

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|--|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 0497/2010 |
| Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Go 127 | Datum 22.03.2010 | TOP |

| | | |
|--|----------------------|--------------|
| Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.04.2010 | | |
| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 22.04.2010 |
| Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim | Kenntnisnahme | 20.04.2010 |
| Stadtrat | Entscheidung | 05.05.2010 |

| |
|--|
| <p>Betreff: Bauleitplanverfahren "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)" hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, - Vorlage in Planstufe I und Planstufe II, - Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage, - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, - Kenntnisnahme des Entwurfs des Gestaltungskatalogs.</p> |
| <p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, den 01.04.2010</p> <p>gez.</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p> |
| <p>Mainz,</p> <p>Jens Beutel Oberbürgermeister</p> |

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim** nimmt zur Kenntnis / der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf

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

2. die Vorlage in Planstufe I und Planstufe II,
3. die Beteiligung der Behörden (Anhörverfahren) nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB parallel zur Offenlage,
4. die Durchführung der öffentlichen Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
5. die Kenntnisnahme des Entwurfs des Gestaltungskataloges zu o. g. Verfahren.

1. Sachlage

In seiner Sitzung am 16.03.1994 fasste der Stadtrat der Stadt Mainz den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)". Grund hierfür war die Aufgabe der bisherigen militärischen Nutzung auf dem gesamten Areal und die beabsichtigte Nachnutzung des Baseballgeländes durch den damals noch vorhandenen Industriebetrieb "MIT" ("Mainz Industrie Technologie"). Der Geltungsbereich umfasste neben dem Baseballareal auch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung "An der Sandflora", die so genannte "Housing Area". Ziel war es ursprünglich, mögliche städtebauliche Konflikte zwischen der vorhandenen Wohnnutzung der "Housing Area" und der geplanten Folgenutzung des Baseballfeldes zu vermeiden.

Mit der Aufgabe des Industriebetriebes "MIT" am Standort Karlsbader Straße wurde das gesamte Gelände östlich der Karlsbader Straße frei geräumt und dort zwischenzeitlich als Wohngebiet "Gonsbachterrassen" entwickelt. Für das Gelände westlich der Karlsbader Straße wurde mit Aufgabe des Industriebetriebes "MIT" ebenfalls eine adäquate Folgenutzung gesucht. Bereits im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs zum Wohngebiet "Gonsbachterrassen" war das Gebiet westlich der Karlsbader Straße Gegenstand von Überlegungen für eine städtebauliche Entwicklung in Richtung Wohnnutzung. Mit der Verlagerung der derzeit auf diesem Gelände bestehenden Baseballanlage der "Mainz-Athletics" an den Standort Hartmühlenweg, kann die Fläche nunmehr als neues Wohnquartier entwickelt werden.

Durch die Umnutzung der ehemaligen Sportfläche können weitere innerstädtische Potenziale aktiviert und damit gleichzeitig der Außenbereich der Stadt Mainz geschont werden. Da hierfür aber noch kein Baurecht besteht, sollen mit dem Bebauungsplan "G 127" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers geschaffen werden, durch das zukünftig kostengünstiger Wohnraum für junge Familien angeboten werden kann.

2. Planungsverfahren für den Städtebau

2.1 Mehrfachbeauftragung

In Abstimmung mit der Stadtwerke Mainz AG war zunächst die Karrié Objecta GmbH als Investor an die Stadt Mainz zur Entwicklung des Areals herantreten. Zusammen mit dem Stadtplanungsamt wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel war es, ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Konzept für die Entwicklung der Fläche westlich der Karlsbader Straße zu generieren. Als Sieger ging das Planungsteam Planquadrat, Darmstadt / Bierbaum, Aichele, Mainz / Lessing, Mainz hervor. Dieses städtebauliche Konzept wurde dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 11.12.2008 vorgestellt und sollte sodann als Grundlage für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens dienen. Der Stadtrat fasste daher in seiner Sitzung am 29.04.2009 den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)".

2.2 Modifiziertes städtebauliches Konzept

Die Karrié Objecta GmbH präsentierte dem Stadtplanungsamt jedoch auf Grund der geringen Nachfrage der ursprünglich geplanten Geschosswohnungsbauten im August 2009 mit der Dirk van Hoek GmbH / Traumhaus GmbH einen neuen Investor. Auf Grund der einseitigen Angebotspalette des Investors wurde das ursprüngliche städtebauliche Konzept stark modifiziert. Dieses stark modifizierte städtebauliche Konzept wurde vom Stadtplanungsamt auf Grund der fehlenden städtebaulichen Qualitäten, den Abweichungen von den im Rahmen der Mehrfachbeauftragung formulierten städtebaulichen Rahmenbedingungen und mit dem Hinweis auf das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zunächst abgelehnt.

In mehreren daran anschließenden Abstimmungsgesprächen mit dem neuen Investor konnte das städtebauliche Konzept dahingehend verbessert werden, dass mittlerweile trotz der eher einseitigen Reihenhausstruktur durch die Bildung von Nachbarschaftsquartieren und einzelnen Quartieren eine angemessene städtebauliche Qualität erreicht wurde. Darüber hinaus werden weitere Vorgaben, die bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung durch die städtischen Fachämter formuliert wurden wie beispielsweise die fußläufige Anbindung des Gebiets "An der Sandflora" oder die Vorgaben zur Gebietserschließung, berücksichtigt. In dem nunmehr vorliegenden städtebaulichen Konzept, welches als Grundlage für die Erarbeitung des jetzt in Planstufe II vorgelegten Bebauungsplanentwurfs "G 127" dient, ist für annähernd das gesamte Plangebiet eine Reihenhausbebauung eines einheitlichen Typs mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Entlang der "Karlsbader Straße" sind Geschosswohnungsbauten mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen, die zwischen der Bebauung im östlich angrenzenden Gebiet "Gonsbachterrassen" und der Reihenhausbebauung vermitteln sollen.

2.3 Städtebaulicher Vertrag mit Gestaltungskatalog als Rahmen für die Umsetzung

Das Stadtplanungsamt hat zudem erwirkt, dass sich die Dirk van Hoek / Traumhaus GmbH bereit erklärt, eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Mainz zur Umsetzung der geforderten gestalterischen Qualitäten zu unterzeichnen. Die eingeforderten gestalterischen Qualitäten wurden im Rahmen des Planungsprozesses durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet.

Als Ergebnis dieser aufwendigen Abstimmungen liegt mittlerweile der Entwurf des Gestaltungskatalogs mit einem detaillierten Freiflächengestaltungsplan, mit Vorgaben zur Baukörpergestaltung und mit einem Farbkonzept vor, der als Grundlage der baulichen Umsetzung des Plangebiets herangezogen werden muss. Dieser Gestaltungskatalog als gestalterischer Rahmen für die Umsetzung wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Mainz, der die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes "G 127" ergänzen und bei der Realisierung des Projektes dann zur Anwendung kommen wird.

Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes ist die Gestaltung der öffentlich zugänglichen und einsehbaren Flächen, die Materialität und Farbgebung der Einfriedungen und Nebenanlagen sowie der Grünflächen für das gesamte Plangebiet. Die Baukörpergestaltungsplanung regelt ergänzend u. a. die Farbgebung der Dacheindeckung oder die Farbgebung der Fassaden.

Der Entwurf des Gestaltungskataloges in der aktuellen Fassung ist als Anlage Bestandteil dieser Beschlussvorlage und wird den Gremien zur Kenntnisnahme vorgelegt.

2.4 Angebot an förderfähigen Wohneinheiten im Sinne der sozialen Wohnraumförderung

Mit der Beschlussfassung des Stadtratsantrages 173/2007 befasste sich der Stadtrat mit der prekären Lage des bedenklich abnehmenden Bestandes an preisgünstigem sozialgebundenem Wohnungsbestand und forderte die Verwaltung auf, die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte sicherzustellen. Mit der Realisierung des Plangebiets "Westlich der Karlsbader Straße" wird dieser Forderung des Stadtrates Rechnung getragen. Auf Grundlage des Bebauungsplanes "G 127" werden die Rahmenbedingungen geschaffen, die Eigentumsbildung in Form der "eigenen vier Wände" auch für einkommensschwächere Familien und jüngere Ehepaare zu ermöglichen.

Die vom Investor Traumhaus GmbH geplante Reihenhaustypologie war bereits in anderen Gebieten unter Anwendung der Kriterien der Landesförderung förderfähig. Daher wird im Bebauungsplanentwurf "G 127" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in Abstimmung mit dem Investor festgesetzt, dass alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtenden Gebäude innerhalb der Teilgebiete "WA 1" bis "WA 4" (insgesamt 89 Einheiten als Reihenhäuser geplant) so hergestellt werden, dass diese im Sinne der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Damit ist jedoch keineswegs eine Pflicht zur Inanspruchnahme der Förderung verbunden.

Darüber hinaus wurde mit dem Investor vereinbart, eine ergänzende Regelung zur Festlegung einer gewissen Anzahl an Wohneinheiten für junge Familien mit mindestens einem Kind und für junge Ehepaare in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Die Abstimmung mit dem Investor über die genaue Anzahl der Wohneinheiten für die genannten Personengruppen dauert derzeit noch an. Dieses Detail wird jedoch bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geklärt sein.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs "G 127" als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bisheriges Bauleitplanverfahren

4.1 Aufstellungsbeschlüsse

Der Stadtrat der Stadt Mainz fasste bereits in seiner Sitzung am 16.03.1994 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)". Städtebauliches Ziel war die Herstellung einer gegenseitig verträglichen Nutzung im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Industrienutzung.

Das im Rahmen der Mehrfachbeauftragung im Jahr 2008 erarbeitete und ausgewählte städtebauliche Konzept sollte dann als Grundlage für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens dienen. Der Stadtrat fasste daher in seiner Sitzung am 29.04.2009 den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)" sowie den Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Auf Grund der oben beschriebenen Nachfrageprobleme wurde im August 2009 mit der Dirk van Hoek GmbH / Traumhaus GmbH ein neuer Investor gefunden. Nach der Zustimmung zu einem modifizierten städtebaulichen Konzept mit überwiegender Reihenhausbauung durch den Bau- und Sanierungsausschuss in dessen Sitzung am 05.11.2009 wurde das Bauleitplanverfahren "G 127" auf dieser Grundlage fortgeführt.

4.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Da in diesem Falle die Schaffung von Baurecht der Innenentwicklung dient und auch alle weiteren Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan "G 127" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Sämtliche umweltrelevanten Aspekte wurden dennoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

4.3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Im Sinne des § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit frühzeitig die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Das städtebauliche Konzept konnte in der Zeit vom 03.03.2010 bis 17.03.2010 im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz sowie auf den Internetseiten des Stadtplanungsamtes eingesehen werden.

4.4 Vorkoordinierung mit den städtischen Fachämtern

Das städtebauliche Konzept, der Gestaltungskatalog mit Freiflächen- und Baukörpergestaltungsplan, der Bebauungsplanentwurf "G 127" mit Begründungsentwurf sowie der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurden mit den tangierten städtischen Fachämtern am 04.03.2010 koordiniert. Die Ergebnisse der Vorkoordinierung und die in diesem Rahmen formulierten noch zu lösenden Aspekte wurden bereits in die vorliegende Planung eingearbeitet, sodass das Verfahren ohne wesentliche Änderungen fortgeführt werden kann. Der Vermerk über die Vorkoordinierung mit den städtischen Fachämtern liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

5. Weiteres Verfahren

Auf Grund einer geringfügigen Modifikation des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des Wendehammers an der Straße "Am Sandbruch" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Auf Grundlage des in Planstufe II vorliegenden Bebauungsplanentwurfes soll die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) sowie parallel hierzu die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Zeitlich parallel wird die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages mitsamt den erforderlichen Anlagen (Gestaltungskatalog mit Freiflächengestaltung, Baukörpergestaltung etc.) fortgesetzt. Mit dem städtebaulichen Vertrag werden neben den gestalterischen Zielen und deren Umsetzung auch weitere für das Verfahren relevanten Aspekte geregelt. Der städtebauliche Vertrag mit den erforderlichen Anlagen soll bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Unterschrift vorliegen.

6. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein