

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1289/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Go 127	Datum 27.07.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.08.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Kenntnisnahme	17.08.2010
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.08.2010
Stadtrat	Entscheidung	01.09.2010

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)", Satzungsbeschluss hier: - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 10.08.2010

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und in Kenntnis des städtebaulichen Vertrages den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gem. § 88 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB.

1. Sachlage

Bereits 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 westlich angrenzende Wohnbebauung "An der Sandflora", die so genannte "Housing Area".

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. Schon 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 bestehenden Baseballanlage der "Mainz-Athletics" an den Standort Hartmühlenweg kann die Fläche nunmehr endgültig als neues innerstädtisches 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.

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 "G 127" dienen.

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 eine angemessene städtebauliche Qualität erreicht wurde. Darüber hinaus wurden die weiteren Vorgaben, die bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung durch die städtischen Fachämter formuliert wurden, berücksichtigt. In dem vorliegenden städtebaulichen Konzept, welches als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf "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.

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 hat, 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 nunmehr ein Gestaltungskatalog der als Grundlage im Rahmen der Realisierung des Plangebiets herangezogen werden muss. Dieser Gestaltungskatalog ist Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Mainz, der die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes "G 127" ergänzt und bei der Realisierung des Projektes dann zur Anwendung kommen wird.

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden neben den gestalterischen Zielen und deren Umsetzung auch weitere für das Verfahren relevante Aspekte verbindlich geregelt.

Der städtebauliche Vertrag mitsamt dessen Anlagen ist Bestandteil einer gesonderten Beschlussvorlage.

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 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.

Darüber hinaus wurde mit dem Investor vereinbart, eine ergänzende Regelung zur Festlegung einer gewissen Anzahl an Wohneinheiten für junge Familien mit mindestens einem Kind, für junge Ehepaare und für ältere Menschen (Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben) in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Des Weiteren hat sich der Investor bereit erklärt, für Menschen mit Behinderungen oder für Familien mit behinderten Angehörigen barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen auf Anfrage anzubieten.

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 in seiner Sitzung am 16.03.1994 den ersten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)".

Das dann im Rahmen der Mehrfachbeauftragung im Jahr 2008 ausgewählte städtebauliche Konzept sollte 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)".

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 dem modifizierten städtebaulichen Konzept mit überwiegender Reihehausbebauung durch den Bau- und Sanierungsausschuss in dessen Sitzung am 05.11.2009 wurde das Bauleitplanverfahren "G 127" 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. Den Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.04.2009. Sämtliche umweltrelevanten Aspekte wurden dennoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

4.3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gemäß § 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde von der Bürgerschaft eine Stellungnahme vorgebracht. Diese hat allerdings nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs "G 127" geführt. Die Forderung des Einwenders nach einem Angebot an öffentlichen Abstellplätzen für Fahrräder wurde in den Gestaltungskatalog aufgenommen, kommt jedoch lediglich im Bereich des Geschosswohnungsbaus zur Anwendung, da auf den privaten Reihenhausgrundstücken eine ausreichende Fläche zum Abstellen von Fahrrädern vorgehalten werden kann. Die Forderung nach privaten Fahrradeinhausungen wurde mit Verweis auf die geplanten Kellerersatzräume und die gestalterische Grundordnung im Baugebiet abgewiesen.

4.4 Vorkoordinierung mit den städtischen Fachämtern

Das städtebauliche Konzept, der Gestaltungskatalog mit Freiflächen- und Baukörpergestaltungsplan, der Bebauungsplanentwurf "G 127" mit Begründung sowie der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurden mit den tangierten städtischen Fachämtern am 04.03.2010 koordiniert. Der Vermerk über die Vorkoordinierung mit den städtischen Fachämtern liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

4.5 Anhörverfahren

Das Anhörverfahren wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2010 bis einschließlich 23.06.2010 parallel zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt.

In dieser Zeit wurden Stellungnahmen vorgebracht, die auf eine Aktualisierung der Hinweistexte des Bebauungsplanes abzielen, die auf die zu diesem Zeitpunkt noch ungeklärte Eigentümerschaft im Bereich des existierenden Wendehammers "An der Sandflora" hinweisen und die darüber hinaus Aspekte vorbringen, die erst im Nachgang zum eigentlichen Bebauungsplanverfahren auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu lösen sind.

Die Stadtwerke Mainz AG brachte in ihrer Stellungnahme vor, dass im nordöstlichen Plangebiet im Nahbereich zur Karlsbader Straße eine Fläche für die Stromversorgung im Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden müsse, da eine Kompakt-Trafostation erforderlich werde. Diesbezüglich konnte man sich mit der Stadtwerke Mainz AG und dem Investor darauf einigen, die grundsätzliche Bereitschaft des Investors, eine entsprechende Fläche im Plangebiet zur Verfügung zu stellen, im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Änderungen zu den Hinweisen im Bebauungsplanentwurf wurden entsprechend modifiziert bzw. aktualisiert. Insgesamt haben die vorgebrachten Stellungnahmen aber nicht zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "G 127" geführt.

Der Vermerk zum Anhörverfahren liegt dieser Beschlussvorlage bei.

4.6 Offenlegung

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)" erfolgte in der Zeit vom 19.05.2010 bis einschließlich 23.06.2010 bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bebauungsplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Gonsenheim und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bebauungsplanentwurf im o. g. Zeitraum im Internet eingesehen werden.

Im Offenlagezeitraum wurde von der Bürgerschaft eine Stellungnahme vorgebracht, in der sich der Einwender für die private Anschaffung von Fahrradeinhausungen, für die Anlage öffentlicher Fahrradabstellplätze und schließlich für eine Reduzierung der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden privaten Stellplätze ausgesprochen hat.

Die beiden ersten Punkte wurden mit Hinweis auf die "strengen" Festsetzungen im Bebauungsplan, die ergänzenden Regelungen im Gestaltungskatalog, der hohen städtebaulichen Dichte sowie der hohen Anzahl an Einzelbauherren zurückgewiesen, da durch solche ergänzende bauliche Anlagen das Ziel der städtebaulichen und gestalterischen Grundordnung des Plangebiets gefährdet werden könnte.

Die Forderung nach einer Reduzierung der privaten Stellplätze muss mit Verweis auf das Baugenehmigungsverfahren sowie den in der Stadt Mainz anzuwendenden Stellplatzschlüssel ebenfalls zurückgewiesen werden.

Eine Änderung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "G 127" war daher nicht erforderlich. Der Vermerk zur Offenlegung liegt dieser Beschlussvorlage bei.

5. Weiteres Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)" soll als Satzung beschlossen werden.

6. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

Anlagen:

- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Vorkoordinierung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*
- *Artenschutzuntersuchung*
- *Ergänzung zur Artenschutzuntersuchung*
- *Fachgutachten Lärm*
- *Fachgutachten Versickerung*
- *Fachgutachten Baugrund*

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein