

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0887/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 105	Datum 18.05.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 02.06.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.06.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.07.2020	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 105", Planstufe II

Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

- Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 26. Mai 2020

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 02.06.2020

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Sachverhalt/ Planungserfordernis

Im Zuge einer Bauvoranfrage wurden für Teile der ehemaligen Brauerei an der Wormser Straße ein Abriss des Gebäudebestandes und die Errichtung neuer Wohngebäude angefragt. Zur umfassenden Beurteilung der zukünftigen baulichen Entwicklung war jedoch eine städtebauliche Gesamtbetrachtung des ehemaligen Brauereiareals erforderlich. Denn der Abriss der bestehenden Gebäude und die schrittweise Errichtung neuer Gebäude ohne ein Gesamtkonzept hätte zu einem Verlust des bisherigen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage führen können. Damit wäre der besondere Charakter dieses Standortes auf Dauer verloren gegangen. Zur Sicherung der Planungsziele fasste der Stadtrat daher im Jahr 2015 einen Aufstellungsbeschluss und erließ eine Veränderungssperre.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes zur "Ehemaligen Brauerei Wormser Straße" wurde in einem ersten Planungsschritt eine sinnvolle städtebauliche Grundordnung für das Areal der ehemaligen Brauerei in der Wormser Straße erarbeitet. Darauf aufbauend wurden in insgesamt drei Planungswerkstätten mit vier teilnehmenden Bürogemeinschaften die im Rahmenplanentwurf definierten Zielsetzungen und Rahmenbedingungen nochmals konkretisiert. In dem auf Grundlage der Planungswerkstätten überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan wurden insbesondere die zu bebauenden sowie die von einer Bebauung frei zu haltenden Grundstücksbereiche festgelegt und Regelungen zur Höhenentwicklung und städtebaulichen Eingliederung einer Neubebauung in die bestehende Gesamtanlage getroffen. Der Planungsansatz basiert dabei vordergründig auf der Bildung von "Bauterrassen" auf unterschiedlichen topografischen Ebenen, auf denen die einzelnen Baukörper gruppiert werden sollen.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur Sicherung und Umsetzung der Ergebnisse der Planungswerkstatt und der daraus resultierenden städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplanes wird zur Schaffung des erforderlichen Baurechtes das Bebauungsplanverfahren "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "W 105"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "W 105" liegt in der Gemarkung Mainz-Weisenau, Flur 1 und Flur 6, umfasst neben der ehemaligen Brauerei in Mainz-Weisenau 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", und wird begrenzt durch:

- im Norden durch die parallel zum Rhein verlaufende Wormser Straße sowie die Eisenbahntrasse Mainz-Worms,
- im Westen durch die nördlich der ehemaligen Brauerei liegenden Flurstücke 273/3 (Flur 1), 65/12, Flur 6, die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sowie durch die entlang des ehemaligen Eiskellers verlaufenden Flurstücke 56/56, 56/57 und 56/58, alle Flur 6,
- im Osten durch die südlich der ehemaligen Brauerei liegenden Flurstücke 89/18, 89/19 und 89/16, alle Flur 6 sowie durch die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße,

- im Süden durch die entlang des ehemaligen Eiskellers liegenden Flurstücke 56/61, 56/11, 56/12, 70/3, 71/3, 72/7 (Weg), 79/5, 89/8, alle Flur 6, sowie durch die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße.

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschlüsse, Veränderungssperre und Rahmenplan

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. Darüber hinaus hat der Stadtrat in der Sitzung am 07.02.2018 den erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst und beschlossen, das Bebauungsplanverfahren "W 105" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Zur Sicherung der Bauleitplanung und der städtebaulichen Ziele hatte der Stadtrat am 22.05.2015 zudem die Veränderungssperre "W 105-VS" beschlossen. Diese wurde mit Beschlüssen vom 29.03.2017 (Satzung "W 105-VS/I") und vom 14.03.2018 (Satzung "W 105-VS/II") zweimal verlängert.

Ferner hat der Stadtrat in der Sitzung am 14.06.2017 den Entwurf des Rahmenplanes zur Kenntnis genommen sowie im Nachgang zu den Planungswerkstätten in der Sitzung am 17.02.2018 den Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße" als Grundlage für die weitere Planung 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.

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand im Rahmen einer Abendveranstaltung am 20.03.2018 vor Ort statt. Im Nachgang hierzu hatte die Öffentlichkeit bis einschließlich 10.04.2018 Gelegenheit, weitere Anregungen vorzubringen.

Die Vermerke über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde u.a. die maximal zulässige Gebäudehöhe im rückwärtigen Bereich der Eiskellerbebauung reduziert. Zudem wurde die städtebauliche Figur für die Bebauung des Eiskellers im Bebauungsplan detailliert festgesetzt.

3.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB (Anhörverfahren) fand im Zeitraum zwischen dem 11.07.2019 und dem 19.08.2019 statt.

Die Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen führten zu Planänderungen bzw. Planergänzungen. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der erforderlichen Fachgutachten in den Bebauungsplan übertragen. Unter anderem wurden erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz, zum Baumerhalt und zur Baumneupflanzung sowie zum Artenschutz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Zudem wurde eine Kennzeichnung zum Denkmalschutz (Kelleranlagen und Säulenhalle) und zur Altlastensituation (Keller in der Säulenhalle) in die Planzeichnung aufgenommen sowie eine Erhaltungssatzung für das prägnante Ensemble des Bestandsgebäudes, der Säulenhalle und der Maueranlagen an der Wormser Straße in den Bebauungsplan integriert.

Der Vermerk über Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

4. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Im Zuge der Detaillierung der Planung wurde die unmittelbar an die Bestandszufahrt und die Bestandsmauer des Brauereiareals angrenzende Wormser Straße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "W 105" aufgenommen, da zum Zufahrtsbereich Festsetzungen getroffen worden sind. Aufgrund dieser Anpassung ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

5. Weiteres Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "W 105" soll in "Planstufe II" beschlossen werden. Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Zuge des Anhörverfahrens sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden.

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Basierend auf dem vom Stadtrat gefassten Grundsatzbeschluss zur "Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung" wurde mit dem Vorhabenträger eine entsprechende Vorvereinbarung zur Teilnahme an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung abgeschlossen. Darin enthalten ist die Verpflichtung, einen Anteil an gefördertem Wohnungs-

bau in Höhe von 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten zu erbringen. Entsprechende Regelungen hierzu werden in dem noch im weiteren Verfahren abzuschließenden städtebaulichen Vertrag getroffen.

8. Kosten / Städtebaulicher Vertrag

Die Kosten für die im Verfahren erforderlichen Fachgutachten trägt der Vorhabenträger. Es ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages erforderlich. Hierin werden Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Zu diesen Maßnahmen zählen u. a. die Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung und die Herstellung der quartiersinternen barrierefreien bzw. barrierearmen Erschließungsanlagen.

Seitens der städtischen Fachämter wurden keine durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten übermittelt.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "W 105", Planstufe II*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105", Planstufe II*
- *Vermerk über die frühzeitige Ämterkoordinierung*
- *2 Vermerke über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Verkehrsgutachten*
- *Energiekonzept*
- *Fachbeitrag Baumschutz*
- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Radongutachten*
- *Schallschutzgutachten*
- *Geotechnischer Untersuchungsbericht*
- *Erkundungskonzept/ Historische Erkundung*
- *Umwelttechnischer Bericht / Erweiterte Gefährdungsabschätzung*
- *3 geotechnische Berichte mit Gründungsempfehlungen*
- *Regenwasserkonzept*