

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1106/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 N 87 B	Datum 06.08.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 20.08.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	04.09.2013	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	29.08.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.09.2013	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N87)"

a) Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

hier: - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Abs. 1 - Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

b) Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

hier: - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Abs. 1 - Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.08.2013

Gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 20. August 2013

Gez.

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Neustadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** befürworten, der **Stadtrat** beschließt zu o.g. Bauleitplänen

- Fortsetzung Beschlussvorschlag -

1. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
2. die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. Anlass

Im Rahmen des Förderprogrammes "Soziale Stadt" wurden im Jahre 2009 ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) sowie ein damit verbundener "Stadteilrahmenplan nördliche Neustadt" beschlossen. Ein wichtiger Bestandteil dieser informellen Konzepte ist die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes südwestlich der Kommissbrotbäckerei.

Im August 2010 ging beim Bauamt eine Bauvoranfrage ein, die genau das Schlüsselgrundstück im Zusammenhang mit der Schaffung eines neuen Quartiersplatzes betraf. Eine Genehmigung dieser Bauvoranfrage hätte die Realisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen nicht nur langfristig verhindert, sondern vielmehr eine Verstärkung der Missstände hervorrufen können. Die Möglichkeit einer Verbindung und des Zusammenwachsens der beiden Quartiere Neustadt und Zollhafen würde für viele Jahre verhindert. Die Entwicklung eines neuen Quartiersplatzes und die städtebauliche Neuordnung wären mit der Realisierung der Planung in diesem Bereich langfristig nicht mehr umsetzbar.

Da die formulierten Ziele, wie die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich 'Wallaustraße /Emausweg', die Ordnung der städtebaulichen Strukturen in Verbindung mit einer Aufwertung des Quartiers sowie der Verknüpfung zum Zollhafen mit der bisher ausgeübten Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB nicht erreichbar sind, hat die Stadt Mainz gemäß § 1 Abs. 3 den Aufstellungsbeschluss für den verbindlichen Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz" (N 87)“ und die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 am 03.11.2010 beschlossen.

Zusätzlich wurde zur Sicherung der städtebaulichen Planung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "N 87" eine Veränderungssperre erlassen.

2. Durchführung der Planungswerkstatt

Zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Basis für das Bebauungsplanverfahren "N87" hat der Bau- und Sanierungsausschuss am 26.05.2011 die Durchführung einer Planungswerkstatt beschlossen. Für die Durchführung der Planungswerkstatt konnten Fördermittel der "Sozialen Stadt" eingesetzt werden. Die Planungsziele für den "N87" (u. a. Schaffung eines neuen Quartiersplatzes, die Aufwertung des Quartiers und die Verknüpfung mit dem Zoll- und Binnenhafen sowie die Ordnung der städtebaulichen Strukturen) dienen als Grundlage zur Formulierung der Aufgabenstellung.

Die Planungswerkstatt wurde in zwei in öffentlichen Terminen am 14.03.2013 und 23.04.2013 mit einem großen Beteiligtenkreis durchgeführt. Drei Planungsbüros wurden bereits im Vorfeld beauftragt, um sich mit den formulierten Zielen der Planungswerkstatt auseinanderzusetzen und innerhalb der zwei Termine unter Beachtung der Anregungen und Kritik aus den Werkstattterminen die städtebaulichen Entwürfe zu erarbeiten.

Das Auswahlgremium entschied sich letztendlich einstimmig für den Entwurf des Büros prosa architekten/Darmstadt. Begründet wurde dies mit einer robusten städtebaulichen Struktur, die über verschiedenste Entwicklungsphasen sukzessive

ein funktionsfähiges und attraktives Quartier entstehen lässt und Raum für vielfältige Möglichkeiten der baulichen Umsetzung bietet. Dabei reagiert der Entwurf sensibel auf die vorhandene Stadtstruktur der nördlichen Neustadt.

Aus der Planungswerkstatt heraus wurden dem Büro Empfehlungen zur Überarbeitung des Entwurfes gegeben. So sollte der Quartiersplatz durch die Schaffung eines weiteren Baufeldes im Südosten besser geschlossen und dadurch das Bestandsgebäude eingebunden werden, die Höhenentwicklung sollte optimiert, die Hierarchie des Wegesystems geschärft und die Abstandsflächen überprüft werden.

In dem nun vorliegenden Entwurf wurden die Anregungen aus dem Partizipationsprozess entsprechend eingearbeitet und wird somit die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf "N 87" bilden. Der Beschluss hierzu erfolgte am 29.05.2013 in einem gemeinsamen Bau/Sanierungs- und Sozialausschuss.

3. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplanung

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 der Moselstraße, Sebastian-Bach-Straße, Franz-Liszt-Straße und Mozartstraße (Liebfrauenkirche und Kindergarten) als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie 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 wurde die neue Feuerwache errichtet. Das heißt, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen nicht mit der tatsächlichen Entwicklung Planung überein. Der Flächennutzungsplan ist für diese beiden Baublöcke entsprechende anzupassen. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren 'N 87'.

Bauleitplanung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen der Sebastian-Bach-Straße, der Franz-Liszt-Straße und Teile der Sömmering- und der Mozartstraße besteht der Bebauungsplan N 51 'Ausbau der Haydnstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße'. Dieser Bebauungsplan setzt geplante öffentliche Verkehrsflächen sowie entlang der Mozartstraße eine öffentliche Grünfläche fest. Der 'N 87' überlagert diesen Bebauungsplan komplett und wird diesen zukünftig ersetzen. Für alle übrigen Bereiche des 'N 87' besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit für bauliche Anlagen

richtet sich somit bisher nach § 34 BauGB und wird sich mit dem Erlangen der Rechtskraft des 'N 87' nach dessen planungsrechtlichen Festsetzungen richten.

Die Bauvoranfrage steht im Widerspruch zu den bestehenden Beschlüsse des Stadtrates zum "Integrierten Entwicklungskonzept der Sozialen Stadt (IEK)" vom 29.04.2009 und zum "Stadtteilrahmenplan Nördliche Neustadt", ebenfalls vom 29.04.2009. Des Weiteren wurde am 29.05.2013 der städtebauliche Entwurf des Planungsbüros Prosa als Grundlage zur Weiterbearbeitung des Baurechts im gemeinsamen Bau-, Sanierungs- und Sozialausschuss beschlossen. Diese sind zwar informelle Planungen, die kein unmittelbares Baurecht entfalten, jedoch stellen sie eine Art Programmplanung bzw. städtebauliche Leitlinie dar, die die Grundlage für weitere Vertiefungen bilden. Sie sind städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne § 171 b BauGB bzw. Maßnahmen der Sozialen Stadt im Sinne von § 171 e BauGB und bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

4. Bebauungsplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Der Stadtrat hat am 03.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" sowie die Flächennutzungsplanänderung „Ä 39“ beschlossen.

Die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes sind:

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

5. Weitere Vorgehensweise

Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung „Ä39“ soll die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Parallel dazu erarbeitet das Stadtplanungsamt einen Bebauungsplanvorentwurf, welcher nach aktuellem Stand vorrangig Flächen für Allgemeine Wohngebiete vorsieht.

Die Flächen des bestehenden Omnibusbetriebshofes am Kaiser-Karl-Ring werden voraussichtlich als gewerbliche Flächen, und die drei Baublöcke entlang der Rheinallee als Mischgebietsflächen festgesetzt.

Die Flächen der Liebfrauenkirche, Kindergärten sowie der neu entstandenen Feuerwache sollen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die Ergebnisse aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange werden entsprechend in die nächste Stufe der Entwürfe eingearbeitet, um darauf aufbauend die nächsten Beteiligungsschritte im Bauleitplanverfahren (§3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB) durchführen zu können.

6. Alternativen:

Der Verzicht auf die Durchführung des Bauleitplanverfahrens würde die Genehmigung der Bauvoranfrage ermöglichen, wodurch die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes sowie die Chance einer städtebaulichen Neuordnung im Bereich des "N 87" dauerhaft verbaut wäre.

7. Kosten

Die bisher entstandenen Kosten wurden durch das Förderprogramm "Soziale Stadt" gedeckt.

Zum derzeitigen Planungsstand können noch keine Aussagen über weiter entstehende Kosten getroffen werden. Hierzu ist abzuwarten, welche Angaben z. B. durch die Beteiligung der Fachämter im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingebracht werden.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Fragen

Im Rahmen der Planungswerkstatt wurden keine Anregungen oder Fragen zu geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht. Es bleibt abzuwarten, ob im weiteren Bauleitplanverfahren hierzu Stellungnahmen erfolgen werden.

Anlagen

Städtebauliches Konzept prosa architekten/Darmstadt
Geltungsbereich Bebauungsplan N 87
Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung Ä 39

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
 nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!