

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1584/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 104, 61 20 02 ÄÖ 44, 61 14 12 He 4	Datum 30.09.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.10.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.10.2013	N
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	23.10.2013	N
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	24.10.2013	N
Stadtrat	Entscheidung	30.10.2013	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	20.11.2013	Ö

Betreff:

Rahmenplan "Heiligkreuz-Areal" (Kenntnisnahme) / Bauleitplanverfahren "W 104", /Ä 44 (Aufstellung, Planstufe I)

- a) Rahmenplan Heiligkreuz-Areal
hier: - Kenntnisnahme
- Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit
- b) Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- c) Bebauungsplanverfahren "Heiligkreuz-Areal (W 104)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 02.10.2013

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

zu a)

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** / der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfiehlt, der **Stadtrat** nimmt den Rahmenplanentwurf "Heiligkreuz-Areal" zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

zu b) und c)

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** / der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zu den og. Bauleitplanverfahren

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB.
- die Vorlage in Planstufe I
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren auf Grundlage des Rahmenplanentwurfes "Heiligkreuz – Areal"

1. Anlass und Sachverhalt

Die 1965 als Produktionsstandort gegründete IBM-Niederlassung Mainz hat aufgrund globaler Kooperationen die Produktion von Festplattenteilen am Standort Mainz Ende 2003 und damit den letzten Produktionsstandort in Deutschland geschlossen.

Nach einer wechselhaften Geschichte seit 2003 mit mehreren Vorbesitzern wurde 2012 ein Großteil des alten IBM-Areals durch die Stadtwerke Mainz AG von dem insolventen Vorbesitzer erworben, weitere Grundstücksflächen befinden sich in Privatbesitz.

Die Gesamtgröße des ehemaligen IBM-Geländes beträgt ca. 30ha. Derzeit ist das frühere IBM-Verwaltungsgebäude entlang der Hechtsheimer-Straße verpachtet und wird tertiär genutzt. In einem untergeordneten Teilbereich des einstigen Fertigungsgebäudes ist das Technologieunternehmen Sensitec ansässig. Westlich davon befinden sich das Gebäude der zentralen Polizeitechnik sowie das Rechenzentrum. Ansonsten stehen auf dem ehemaligen IBM-Gelände viele Hallen und Fertigungsstätten sowie dazugehörige Parkplatzflächen leer.

Das ehemalige IBM-Gelände liegt in zentraler städtischer Lage an der Schnittstelle der Stadtteile Mainz-Weisenau und der Mainzer Oberstadt.

Die unmittelbar nördlich angrenzende Mainzer Oberstadt ist ein gehobener Wohnstandort mit vielfältigen Infrastruktureinrichtungen, so dass sich eine südlich anschließende Umstrukturierung des ehemals gewerblich genutzten Gebietes zu einer wohnbaulichen Nutzung sehr gut als neues Stadtquartier in die städtische Struktur einfügen würde.

Diese Umstrukturierungsüberlegungen werden aktuell insbesondere durch die angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt getragen. So besteht vor allem im Bereich des preisgünstigen, öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein dringender Wohnungsbedarf. Aber auch in anderen Wohnungsmarktsegmenten wie beispielsweise bei seniorengeeigneten, barrierefreien Wohnungen sowie Wohnheimplätzen für Studierende ist ebenfalls ein vergleichsweise dringender Bedarf festzustellen.

Das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept (Mai 2012) bestätigt, dass die Wohnungsnachfrage in Mainz noch weiter wachsen wird. Mainz zählt kurz- und mittelfristig noch zu den wenigen wachsenden Wohnungsmarktregionen in Deutschland mit wachsenden Haushaltszahlen und steigenden Immobilienpreisen.

Konzentrierte sich der Wohnungsneubau in den letzten Jahren mehr auf das Segment des Ein- und Zweifamilienhausbereichs sowie des gehobenen, hochpreisigen Geschosswohnungsbaus, so ist zur Abschwächung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt eine massive Erhöhung der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau insbesondere im niedrigen und mittleren Preissegment erforderlich. Zur Deckung dieser Bedarfe sind auch unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung vorrangig die bestehenden **Innenentwicklungspotentiale** zu aktivieren.

Da große, innerstädtische Flächenpotentiale wie die GFZ- und Kurmainz-Kaserne durch die nach wie vor nicht abgeschlossene Bundeswehrreform für eine wohn-

bauliche Entwicklung derzeit blockiert sind (Freigabe GFZ-Kaserne ggfls. 2019), bietet das Areal des ehemaligen IBM-Geländes optimale Voraussetzungen für eine Umnutzung und Neuordnung zur überwiegenden wohnbaulichen Nutzung.

2. Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des engeren Rahmenplangebietes (altes IBM-Areal) existieren 4 rechtskräftige Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Hechtsheimer Landstraße (W 38)", die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt.
2. Bebauungsplan "Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Hechtsheimer Landstraße (W 39)", die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt.
3. Bebauungsplan "Heiligkreuzweg – Verkehr (W 43)", die Art der baulichen Nutzung ist wie im Bebauungsplan "W 39" als Gewerbegebiet festgesetzt.
Der Bebauungsplan erfasst die für den Ausbau des Heiligkreuzweges erforderlichen Flächen einschließlich der Anschlüsse der einmündenden Straßen zwischen Göttelmannstr. bzw. Portlandstr. und der Gemarkungsgrenze Mainz-Weisenau und Hechtsheim.
4. Bebauungsplan "Friedhof am Heiligkreuzweg (W 94)", als Art der baulichen Nutzung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof sowie eine kleinere Gewerbegebietsfläche für speziell friedhofsgebundenes Gewerbe und ein kleinerer öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Bei der Neuordnung des Gebietes zu überwiegenden Wohnbauzwecken sind die vorgenannten Bebauungspläne aufzuheben und neues Baurecht zu schaffen.

3. Rahmenplan

Die Umwandlung der heutigen Gewerbeflächen in ein Wohnquartier soll über folgende Planungsschritte erfolgen:

- Rahmenplan mit Bürgerbeteiligung
- Städtebaulicher Wettbewerb
- Bauleitplanung
- Städtebauliche Qualifizierungsverfahren für Teilbereiche.

Der Rahmenplan "Heiligkreuz-Areal" verfolgt die Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten IBM-Areals zu einem neuen urbanen Stadtquartier in zentraler innerstädtischer Lage. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Betrachtung liegt dabei auf dem Wohnungsneubau und hier insbesondere vor dem Hintergrund eines dringenden Bedarfes beim Geschosswohnungsneubau.

Als Leitbild ist ein urbanes und durchmischtes Stadtquartier mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie ein attraktives Wohnumfeld anzustreben. Hier-

bei sind zudem aufgrund der hohen energetischen Standards neue Lösungsansätze gefragt, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

3.1. Nutzungskonzept

Bei den Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung sind zunächst bestehende Restriktionen, die auf das Plangebiet einwirken, zu ermitteln und deren Auswirkungen zu bewerten. Im vorliegenden Fall wurden insbesondere Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges festgestellt, so dass eine Abschirmung der geplanten Wohnbebauung durch eine Nutzungsabstufung in Form einer vorgelagerten eingeschränkten gewerblichen (GEE) bzw. einer gemischten (MI) Baufläche entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges erforderlich wird. Dadurch wird gleichzeitig der Erhalt von Bestandsgebäuden und Bestandsnutzungen gesichert bzw. gewährleistet.

Für den daran angrenzenden östlichen Bereich (bis zur Kleingartenanlage bzw. Friedhof) einschließlich des ehemaligen Friedhoferweiterungsgeländes wird die Art der Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) wird die geplante Wohnbaufläche zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen.

Hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte sollen für den übrigen (Wohnungsbau)Bereich die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" den Orientierungsrahmen bilden, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein können, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes. Zur langfristigen Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen ist bei der Neubebauung auf eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung Wert zu legen.

Durch die beabsichtigte Neustrukturierung des Gebietes entsteht ein zusätzlicher Bedarf für eine Kindertagesstätte innerhalb der neu geplanten Wohnbauflächen. Nach Angaben des Fachamtes wird aufgrund der bisherigen Rahmenplanung mindestens eine 6-gruppige Kindertagesstätte erforderlich sein. Diese Einrichtung dürfte auch zu einer Aufwertung als zukünftiges familienfreundliches Wohngebiet mit beitragen. Die konkrete Größe der Einrichtung lässt sich jedoch erst dann ermitteln, wenn konkrete Aussagen zur Anzahl der Wohneinheiten, des Wohnungsmixes und des Realisierungszeitraumes vorliegen.

Die nachfolgende Flächenberechnung bezieht sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" (=ehem. IBM-Gelände).

Nutzung	Fläche		Anteil
Gewerbegebiet	121.289	m ²	34,89%
Wohnen	179.682	m ²	51,69%
Mischgebiet	30.852	m ²	8,88%
Grünfläche	15.775	m ²	4,54%
Verkehrsflächen		m ²	0,00%
Gesamtfläche Baugebiet	347.598	m²	100,0%

Neben der Neuordnung des ehemaligen IBM-Geländes werden aktuelle städtebauliche Entwicklungen östlich des Friedhofes ("W 102", "W 98") sowie im Bereich der Berufsgenossenschaft Holz und Metall ("W 64") in den Rahmenplanentwurf integriert.

3.2. Verkehrsstruktur

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die BAB-Anschlussstelle Mainz-Weisenau, der Hechtsheimer Straße sowie den Heiligkreuzweg hervorragend an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angebunden; über die Oberstadt ist zudem auch der Bahnhof Römisches Theater gut zu erreichen.

Ein wesentliches Element ist die sektorale Erschließung des Gesamtareals. Damit sollen gebietsfremde Durchgangsverkehre verhindert werden, die das Areal zusätzlich belasten. Die Erschließung erfolgt über den direkten Anschluss an vorhandene Verkehrsstrassen und Knoten des umliegenden Netzes.

Darüber hinaus folgt die Trassierung der inneren Erschließung den verschiedenen Nutzungsmustern und trennt dementsprechend die unterschiedlichen Verkehre voneinander.

Die äußere Erschließung ist im weiteren Planungsverlauf hinsichtlich der notwendigen Leistungsfähigkeit zusätzlich belasteter Strecken und insbesondere der Knotenpunkte näher zu untersuchen. Dazu bedarf es in den weiteren Planungsschritten einer möglichst großen Detailtiefe der Nutzungsarten und –dichten in den einzelnen Sektoren nach denen sich die resultierenden Verkehrsmengen ableiten lassen. Diese sind auch entscheidend für die Überlegungen zu etwaigen Kreisverkehrsplätzen entlang der Hechtsheimer Straße.

Es ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass es bei der weiteren Konkretisierung der Planung, spätestens auf der Bebauungsplanebene, in den Knotenpunktbereichen zu Flächensicherungen kommen wird, die über den im Rahmenplan dargestellten engen Umgriff des Areal hinausgehen können (Kreisverkehrsplätze, Spurgängergänzungen bzw. –erweiterungen zur Sicherstellung der Knotenleistungsfähigkeit etc.). Hierzu sind qualifizierte verkehrstechnische Untersuchungen erforderlich.

Gewerbliche Bauten entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges sollen analog der "Automeile" keine direkten Zufahrten von diesen Straßen erhalten, um den Verkehrsfluss durch ab- und einbiegende Verkehre nicht stärker zu beeinträchtigen.

Der aktuelle Nahverkehrsplan der Stadt Mainz sieht in diesem Bereich einen Haltestelleneinzugsbereich der Busbedienung von 300m vor. Die heute vorhandenen Haltestellen entlang der Hechtsheimer Straße / Heiligkreuzweg sind für eine Gebietsabdeckung nicht ausreichend. Es wird daher eine Busbedienung über die innere Erschließung notwendig.

Der Rahmenplanentwurf sieht für den **ÖPNV**, im Gegensatz zum MIV, eine ‚Durchfahrt‘ durch das Plangebiet zwischen Heiligkreuzweg und Hechtsheimer Straße vor.

Eine ausreichende Fuß- und Radwegeerschließung des Gebietes wird durch ein enges innergebietliches Fuß- und Radwegenetz sowie Anbindungen an die städtischen Radverkehrsachsen gewährleistet.

3.3. Grünstruktur

Das Areal des ehemaligen IBM-Geländes ist im Norden durch den Landwehrweg/Bretzenheimer Weg in kurzer Distanz an den Volkspark im Nordosten und dem Wildgrabental im Westen als übergeordnete Freizeit- und Erholungsräume hervorragend angebunden. Aufgrund der fußläufigen Nähe zum Volkspark erscheint daher eine zentrale große öffentliche Grünfläche im Sinne eines Quartiersplatzes innerhalb des geplanten neuen Wohnquartiers als nicht erforderlich. Stattdessen sind bei der Entwicklung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes quartiersbezogene „Pocketparks“ vorzusehen.

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplanentwurf gitternetzartig erlebbare Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung aufgenommen, die einerseits bestehende Wegeverbindungen in das neue Stadtquartier fortführen und andererseits neue Verknüpfungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, etc.) aber auch zum bestehenden Wohnquartier Oberstadt sicherstellen sollen.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW- Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfrei Orientierung zu ermöglichen.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanentwurfes aufgenommen werden. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

4. Weiteres Verfahren

- Kenntnisnahme des Rahmenplanentwurfes
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "W 104", sowie
Änderung Nr. 44 des wirksamen Flächennutzungsplanes
Bürgerbeteiligung zum Rahmenplanentwurf und Bauleitplanung
- Beschlussfassung Rahmenplan
- Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs
- Schaffung von Baurecht durch Bauleitplanung
- Evtl. Qualifizierungsverfahren für Teilbereiche/Quartiere

Zu dem vorliegenden Rahmenplanentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Dieser Rahmenplanentwurf stellt eine der Grundlagen für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowie der Flächennutzungsplanänderung dar.

Nach Beschlussfassung des Rahmenplanes erfolgt eine weitere inhaltliche Detailierung im Rahmen eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens, dessen Ergebnisse anschließend in die Bauleitpläne umgesetzt werden sollen.

5. Änderung des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der betroffene Bereich als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend ist der Flächennutzungsplan der zukünftigen Entwicklung anzupassen. Als Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 soll diese parallel zu dem Bebauungsplan "W 104" durchgeführt werden.

6. Ziel der Planung (Bebauungsplan)

Mit dem Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers inkl. Gewerbestandorte auf der Fläche des ehemaligen IBM-Geländes geschaffen werden. Hierbei sollen insbesondere die städtebaulichen Parameter für die Nutzungsverteilung und Bebauungsdichte sowie die zugehörigen Grünstrukturen definiert werden.

7. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 104" identisch. Sie liegen in der Gemarkung Weisenau und umfassen das ehemalige IBM-Gelände sowie die östlich angrenzende Friedhofserweiterungsfläche. Sie werden begrenzt:

Im Norden durch:

- den Bretzenheimer Weg

Im Osten durch:

- die Kleingartenanlage, sowie den Friedhof Weisenau,

Im Süden durch:

- den Heiligkreuzweg

Im Westen durch:

- die Hechtsheimer Straße

8. Geschlechtsspezifische Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

9. Kosten

Durch die Rahmenplanung entstehen zunächst keine Kosten.

Die im Zuge der Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Anlagen:

- Entwurf Rahmenplan
- FNP-Änderung Nr. 44
- Bebauungsplanentwurf
- Vermerk Ämterkoordinierung

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein