

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0801/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 105	Datum 17.05.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.05.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	16.06.2021	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.06.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.06.2021	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 105" (erneute Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,

- erneute Vorlage in Planstufe II,

- Durchführung einer erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 19.5.21

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 25.05.2021

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu o.g. Bebauungsplanverfahren:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

2. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die erneute Vorlage in Planstufe II,
4. die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 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, 89/16 und 89/36 (anteilig), 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird an der nordöstlichen Grenze im Bereich des Knotenpunktes Wormser Straße/ Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße in Richtung Nordosten erweitert.

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. Zudem hat der Stadtrat in der Sitzung am 01.07.2020 einen erneuten Aufstellungsbeschluss beschlossen.

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 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

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.

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

3.5 Offenlage

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage) fand im Zeitraum zwischen dem 20.07.2020 und dem 28.08.2020 statt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden von Bürger:innen insgesamt zwei Anregungen vorgebracht, wovon eine Anregung sowohl zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes als auch zur Aufnahme einer neuen Festsetzung führte. Die Änderung betrifft die im Bereich des festgesetzten Wirtschaftsweges enthaltene Geländehöhe. Diese wird nach einem durchgeführten Aufmaß vor Ort in der Planzeichnung korrigiert. Zudem wurde in den Bebauungsplanentwurf entlang der südwestlichen Grenze des Eiskellers ein Gehrecht "G 2" aufgenommen.

Darüber hinaus wurden aufgrund der Detaillierung der Gebäudeplanung weitere Festsetzungen in meist nur redaktioneller Art angepasst. Dies betrifft die folgenden Punkte:

- geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Sockelhöhe im Bereich von Baufeld 1 und geringfügige Reduzierung der maximal zulässigen Sockelhöhe im Bereich von Baufeld 10,
- Verschiebung von Einzelbaumstandorten mit Pflanzverpflichtung entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße und Anpassung einer Anpflanzfläche,
- zeichnerische Festsetzung des bereits textlich festgesetzten Gehrechtes "G 1".

Ergänzend soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes am Knotenpunkt Wormser Straße/ Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße in Richtung Osten erweitert werden mit der Zielsetzung, kurz- bis mittelfristig den Knotenpunkt verkehrlich zu optimieren.

Der Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

4. Weiteres Verfahren

Für den Bebauungsplanentwurf "W 105" soll ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "W 105" soll darüber hinaus erneut in "Planstufe II" beschlossen werden. Zudem soll eine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage). Die geänderten Teile der Festsetzungen wurden in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanentwurfes farblich kenntlich gemacht.

In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" ist im Falle einer - wie hier - erneuten (eingeschränkten) Offenlage gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor dieser nunmehr vorgesehenen erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bauplanungsrechtlich zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nicht auf das Vorhaben auswirken. Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 30.06.2021 zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes "W 105" von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die o. g. Bedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" stimmen entlang der Wormser Straße mit der Darstellung "gewerbliche Bauflächen" sowie "Spielplatz" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein. Daher muss der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Die im Zuge der Berichtigung anzupassende Darstellung des Flächennutzungsplanes ("Wohnbaufläche") liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

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 Wohnungsbau in Höhe von 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten zu erbringen. Entsprechende Regelungen hierzu wurden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

8. Kosten / Städtebaulicher Vertrag

Die Kosten für die im Verfahren erforderlichen Fachgutachten trägt der Vorhabenträger.

In dem im Bauleitplanverfahren erarbeiteten Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass zur Optimierung der Verkehrssituation am Knotenpunkt Wormser Straße/ Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße verkehrliche Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Die erforderliche Optimierung des Knotenpunktes ergibt sich aber nicht alleine durch das geplante Vorhaben "Ehemalige Brauerei Wormser Straße". Auf Grundlage des im Verfahren erarbeiteten Verkehrsgutachtens müssen die zur Optimierung des Knotenpunktes anfallenden Kosten daher zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt aufgeteilt werden. Auf Grundlage der Inhalte des Verkehrsgutachtens ergibt sich eine Kostensplittung von 60 (Stadt):40 (Vorhabenträger). Die ermittelte Splittung der Kosten wird sowohl für die anfallenden Grunderwerbskosten als auch für die Herstellungskosten der eigentlichen Maßnahme angewandt. Die erforderlichen Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin getragen. Eine entsprechende Regelung wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

9. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung von Belangen, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind, wurde ergänzend zum Bebauungsplanentwurf "W 105" ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Die Beratung in den städtischen Gremien über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages erfolgt im Rahmen einer eigenständigen Beschlussvorlage.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "W 105", erneute Planstufe II*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 105", erneute 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*
- *Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 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*