- Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

b) Bebauungsplanverfahren "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 08.01.2018
gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 22. Januar 2018

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss**/ der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** empfiehlt/ der **Stadtrat** beschließt

- zu a) 1. den Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße"
2. die Durchführung einer Bürgerinformation zum Rahmenplan gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "W 105",
- zu b) 1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB,
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe I,
4. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren,
5. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

1. Sachverhalt/ Planungserfordernis

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 Gesamtbeurteilung 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.

Zur Verfeinerung der im Zuge der Veränderungssperre bereits formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen soll zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden, in dem die städtebaulichen Grundzüge für die bauliche Entwicklung für das Areal dargestellt werden. Dieser Rahmenplan liegt jetzt vor. Auf dieser Grundlage soll das Bebauungsplanverfahren "W 105" durchgeführt werden.

2. Rahmenplan und Planungswerkstatt

2.1 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 Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes sowie der Erläuterungsbericht wurden am 14.03.2017 erneut mit den städtischen Fachämtern koordiniert. Die Ergebnisse der Koordinierung mit den städtischen Fachämtern sind dem beiliegenden Vermerk zu entnehmen. Der Bau- und Sanierungsausschuss hat am 14.06.2017 den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes und den Erläuterungsbericht zur Kenntnis genommen und beschlossen, die weitere Detaillierung des Rahmenplanentwurfs auf Grundlage einer Planungswerkstatt durchführen zu lassen. Die Planungswerkstatt wurde im Juni, Juli und August 2017 durchgeführt.

2.2 Inhalte und Ergebnisse der Planungswerkstatt

Planerische Grundlage für die Planungswerkstatt bildete der vom Stadtplanungsamt erarbeitete und mit den städtischen Fachämtern koordinierte Rahmenplanentwurf. Auf Einladung des Investors arbeiteten insgesamt vier Planungsbüros an der Fortentwicklung des Rahmenplanentwurfes. Folgende Planungsbüros waren an der Planungswerkstatt beteiligt:

- GMP Architekten und Stadtplaner, Hamburg
- Thomas Schüler Architekten, Düsseldorf
- Faerber Architekten, Mainz
- YES Architecture, München

Im Rahmen der insgesamt drei von Frau Prof. Molter (Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Mainz) moderierten Werkstatttermine mit Vertretern von Politik, Investor, Fachämtern und dem Planungs- und Gestaltungsbeirat wurden die von den teilnehmenden Büros

vorgelegten vier städtebaulichen Konzepte diskutiert, untereinander abgewogen und jedes der vier Konzepte von Werkstatttermin zu Werkstatttermin fortentwickelt sowie auf Basis der in den Werkstätten definierten planerischen Eckpunkte detaillierter ausgearbeitet.

Als Ergebnis der Planungswerkstatt lagen vier ausgearbeitete städtebauliche Konzepte vor, die zum Abschluss der Planungswerkstatt von den teilnehmenden Mitgliedern des Planungs- und Gestaltungsbeirates beurteilt wurden. Zudem wurde seitens der Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates eine Empfehlung ausgesprochen, welches bzw. welche Konzeptanteile im weiteren Planungsprozess für die Fortschreibung des Rahmenplanentwurfes und die angestrebte Schaffung von Baurecht herangezogen werden sollen.

Gemäß den Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates ist als planerischer Rahmen für das Hauptareal des ehemaligen Brauereigeländes das städtebauliche Konzept des Büros "Thomas Schüler Architekten" zu Grunde zu legen. Die wichtigsten Punkte des Entwurfes sind:

- der adressbildende Ankunftsplatz am Ende der Rampe als Auftakt zum Quartier,
- die vorgeschlagene Baumasse unter Bewahrung der Kleinteiligkeit entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße, und
- die Schaffung eines einfachen, effektiven Erschließungssystems.

Für den Bereich des ehemaligen "Eiskeller"- Grundstücks soll die Konzeption des Büros "GMP Architekten + Stadtplaner" die Grundlage bilden. Wesentliche Eckpunkte dieser Konzeption sind:

- eine sich hochstaffelnde eher kleinteilige Bebauung,
- die Schaffung ergänzender und sich vom Geschosswohnungsbau im Hauptareal unterscheidende Wohnformen und
- die Unterbringung der notwendigen privaten Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Eiskellergrundstück.

Darüber hinaus wurde zum Abschluss der Planungswerkstatt explizit die hohe Bedeutung für den planerischen Umgang mit der vorhandenen und zu planenden Topografie, den Kellergewölben und der Parkierung nochmals herausgestellt. Entsprechende Rahmenbedingungen, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind, sind in den Rahmenplan und den Erläuterungsbericht zum Rahmenplan eingeflossen.

2.3 Modifizierte Inhalte des städtebaulichen Rahmenplanes

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes wurde im Nachgang zur Planungswerkstatt durch das Stadtplanungsamt unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates modifiziert. Für den Hauptteil des ehemaligen Brauereigeländes wurde die städtebauliche Konzeption des Büros "Thomas Schüler Architekten" herangezogen.

Für das Areal des ehemaligen Eiskellergrundstücks wurde als planerische Grundlage die Konzeption des Büros "GMP" herangezogen. Aufgrund der seitens des Büros nicht vollständig berücksichtigten Grenzen der noch bestehenden südlichen bzw. östlichen Eiskellermauer musste diese städtebauliche Konzeption aber entsprechend in die zur Verfügung stehende Fläche eingepasst werden. Die Anzahl der Bauzeilen wurde gegenüber der Konzeption von "GMP" von vier auf drei Bauzeilen reduziert, um entlang der Dr.-Kirchhoff-Straße ausreichend Fläche zur Sicherung bzw. zum Neuaufbau einer alleearartigen Bepflanzung zu erhalten.

Darüber hinaus wurden die seitens des Büro "Faerber Architekten" erarbeiteten Lösungen für das Plangebiet zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen in den Rahmenplanentwurf eingepflegt. Diese Parkierungslösungen berücksichtigen die im Plangebiet vorhandenen historischen Kelleranlagen, die Standorte der Tiefgaragen sind darüber hinaus räumlich und verkehrlich günstig dezentral im Plangebiet verortet. Zudem wurde im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Brauereigeländes ein weiteres Baufeld eingefügt.

3. Bisheriges Bebauungsplanverfahren "W 105" und Veränderungssperre

3.1 Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Für das Plangebiet der ehemaligen Brauerei hatte der Stadtrat am 22.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" gefasst.

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.

3.2 Koordinierungen mit den Fachämtern

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes sowie der auf Grundlage der Empfehlungen der Planungswerkstatt überarbeitete Rahmenplanentwurf wurden mit den städtischen Fachämtern am 14.03.2017 und am 28.11.2017 koordiniert. Die Vermerke über die Koordinierungen sind Anlage zu dieser Beschlussvorlage.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "W 105"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "W 105" liegt in der Gemarkung Mainz-Weisenau, Flur 6, und wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Wormser Straße,
- im Nordwesten durch die Flurstücke 65/11, 65/14, 65/15, 176/2 (Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße) und 56/40, alle Flur 6, Gemarkung Weisenau,
- im Südosten durch die Flurstücke 65/10, 80/28 und 175/2 (Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße), alle Flur 6, Gemarkung Weisenau,
- im Südwesten durch das Flurstück 56/40, Flur 6, Gemarkung Weisenau.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "W 105" 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 sog. ehemaligen "Eiskeller".

5. Weiteres Verfahren

5.1 Rahmenplan

Der Rahmenplan soll von den städtischen Gremien als Planungsgrundlage für den weiteren Planungsprozess beschlossen werden.

Auf dieser Grundlage soll in einem nächsten Schritt eine frühzeitige Bürgerinformation durchgeführt werden. Zur vollumfänglichen Information der Bürgerschaft soll diese frühzeitige Bürgerinformation zum Rahmenplan gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "W 105" im Rahmen einer Abendveranstaltung durchgeführt werden. Somit ist gewährleistet, dass der Bürgerschaft der bisher durchlaufene umfangreiche Planungsprozess und die Ergebnisse aus der Rahmenplanerarbeitung, der Durchführung der Planungswerkstatt und des hierauf aufbauenden und sich jetzt anschließenden Bebauungsplanverfahrens "W 105" vollumfänglich präsentiert werden kann.

5.2 Bebauungsplanverfahren "W 105"

Aufgrund der planerischen Einbeziehung des ehemaligen "Eiskeller"- Grundstücks muss der räumliche Geltungsbereich erweitert werden. Daher soll ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit erweitertem räumlichem Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" gefasst werden.

Der Bebauungsplan "W 105" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreiten den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan "W 105" die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" soll zudem in "Planstufe I" beschlossen werden. Die planerischen Inhalte sind deckungsgleich mit denen des Rahmenplanes. Auf dieser Grundlage soll in einem nächsten Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren, das heißt im Rahmen einer Abendveranstaltung vor Ort durchgeführt werden. In dieser Veranstaltung soll der bisherige gesamte Planungsprozess und die daraus resultierenden Ergebnisse der Bürgerschaft vorgestellt werden (siehe Bürgerinformation zum Rahmenplan).

Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht.

Des Weiteren erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

7. 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 ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Eine entsprechende Vor-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.

8. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden sonstigen Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Anlagen:

- *Ergebnisdokumentation zur Planungswerkstatt*
- *Rahmenplan/ Bebauungsplanentwurf "W 105", Planstufe I*
- *Begründung zum Rahmenplan/ Bebauungsplanentwurf "W 105", Planstufe I*
- *Vermerk über die 1.Ämterkoordinierung*
- *Vermerk über die 2.Ämterkoordinierung*