

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0082/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 25 / 61 26 N 84	Datum 14.01.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 21.01.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	30.01.2014	Ö
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	05.02.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.02.2014	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen" / erneute eingeschränkte  
3. Offenlage

a.) Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)" (Ä 25)

b.) Bebauungsplanentwurf "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)"

hier: zu a.) und b.)

- Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB aus der 2. Offenlage
- Erneute Vorlage in Planstufe II
- Erneute eingeschränkte 3. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 14.01.2014

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand**/der **Ortsbeirat Mainz-Neustadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den unter a) und b) genannten Bauleitplänen-entwürfen:

1. Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB aus der 2. Offenlage,
2. die erneute Vorlage in Planstufe II,
3. die Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute eingeschränkte 3. Offenlage) gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die erneute 3. Offenlage wird dahingehend eingeschränkt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

## 1. Ausgangssituation

Diese Beschlussvorlage bereitet die 3. Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) für das Bauleitplanverfahren "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)" vor. Nachdem die 1. Offenlage zum Jahreswechsel 2012/2013 und die 2. Offenlage Mitte 2013 stattgefunden hat (siehe Punkt 2 dieser Vorlage), erfolgt nun die 3., eingeschränkte Offenlage.

Die Verwaltung wurde vom Stadtrat beauftragt, den Masterplan aus dem Jahre 2003 in Baurecht umzusetzen. Die Ziele waren die Verlagerung des Containerbetriebes auf Flächen nördlich der Kaiserbrücke und die Entwicklung der dann disponiblen Flächen rund um den Zoll- und Binnenhafen zu einem neuen Stadtquartier. Hierfür wurden mehrere Bauleitplanverfahren eingeleitet:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanentwurf "Güterverkehrszentrum (N 83)": 16.05.2007. Satzungsbeschluss: 11.09.2013
- Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung Nr. 19 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "N 83": 16.05.2007. Beschluss: 11.09.2013
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanentwurf "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)": 13.10.2004, Verfahrensstand: vor 3., eingeschränkter Offenlage
- Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "N 84": 13.10.2004, Verfahrensstand: vor 3., eingeschränkter Offenlage

Aufbauend auf dem Masterplan wurden in einem Workshopverfahren mit vier international tätigen Büros an 5 Terminen städtebauliche Grundinhalte und Leitideen formuliert, die vom Stadtplanungsamt in einen Rahmenplan zusammengeführt wurden (Stadtrat: 05.10.2005). Auf Wunsch der Stadtwerke wurde dieser Rahmenplan in einem 6. Workshop im gleichen Beteiligtenkreis vor allem unter wirtschaftlichen Aspekten weiter optimiert und wiederum vom Stadtplanungsamt in einem überarbeiteten Rahmenplan aufbereitet (Stadtrat: 05.12.2007).

In den Workshops waren neben Herrn Professor Carl Fingerhuth als Moderator, den beteiligten Büros und der Verwaltung auch die im Stadtrat vertretenen Fraktionen - zeitweise auch Oberbürgermeister und Bürgermeister- und der Ortsvorsteher der Mainzer Neustadt vertreten. Öffentlich begleitet wurde dieser Planungsprozess mit zwei Hafenforen am 07.10.2004 und 30.11.2005 sowie mehreren Hafenkonzerten und zahlreichen Presseartikeln während des gesamten Verfahrens.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf zum "N 84" basiert auf dem überarbeiteten Rahmenplan, den dazu formulierten Leitideen (vgl. Anlage) sowie den Anregungen aus der ersten und zweiten Offenlage (12/2011 - 2/2013, sowie 7/2013 - 9/2013).

## 2. Sachstand

- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 19.11.2008 im Cafe 7° statt.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 20.01.2006.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 06.10.2008 bis 07.11.2008 statt.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1. Offenlage) erfolgte vom 17.12.2012 bis 01.02.2013.
- Eine erneute, eingeschränkte Bürgerbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (erneute, eingeschränkte 2. Offenlage) erfolgte vom 22.07.2013 bis 06.09.2013.
- Über die Anregungen aus der 1. Offenlage hat der Stadtrat am 30.09.2013 entschieden (= Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB). Damit ist die Planreife im Sinne von § 33 BauGB für weite Teile des Plangebietes hergestellt worden.

### **Infolge der 2. Offenlage ergaben sich folgende Änderungen:**

#### A) Im Flächennutzungsplanentwurf:

- Wegfall der SO-Darstellung und Darstellung aller Gewerbegebiete nördl. der ehemaligen Gaßnerallee als bestehende gewerbliche Bauflächen.
- Ergänzender Hinweis auf § 5 Abs. 4 a BauGB bzgl. Überschwemmungsgebiet.

#### B) Im Bebauungsplanentwurf:

- Wegfall des "Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel" und Einbeziehung dieser Flächen in das GE 2.
- Wegfall des Leitungsrechtes zugunsten der KMW und der Stadtwerke an der ehem. Nahtstelle SO / GE 2.

#### C) In den textlichen Festsetzungen:

- Aufnahme einer "Fremdkörperfestsetzung" gem. § 1 Abs. 10 BauNVO, um dem bestehenden Möbelmarkt Ecke Rheinallee / Obere Austraße einen "erweiterten Bestandsschutz" (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) zu gewähren sowie Flexibilisierung eines Wegrechtes.
- Präzisierung und Neuformulierung der textlichen Festsetzung 8.2.4.1 Vorkehrungen zum Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen (= besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit).
- Optimierung der Festsetzungen 10.1 bis 11.3 zu bedingtem Baurecht bzgl. des erforderlichen Schallschutzes (Formulierung einer Ausnahme).

- Ergänzender Hinweis auf § 9 Abs. 6 a BauGB bzgl. Überschwemmungsgebiet.

Erläuterung zu A) – C):

1. Die Umwandlung von SO- zu GE-Fläche mit "Fremdkörperfestsetzung" ist ein Wunsch des Grundstückseigentümers (TRIWO-AG).
2. Das Leitungsrecht kann entfallen, da die betroffenen Leitungsträger ihre Infrastruktureinrichtungen inzwischen um das TRIWO-Grundstück außen herum verlegen.
3. Das Gehrecht kann bei Beibehaltung der Zielsetzung flexibler formuliert werden, indem die Lage versetzt werden darf.
4. Die Neuformulierung der textlichen Festsetzung 8.2.4.1 ist das Ergebnis der Expertenanhörung nach § 35 GemO und der Plausibilitätsprüfung der Gewerbelärmuntersuchung vom Büro Müller-BBM. Diese Sachverständigenanhörung fand am 20.08.2013 im Stadtrat statt.
5. Die Optimierung der Festsetzungen 10.1 bis 11.3 erfolgt mit dem Ziel des besseren Vollzugs in der Genehmigungspraxis. Sie ist das Ergebnis einer einvernehmlichen Abstimmung zwischen Stadtplanungsamt und Bauamt.
6. Mit dem ergänzenden Hinweis zum Überschwemmungsgebiet wird § 9 Abs. 6a BauGB Rechnung getragen. In den Bauleitplänen wird das am 23.12.2013 bekannt gemachte vorläufige Überschwemmungsgebiet vermerkt.

Zu den aufgeführten Änderungen erfolgt eine erneute, eingeschränkte 3. Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. D. h. nur zu den geänderten Teilen können Anregungen erneut vorgebracht werden. Zu allen anderen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage erfolgt eine Entscheidung (= Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB).

Zusätzlich wurden noch einige redaktionelle Anpassungen, Präzisierungen, Korrekturen und auch Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht durchgeführt – überwiegend infolge des entfallenen SO-Gebietes sowie zu den in den Punkten 10.6 und 11.3 der textlichen Festsetzungen formulierten Ausnahmen.

Hinweis:

Die wirksame Änderung des Überschwemmungsgebietes ist Aufgabe der SGD Süd als Obere Wasserbehörde. Eine entsprechende Rechtsverordnung soll noch 2014 wirksam werden. In den vorliegenden Bauleitplanentwürfen der Stadt Mainz ist die Abgrenzung des vorläufigen Überschwemmungsgebietes gemäß § 9. Abs. 6a BauGB vermerkt.

### **3. Durchführung der 3., eingeschränkten Offenlage**

§ 3 Abs. 2 BauGB verlangt, dass vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen mit öffentlich auszulegen sind. Folgende, während der 1. und 2. Offenlage eingegangene Stellungnahmen werden deshalb während der erneuten eingeschränkten 3. Offenlage öffentlich ausgelegt:

- Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten aus der 1. und 2. Offenlage von privater Seite;
- Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten aus der 1. und 2. Offenlage von Institutionen:
  - Werkbund
  - Landesamt für Geologie- und Bergbau
  - Ministerium des Inneren, für Sport und Infrastruktur (MISI)
  - Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)
  - DB-Services, Immobilien GmbH
  - Landeshauptstadt Wiesbaden
  - Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD)
  - Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen (IHK)

Zur Bearbeitung der während der Offenlagen eingegangenen Anregungen sowie eines Antrages gem. § 35 (2) GemO wurden eine Expertise (a) und eine Stellungnahme (b) eingeholt, die ebenfalls umweltrelevante Informationen enthalten und ebenso an der erneuten eingeschränkten 3. Offenlage mit öffentlich ausgelegt werden. Dies sind:

- a) Plausibilitätsprüfung der Gewerbelärmuntersuchung im Rahmen einer Sachverständigenanhörung nach § 35 GemO von Müller-BBM vom 20.08.2013 (= Anlage 1 zum Vermerk über die 2. Offenlage)
- b) Beratungspapier 22, IBK-Bericht Nr. 06081 c\_sct\_bep22\_130904 vom 04.09.2013 (= Anlage 2 zum Vermerk über die 2. Offenlage)

#### **4. Qualitätssicherung**

Der Stadtrat hat am 05.12.2007 zusätzlich zum überarbeiteten Rahmenplan auch Leitlinien beschlossen (vgl. Anlagen). Die Leitlinien wurden, soweit möglich, allesamt in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, mit Ausnahme der Leitlinien 1.4.2 und 1.4.3 (= Qualitätssicherung) - diese sind mit einem Bebauungsplan nicht umsetzbar und deshalb im städtebaulichen Vertrag geregelt, (siehe Punkt 5).

#### **5. Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB**

Da nicht auszuschließen ist, dass sich die Realisierung dieses neuen Stadtquartiers über viele Jahre hinziehen wird und dass die städtebauliche Entwicklung von Dritten durchgeführt wird, war es erforderlich, das Prozedere für die Qualifizierungsverfahren zu vereinbaren und zu sichern. Das Stadtplanungsamt hat deshalb parallel einen städtebaulichen Vertrag mit den Stadtwerken bzw. ZM (Zollhafen Mainz GmbH u. Co. KG) inklusive Weitergabeverpflichtung bei Grund-

stücksveräußerungen erarbeitet. Der Vertrag ist seit dem Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2013 wirksam.

## 6. Kosten

### 6.1 Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen inklusive öffentlicher Grünfläche auf der Nordmole

Die ZM wird die unterirdischen Infrastrukturanlagen, die Verkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, eine neue Klappbrücke über die Hafenumündung und die Freiflächen/Grünflächen auf der Grundlage des Ergebnisses einer noch zu erstellenden Freiflächen- und Gestaltungsplanung auf eigene Kosten herstellen und dann kostenfrei an die Stadt Mainz übertragen.

Ähnlich verhält es sich mit den Einfassungen des Hafenbeckens und der Wasserfläche. Die ZM wird für die Kaianlagen die erforderlichen Sanierungsarbeiten und notwendigen Erneuerungen auf eigene Kosten durchführen, so dass eine sanierungsfreie Restnutzungsdauer von min. 10 Jahren zu erwarten ist. Unter dieser Voraussetzung übernimmt die Stadt Mainz diese Anlagen und die Wasserfläche kosten- und ablösefrei in ihr Eigentum. Ob die Stadt die Wasserflächen und Kaianlagen –vergleichbar mit dem Winterhafen- an die AÖR weiter gibt, ist zurzeit noch offen.

Für den Betrieb (z.B. Klappbrücke, Straßenbeleuchtung, etc.), die Unterhaltung und die Pflege all der genannten Anlagen werden jedoch dauerhaft Kosten auf die Stadt Mainz zukommen. Diese Kosten können derzeit nur schwer beziffert werden. Sie hängen maßgeblich von einer nachfolgenden Freiflächen- und Gestaltungsplanung ab, die erst zu einem späteren Zeitpunkt beauftragt wird.

Diese Betriebs-, Unterhaltungs- und Pflegekosten können formal nicht auf die ZM übertragen werden.

Im bisherigen Verfahren wurden dem Stadtplanungsamt von den Fachämtern folgende Betriebs, Unterhaltungs- und Pflegekosten benannt:

- Grünanlagen: ca. 90.000 € pro Jahr
- Bäume im Straßenraum: ca. 7.000 € pro Jahr
- Kaimauern des Hafenbeckens:  
alle 6 Jahre Hauptprüfung ca. 20.000 €  
dazwischen - nach 3 Jahren –  
eine einfache Prüfung ca. 12.000 €
- Unterhalt der neuen Klappbrücke  
über die Hafenumündung: ca. 20.000 € pro Jahr

## **6.2 Kosten für die Ertüchtigung der Rheinallee**

Im Bereich der Anbindungspunkte Gaßnerallee, Nahestraße und Am Zollhafen muss die Rheinallee zwecks Ertüchtigung umgebaut werden. Speziell an den Knotenpunkten Nahestraße und Am Zollhafen beinhaltet die Ertüchtigung auch die Einrichtung einer neuen Linksabbiegespur. Die damit verbundene Erweiterung des Straßenraumes bedeutet Eingriffe in den Baumbestand entlang der Rheinallee.

Es wurde deshalb festgelegt, dass der Bau der Linksabbiegespuren an diesen beiden Knotenpunkten erst dann erfolgen soll, wenn die Verkehrsqualität auf der Rheinstraße unter ein bestimmtes Niveau fällt.

Die Kosten für die Umbauarbeiten im Bereich der Knotenpunkte übernimmt die ZM (ca. 1,9 Millionen €). Die Kostenübernahmeverpflichtung erlischt am 31.12.2018. Danach muss die Stadt die Kosten für den Umbau der Knotenpunkte tragen.

Ob die Rheinallee zwischen diesen Knotenpunkten ebenfalls mit erneuert wird, ist derzeit nicht entschieden (die Abteilung Straßenbetrieb des Stadtplanungsamtes empfahl dies, um die Rheinallee auf einem einheitlichen Niveau zu halten und Umweltamt empfiehlt dies, um einen lärmärmeren Belag einzubauen) (ca. 0,5 Millionen €).

## **6.3 Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen**

Im Bereich der Umbaumaßnahme an den Knotenpunkten (= wesentliche Änderung einer Straße) besteht gemäß 16. BImSchV Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für bestehende Gebäude (Lärmschutzfenster, schalldämmte Lüftungseinrichtungen etc.). Der Anspruch besteht gegenüber der Stadt Mainz. Die Kosten übernimmt die ZM mit ca. 835.000,00 €.

Es besteht außerdem ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Stadt Mainz in den Abschnitten der Rheinallee, zwischen den Knotenpunkten - ca. 460.000,00 €. Auch diese Kosten übernimmt die ZM.

Die Kostenschätzung für die passiven Lärmschutzmaßnahmen ist grob und bewegt sich eher an der oberen Grenze. In dieser Kostenschätzung sind nicht eingeflossen die tatsächliche Nutzung und damit die Empfindlichkeit der jeweiligen Räume, die bereits vorhandene Schallschutzklasse von Fenstern und die tatsächliche Inanspruchnahme von einer möglichen Kostenerstattung durch die Hauseigentümer.

Die Übernahme der Kosten durch die ZM wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Kostenübernahme erlischt mit Auflösung der ZM. Sofern danach noch Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden, verbleiben die Kosten bei der Stadt.

## 6.4 Kosten für soziale Infrastruktur

Mit dem "N 84" entstehen auch Kosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen und deren Betrieb. In diesem Zusammenhang wurden dem Stadtplanungsamt von den Fachämtern folgende Kosten mitgeteilt:

- Herstellung von Spiel- und Bolzplätzen sowie Spielpunkten im gesamten Plan-  
gebiet: ca. 580.000 €

Die Ersterstellung übernimmt die ZM im Rahmen ihrer Herstellung von Erschließungs- und Grünflächen, die Unterhaltung jedoch nicht.

- Gemäß städtebaulichem Vertrag soll in einem MI-Baufeld nördlich der Nahestraße eine maximal 5-gruppige Kindertagesstätte mit Außenanlagen errichtet werden, die dann von der Stadt oder einem sonstigen Träger zu 12 €/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete) angemietet werden soll. Gemäß Standardraumprogramm sind 830 m<sup>2</sup> Räume und 750 m<sup>2</sup> Außenfläche erforderlich.
- Im GE 3 soll ein Investor gemäß städtebaulichem Vertrag eine 3-Feld-Schulsporthalle errichten, die die Stadt dann entweder als Teileigentum mit maximal 3,6 Millionen Euro, zuzüglich Baukostensteigerung gemäß Baukostenindex, zuzüglich entsprechendem Anteil an den Grundstückskosten erwirbt, oder langfristig (mindestens 20 Jahre) auf Basis der oben angegebenen Kosten anmietet.

## 7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen:

Geschlechtsspezifische Aspekte wurden im bisherigen Verfahren nicht vorgebracht. Die Bauleitplanung "N 84" hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschlechtsspezifischen Folgen.

## **Hinweis:**

**Alle Kostenangaben in Kapitel 6 beruhen auf groben Kostenschätzungen der jeweiligen Fachämter**

## **Bestandteile der Beschlussvorlage:**

### **1. Anlagen der Beschlussvorlage**

- Bebauungsplan N84, FNP-Änderung Nr. 25, verkleinert
- Leitlinien
- Textliche Festsetzungen N84
- Vermerk über die 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) inkl. Anlagen
- Umweltrelevante Stellungnahmen
- Begründung inkl. Anlagen, wie z. B. Umweltbericht, Gutachten (s. S. 7 der Begründung)

### **2. Beschlussvorlage und alle Anlagen sind digital in Session eingestellt.**

### **3. An die Gremienmitglieder gehen nur (jeweils ohne Anlagen) in analoger Form:**

- Vorlagebericht (inkl. Planverkleinerungen N 84, FNP-Ä-Nr. 25)
- Begründung – ohne Anlagen
- Textliche Festsetzungen
- Offenlagevermerk über die erneute, eingeschränkte 2. Offenlage inkl. Anlagen

### **4. An die Stadtratsfraktionen gehen jeweils alle Anlagen 1 x komplett analog.**