

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0803/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 21 26 Neu B 87	Datum 05.05.2011	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 17.05.2011			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	25.05.2011	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	26.05.2011	Ö

Betreff: Durchführung einer Planungswerkstatt im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neuer Quartiersplatz (N 87)"
Mainz, 11.05.2011 gez. Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Bau- und Sanierungsausschuss**, der **Ortsbeirat Mainz-Neustadt** befürworten die Durchführung einer Planungswerkstatt zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Basis des Bebauungsplanverfahrens "Neuer Quartiersplatz (N 87)", sofern die dadurch entstehenden Kosten mit Fördermitteln der Sozialen Stadt bestritten werden können.

1. Sachverhalt

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" beschlossen, um die städtebaulichen Ziele des Rahmenplanes Nördliche Neustadt zu sichern. Vorausgegangen war eine Bauvoranfrage, die genau in jenem Bereich eine hoch verdichtete Bebauung nachfragte, in dem das Integrierte Entwicklungskonzept der Sozialen Stadt Neustadt (IEK) und der Rahmenplan die Einrichtung eines neuen Quartiersplatzes vorschlagen. Diese Ziele sind durch Stadtratsbeschlüsse vom April 2009 gesetzt.

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 zum Zusammenwachsen der beiden Quartiere Neustadt und Zollhafen leisten. Sie widerspricht den bestehenden Beschlüssen der Stadt zum Rahmenplan und zum IEK. Die Einrichtung eines neuen Quartiersplatzes und die städtebauliche Neuordnung wären in diesem Bereich dauerhaft verbaut bzw. wesentlich erschwert. Auf der Grundlage des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses wurde dann die Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes Emausweg 12 - 14 gemäß § 15 BauGB zunächst für ein Jahr zurückgestellt.

Mit dieser Zurückstellung laufen Fristen; die Stadt Mainz ist somit in der Pflicht, einen städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten, der den zukünftigen Bebauungsplanfestsetzungen zugrunde gelegt werden kann.

2. Lösung

In der oben genannten Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "N 87" werden folgend Planungsziele genannt:

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

Diese Planungsziele sind in den Entwurfsprozess einzuspeisen und umzusetzen. Aufgrund der grundlegenden Bedeutung dieser Planungsaufgabe für die Mainzer Neustadt soll der städtebauliche Entwurf in einem breit angelegten Planungsprozess entsprechend den Anforderungen der Sozialen Stadt an die Partizipation unter Beteiligung aller Betroffenen gemeinsam erarbeitet werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, eine Planungswerkstatt durchzuführen.

3. Planungswerkstatt

Die Methodik einer Planungswerkstatt hat sich in der Vergangenheit bei Planungsaufgaben von großer Bedeutung grundsätzlich bewährt und führt aufgrund der frühzeitigen Einbindung aller Betroffenen zu einem hohen Grad an Akzeptanz, was gerade bei der Anlage eines neuen Quartiersplatzes von grundlegender Bedeutung ist; schließlich soll der neue Quartiersplatz zu einer Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil beitragen und auch das Zusammenwachsen des neuen Zollhafenquartiers mit der gewachsenen Mainzer Neustadt fördern.

- Die Planungswerkstatt ist ein diskursives Verfahren zur Lösungsfindung. Ausgangspunkt ist die Mehrfachbeauftragung mehrerer (drei) Teams, die sich aus Architekten/ Stadtplanern und Landschaftsarchitekten zusammensetzen. Die auf diesem Weg zustande kommenden alternativen Lösungsansätze werden offen im Plenum und mit den "Konkurrenten" diskutiert, auf ihre Vor- und Nachteile hin bewertet und dann weiter überarbeitet werden. Dieser kooperative Prozess ist offen für Vorschläge und Kritik aller Beteiligten von allen Seiten und führt so zu einer ständigen Optimierung der Entwurfsergebnisse.
- Diese Art der Vorgehensweise entspricht darüber hinaus den Anforderungen der Sozialen Stadt an eine breit angelegte Partizipation im Fördergebiet. Nach Absprache mit der ADD-Förderbehörde ist die Planungswerkstatt deshalb grundsätzlich förderfähig (näheres siehe unten 4.1 Planungskosten).
- Das mehrfach angesprochene Plenum setzt sich zusammen aus betroffenen Bürgerinnen und Bürgern vor Ort, dem Quartiersmanagement, den Vertretern des Ortsbeirates Mainz-Neustadt, den baupolitischen Sprechern der im Rat vertretenen Fraktionen, der Verwaltung und schließlich dem zweiköpfigen Auswahlgremium, das mit mindestens einem externen Gutachter (Kosten!) besetzt sein soll.
- Ziel ist die Erarbeitung eines stufenweise umsetzbaren städtebaulichen Konzeptes, als qualifizierte Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes "N 87"

Diese Möglichkeit der Bewältigung der Planungsaufgabe im Rahmen einer Planungswerkstatt wurde im November 2010 von der Verwaltung bereits im Rahmen einer Sondersitzung des Ortsbeirates Mainz-Neustadt angesprochen. Der Ortsbeirat hat diese Vorgehensweise ausdrücklich begrüßt.

Für die Vorbereitung, Organisation und Durchführung der Planungswerkstatt liegt ein Angebot des Büros Freischlad + Holz aus Darmstadt vor, das auch das Integrierte Entwicklungskonzept der Sozialen Stadt Neustadt erarbeitet hat und mit den Verhältnissen vor Ort bestens vertraut ist.

4. Finanzielle Auswirkungen

Wie bereits in der Beschlussvorlage zum Bebauungsplanaufstellungsbeschluss dargelegt, wird das Projekt folgende Kosten verursachen:

4.1 Planungskosten

Hierzu zählen die Kosten für die Durchführung der Planungswerkstatt und die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren üblicherweise anfallenden Kosten für Fachgutachten. Diese Position kann durch die Fördermittel der "Sozialen Stadt" und die Haushaltsansätze der Fachämter für Gutachten abgedeckt werden.

Es ist vorgesehen, die Kosten der Planungswerkstatt mit Fördermitteln der Sozialen Stadt zu bestreiten. In Vorgesprächen wurden von der ADD-Förderbehörde dahingehend keine grundsätzlichen förderrechtlichen Bedenken erhoben. Das Projekt "Planungswerkstatt" wurde deshalb von der Verwaltung in den Förderantrag Soziale Stadt 2011 aufgenommen. Eine schriftliche förderrechtliche Zustimmung zur Finanzierung der Planungswerkstatt mit Mitteln der Sozialen Stadt liegt jedoch noch **nicht** vor und wird erst im Zusammenhang mit dem entsprechenden Bewilligungsbescheid zum Jahresantrag erwartet.

Aufgrund der Dringlichkeit der Planungswerkstatt und vor dem Hintergrund der laufenden Zurückstellungsfrist hat das Amt 51 die ersten 3 Module (Grundlagenermittlung, Klärung Eigentumsverhältnisse, Erarbeitung Auslobungstext) in der Größenordnung von 10.000,-- € bereits beauftragt. Für diesen Schritt war keine Zustimmung der ADD erforderlich.

4.2 Flächenerwerb

Die wesentlichen Kosten werden erst **nach** Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, d.h. im Rahmen der baulichen Realisierung anfallen. Hier wird es zwangsläufig zu einer Neuordnung von Grundstücken, verbunden mit Grunderwerb oder Grundstückstausch, kommen müssen.

Öffentliche Fördermittel aus dem Programm "Soziale Stadt" stehen hierfür **nicht** zur Verfügung. Hier gilt es potentielle Tauschgrundstücke aus dem Fundus der Stadt und ggf. die Unterstützung durch stadtnahe Gesellschaften zu prüfen.

Diese Kosten hängen maßgeblich von der noch zu erstellenden Planung ab und können heute nicht abgeschätzt werden. Im weiteren Planungsprozess wird eine Kostenschätzung erfolgen.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Fragen

Von den Teilnehmern der Planungswerkstatt können geschlechtsspezifische Anregungen eingebracht werden.

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!