

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1739/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 20 02 Ä 39 und 21 26 Neu 87	Datum 05.10.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 19.10.2010		
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	28.10.2010
Stadtrat	Entscheidung	03.11.2010
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Kenntnisnahme	24.11.2010

<p>Betreff: FNP-Änderung Nr. 39 - Aufstellungsbeschluss und Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)" - Aufstellungsbeschluss a) Änderung Nr. 39 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB b) Bebauungsplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N 87)" hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 08.10.2010</p> <p>gez. Marianne Grosse</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-Neustadt** nimmt zur Kenntnis, der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o. g. Bauleitplänen

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

1. Planerische Vorgeschichte

Der Bereich Nördliche Neustadt wurde lange vernachlässigt. Der bevölkerungsreichste Mainzer Stadtteil ist seit dem Jahr 2000 einer von drei Regionalfenstern des Bundes-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt". Trotz vielfältiger Initiativen im Stadtteil hat die Sozialraumanalyse 2005 bestätigt, dass die sozialen Problemlagen in der Mainzer Neustadt weiterhin sehr hoch sind. Dementsprechend wurde die längerfristige Fortführung des Programms "Soziale Stadt" beschlossen.

Neben sozialräumlichen Defiziten sind in Teilbereichen der Neustadt aber auch städtebauliche Problemlagen festzustellen. Während der südliche Bereich bis zur Josefstraße durch eine eher dichte und geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt ist und damit im wesentlichen ein homogenes Erscheinungsbild aufweist, werden nach Norden hin die strukturellen und städtebaulichen Mängel deutlich sichtbar.

1.1 Rahmenplan Nördliche Neustadt

Zur Behebung dieser Mängel wurde die Notwendigkeit gesehen ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) für das Regionalfenster Mainzer Neustadt zu erstellen. In gemeinsamer Abstimmung zwischen dem Sozialdezernat und dem Baudezernat hat das Stadtplanungsamt zur städtebaulichen Vertiefung und Unterstützung des Entwicklungsprozesses für die Nördliche Neustadt den "Stadtteilrahmenplan Nördliche Neustadt" im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und als Grundlage für weitere Stadtumbaumaßnahmen gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB erarbeitet.

Die Kernaussagen der Rahmenplanung sind im IEK verankert. Auf Grund der erkennbaren stadträumlichen, städtebaulichen und sozialen Defizite empfiehlt der Rahmenplan zur Stabilisierung des nördlichen Bereiches eine städtebauliche Intervention. An der Schnittstelle und derzeitigen Barriere Rheinallee werden eine gewachsene Stadtstruktur mit vorhandenen Problemlagen und das neue Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen mit Kultur, hochwertigem Wohnen und Dienstleistungen aufeinander treffen. Zentrale planerische Aufgaben des "Rahmenplanes Nördliche Neustadt" ist es die angrenzenden Bereiche der Neustadt auf diese Entwicklung vorzubereiten, sowie Möglichkeiten zur Verknüpfung zwischen den beiden Quartieren aufzuzeigen. Das Gesamtkonzept der Rahmenplanung wird durch Einzelbausteine (= Vertiefungsschwerpunkte) detailliert, die auch die weiteren Planungsschritte beinhalten.

Einer dieser Vertiefungsschwerpunkte ist der Bereich Wallaustraße / Emausweg. Als Reaktion auf die stadträumlichen und städtebaulichen Missstände schlägt der Rahmenplan die Errichtung eines neuen Quartiersplatzes südlich der Wallaustraße in Verlängerung der Lahnstraße vor. Ergänzend hierzu sollen die Potentiale der Liegenschaften der ehemaligen Kommissbrotbäckerei aber auch mögliche Optionen der Umstrukturierung der derzeit gewerblich genutzten Flächen in den unmittelbar angrenzenden Bereichen genutzt werden. Durch seine Aufenthaltsqualität und öffentlich wirksamen Nutzungen in den Randbereichen soll der neue Quartiersplatz als Kristallisationspunkt die nördliche Neustadt aufwerten und eine attraktive Verbindung in Form eines Brückenkopfes zu den Quartieren im Zoll- und Binnenhafen ermöglichen.

Auszüge aus dem Rahmenplan zum Thema "neuer Quartiersplatz" und zum Plangebiet "N 87" sind als Anlage beigefügt.

Der Stadtteilrahmenplan "Nördliche Neustadt" wurde im Ortsbeirat Mainz-Neustadt im Jugendhilfeausschuss, im Bauausschuss, im Sozialausschuss, im Ausschuss für Umwelt, Grün, Gesundheit und Landwirtschaft behandelt und im Stadtrat am 29.04.2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept und als Grundlage für Stadtumbaumaßnahmen gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB beschlossen.

1.2 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK), "Soziale Stadt"

Die "Soziale Stadt" als städtebauliches, investives Programm, welches sich durch Maßnahmen und gleichzeitiger Unterstützung weiterer Bereiche (Soziales, Bildung, ...) gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern der Entwicklung des jeweiligen Quartiers annimmt, gibt mit dem IEK die Zielsetzung, die konkreten Maßnahmenkataloge und die Grundlage für das weitere Vorgehen in dem jeweiligen Regionalfenster vor. Dieses Konzept ist integrativ, da es möglichst viele Aufgaben und Maßnahmen - quer durch die verschiedenen Ressorts- und Fachbereiche - berührt, die für die Weichenstellung des jeweiligen Quartiers relevant sind. Dieses Konzept dient als Leitlinie für das Quartier und bedarf weiterer konkreter Ausgestaltungen und Festlegungen und somit einer Fortschreibung.

In den jeweiligen Projekttableaus des IEK sind die verschiedenen möglichen Projekte und Maßnahmen kurz dargestellt. Im vorliegenden Fall das Projekt **"2.8 Schaffung eines neuen Quartiersplatzes südwestlich der Komissbrotbäckerei"** im Themenfeld "städtebauliche Stabilisierung / Entwicklung". Im gleichen Themenfeld wird als Projekt **"2.1...Umsetzung des Rahmenplanes Nördliche Neustadt"** quasi als Gesamtaufgabe aufgeführt.

Das Integrierte Entwicklungskonzept der "Sozialen Stadt" wurde im Ortsbeirat Neustadt, im Jugendhilfeausschuss, im Sozialausschuss, im Ausschuss für Umwelt, Grün, Gesundheit und Landwirtschaft, im Bauausschuss behandelt und im Stadtrat am 29.04.2009 gemäß § 171 e Abs. 4 BauGB und der VV-Städtebauförderung 2006, Artikel 4 Abs. 3 beschlossen. Mit diesem Beschluss sind die gesetzlichen Vorgaben für den Einsatz von Fördergeldern aus dem Programm "Soziale Stadt" erfüllt - soweit es der Eigenanteil der Stadt zulässt und die ADD dem zustimmt.

Das "IEK" und der "Stadtteilrahmenplan Nördliche Neustadt" sind informelle Planungen, die kein unmittelbares Baurecht entfalten. Sie stellen aber eine Art Programmplanung bzw. städtebaulichen Leitlinie dar, die die Grundlage für weitere Vertiefungen bildet.

2. Anlass für das Bebauungsplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Am 16.08.2010 ging beim Bauamt eine Bauvoranfrage zwecks Bebauung des Grundstücks Gemarkung Mainz, Flur 11, Flurstücke 66/2 und 66/5, Emausweg 12 - 14 ein. Die Bauvoranfrage beinhaltet die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Ladenfläche bzw. Errichtung eines Alten- oder Studentenwohnheimes. Die Grundstücksfläche beträgt 4.447 m². Davon sollen 2.034 m² bebaut werden und insgesamt 6.572 m² Geschossfläche errichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse reicht von zwei bis sechs Vollgeschossen.

Diese Bebauung soll genau in jenem Bereich errichtet werden, in dem das IEK und der Rahmenplan die Einrichtung eines neuen Quartiersplatzes vorschlagen.

Die vorgesehene Bebauung kann keinen Beitrag zur Behebung der im "Rahmenplan nördliche Neustadt" aufgezeigten städtebaulichen und stadträumlichen Missstände leisten - es ist vielmehr eine Verstärkung der Missstände zu befürchten. Noch weniger kann sie einen Beitrag leisten zum Zusammenwachsen der beiden Quartiere Neustadt und Zollhafen. Sie widerspricht den bestehenden Beschlüssen der Stadt zum Rahmenplan und zum IEK. Die Einrichtung eines neuen Quartiersplatzes und die städtebauliche Neuordnung wäre in diesem Bereich dauerhaft verbaut bzw. wesentlich erschwert.

Die Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes Emausweg 12 - 14 wird gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Der Antrag der Gemeinde im Sinne des § 15 Abs. 1 BauGB zur Zurückstellung des Vorhabens wird im Rahmen einer separaten Beschlussvorlagen für die gleichen Gremientermine vorbereitet.

3. Planerfordernis

Gemäß § 1 Abs. 6 sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, oder einer vor ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (= Rahmenplan Nördliche Neustadt und IEK) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die hier formulierten Ziele der Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich der Wallaustraße / Emausweg, Ordnung der städtebaulichen Strukturen und Aufwertung des Quartiers mit Verknüpfung zum Zollhafenquartier sind mit der bisher ausgeübten Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB (= Einfügung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die bestehende prägende nähere Umgebung) nicht erreichbar. Gemäß § 1 Abs. 3 hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

4. Planungsziele

Der "N 87" verfolgt folgende Planungsziele:

- Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich Wallaustraße / Emausweg,
- Aufwertung des Quartiers und Verknüpfung mit dem Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen,
- Ordnung der städtebaulichen Strukturen.

Die Planungsziele werden im weiteren Planverfahren in konkrete Festsetzungen umgesetzt, sodann wird der Bebauungsplanentwurf inklusive Begründung zum Beschluss in Planstufe I vorgelegt werden.

Der Neubau der Feuerwache II, Kaiser-Karl-Ring / Ecke Rheinallee wird durch den Bebauungsplanentwurf "N 87" nicht tangiert.

5. Räumliche Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Rheinallee,
- im Südosten durch die Goethestraße / Nahestraße,

- im Südwesten durch die Mozartstraße / Sömmerringstraße und
- im Nordwesten durch den Kaiser-Karl-Ring.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "N 87" ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 39 wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Rheinallee,
- im Südosten durch die Moselstraße,
- im Südwesten durch die Mozartstraße und
- im Nordwesten durch den Kaiser-Karl-Ring.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

6. Bestehendes Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind die Flächen des "N 87" als bestehende Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen des bestehenden Omnibusbetriebshofes am Kaiser-Karl-Ring sind als geplante Wohnbauflächen dargestellt, die drei Baublöcke entlang der Rheinallee als bestehende gemischte Bauflächen und der Baublock zwischen Moselstraße, Sebastian-Bach-Straße, Franz-Liszt-Straße und Mozartstraße (Liebfrauenkirche und Kindergarten) als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindergarten, Kindertagesstätte.

Die dem Flächennutzungsplan zugrundeliegende Absicht der Verlagerung der Stadtwerke aus der Neustadt wird nicht mehr verfolgt. Der bestehende Omnibusbetriebshof soll verbleiben. Auf dem Baublock Kaiser-Karl-Ring / Ecke Rheinallee soll die neue Feuerwache errichtet werden. Das heißt, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen nicht mit der vorgesehenen Planung überein. Der Flächennutzungsplan muss für diese beiden Baublöcke geändert werden. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren "N 87".

Bebauungspläne

Für die öffentlichen Verkehrsflächen der Sebastian-Bach-Straße, der Franz-Liszt-Straße und Teile der Sömmerring- und der Mozartstraße besteht der Bebauungsplan "Ausbau der Haydnstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße (N 51)". Dieser Bebauungsplan setzt geplante öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Mozartstraße (Vorgartenbereich) eine öffentliche Grünfläche fest. Der "N 87" überlagert diesen Bebauungsplan komplett.

Für alle anderen Bereiche des "N 87" besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit für bauliche Anlagen richtet sich bisher nach § 34 BauGB und wird sich nach Rechtskraft des "N 87" nach dessen planungsrechtlichen Festsetzungen richten.

7. Alternative

- Verzicht auf Umsetzung der Ziele aus dem Rahmenplan Nördliche Neustadt und IEK.
- Verzicht auf einen neuen Quartiersplatz im Bereich Wallaustraße / Emausweg.
- Verzicht auf eine Aufwertung des Quartieres und auf eine Verknüpfung mit dem Zollhafenquartier.
- Verzicht auf eine Ordnung der städtebaulichen Strukturen.
- Das Bebauungsplanverfahren "N 87" wird nicht durchgeführt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach wie vor nach § 34 BauGB und liegt somit in der Hand privater Bauherren.

8. Finanzielle Auswirkungen

Dieses Projekt wird voraussichtlich Kosten verursachen.

- Planungskosten wie Qualifizierungsverfahren (Wettbewerb, Gutachterverfahren oder Ähnliches), Gutachten etc.,
- Flächenerwerb,
- Realisierung,
- Unterhaltung.

Öffentliche Fördermittel aus dem Programm "Soziale Stadt" werden die Kosten nur zu einem geringen Teil decken.

Die Kosten hängen maßgeblich von der noch zu erstellenden Planung ab und können heute nicht abgeschätzt werden. Im weiteren Planungsprozess wird eine Kostenschätzung erfolgen. Hierbei soll die Kostenbeteiligung Dritter geprüft werden.

Anlagen: Auszüge zum Thema "neuer Quartiersplatz" aus dem Stadtteilrahmenplan nördliche Neustadt

Finanzielle Auswirkungen

ja
 nein