

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|---|---------------------|-------------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 0417/2014/1 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 117 + 61 20 02 Ä 32 | Datum 02.04.2014 | TOP |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.03.2014

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 27.03.2014 | Ö |
| Stadtrat | Entscheidung | 09.04.2014 | Ö |

Betreff:

Bauleitplanverfahren "He 117" (erneute Planstufe II) und Änderung Nr. 32 des FNP

a) Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am

Weidezehnten (He 117)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

b) Bebauungsplanverfahren "Am Weidezehnten (He 117)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- erneute Vorlage in Planstufe II

- erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3

BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Stadtvorstand / der Bau- und Sanierungsausschuss empfiehlt, der Stadtrat beschließt zu den o.g. Bauleitplanentwürfen

zu a) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,

-Fortsetzung zum Beschlussvorschlag-

zu b) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,

- die erneute Vorlage in Planstufe II,

- die erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB.

Problembeschreibung / Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschlüsse

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Weidezehnten (He 117)" hatte der Stadtrat der Stadt Mainz am 05.12.2007 gefasst. Auf Grund der aus städtebaulichen Gründen notwendig gewordenen Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes in Richtung Norden hat der Stadtrat am 03.11.2010 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst.

Da im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz die zu überplanende Fläche als "Gemischte Baufläche" dargestellt ist, ist zudem auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher fasste der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 18.03.2009 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Weidezehnten (He 117)". Auf Grund der oben genannten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches nach Norden hat der Stadtrat am 03.11.2010 auch einen erneuten Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 32 gefasst.

1.2 Frühzeitige TÖB-Beteiligung

Auf Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes wurde im Zeitraum vom 29.01.2009 bis 20.02.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 26.02.2009 ein Scoping- Termin im Stadtplanungsamt durchgeführt.

Da der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach Norden erweitert und die Inhalte dadurch modifiziert wurden, ist mit den Trägern öffentlicher Belange sowie mit den städtischen Fachämtern am 11.05.2009 erneut ein Scoping- Termin durchgeführt worden.

Die Ergebnisse sind den in der Anlage beigefügten Vermerken zu entnehmen.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 07.12.2010 durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Bürgerschaft umfassend über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Zusätzlich konnten die Planunterlagen seitens der Bürgerschaft im Nachgang zur Abendveranstaltung bis einschließlich 23.12.2012 im Internet eingesehen und ergänzende Stellungnahmen abgegeben werden.

Der Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

1.4 Anhörverfahren

Das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 18.03.2013 bis 22.04.2013 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden u. a. folgende Änderungen in den Bebauungsplanentwurf "He 117" aufgenommen:

- der bislang zulässige "Einzelhandel" im nördlichen Teilbereich wurde dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mainz folgend ausgeschlossen,
- auf Forderung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurde ein Geruchsgutachten erstellt - hierzu wurde ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan integriert.

Basierend auf einer Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde im Zuge des Anhörverfahrens wurde der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zudem mit Beschluss des Stadtrates am 11.09.2013 nach Osten erweitert. Diese Erweiterungsfläche wird als "geplante Maßnahmenfläche mit geplanter Streuobstwiese" dargestellt.

Der Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

1.5 Offenlage

In der Zeit vom 08.10.2013 bis einschließlich 25.11.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Bürgerschaft zwei Anregungen vorgebracht, die jedoch nicht zu Planänderungen geführt haben.

Seitens der Investorin wurde im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages die Anregung an die Stadt Mainz herangetragen, abweichend von der bisherigen Festsetzung den geplanten Quartiersplatz als "öffentliche" Fläche festzusetzen. Die bisherige Planung sah eine "private" Fläche vor. Da nicht zu gewährleisten ist, dass die private Fläche uneingeschränkt und dauerhaft der Öffentlichkeit als Treffpunkt und Aufenthaltsort dienen wird und diesbezüglich in der Stadt Mainz bereits schlechte Erfahrungen gemacht worden sind, wurde dieser Änderung in Abstimmung mit den tangierten städtischen Fachämtern zugestimmt. Der geplante Quartiersplatz wird daher als "öffentliche" Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" festgesetzt. Die Pflege des Quartiersplatzes obliegt dem 67-Grünamt. Die ursprünglichen Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung und Ausgestaltung des Quartiersplatzes mit Spielgeräten wurden beibehalten. Ergänzend wurde aus o.g. Gründen die Wegeverbindung zwischen dem Quartiersplatz und der Rheinhessenstraße als "öffentliche" Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt. Bisher war ein "privater" Weg vorgesehen, der über ein festgesetztes "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" umge-

setzt werden sollte.

Darüber hinaus wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs redaktionelle Änderungen vorgenommen. In der Summe erfordern die inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen die Durchführung einer erneuten Offenlage.

Zudem ist basierend auf der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau im Rahmen der Offenlage ein Hinweis bezüglich des Erfordernisses einer Radonuntersuchung in den Bebauungsplanentwurf "He 117" aufgenommen worden. Die Investorin hat sich im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Radonuntersuchung vorzunehmen.

Der Vermerk "Offenlage" ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplanentwurf "Am Weidezehnten (He 117)" wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Investorin und der Stadt Mainz geschlossen, um einzelne Belange zu sichern, die teilweise außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen bzw. nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Geregelt werden insbesondere:

- die Herstellung der Lärmschutzwand-/wand-Kombination entlang der Rheinhesenstraße,
- die Schaffung sozial geförderten Wohnraums,
- die Herstellung, Pflege und Unterhaltung der Versickerungsanlagen,
- die internen und planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Beauftragung einer Radonuntersuchung durch die Investorin.

Der städtebauliche Vertrag wird in einer separaten Beschlussvorlage den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Weiteres Verfahren

Auf Grund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "He 117" einschließlich Begründung und Fachgutachten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. Die geänderten Teile der Festsetzungen wurden in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen kenntlich gemacht.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht.

5. Kosten

Die Übernahme von Kosten der für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten und der Kosten für den Umweltbericht erfolgten durch die Investorin.

Bezüglich der Sicherung und Übernahme der Kosten für die Herstellung, die Anwuchspflege und die dauerhafte Pflege der planexternen Ausgleichsflächen erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag. Die Herstellung, die Anwuchs- und die dauerhafte Pflege der planinternen Ausgleichsflächen wird ebenso wie die Herstellung der Erschließungsanlagen und deren Übergabe an die Stadt Mainz ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für die dauerhafte Pflege der im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünflächen sowie der Bäume wurden von den städtischen Fachämtern folgende Kosten benannt:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| - Baumpflege im Straßenraum: | ca. 2.000 €/ Jahr |
| - Pflege des Quartiersplatzes: | ca. 1.850 €/ Jahr |
| - Pflege des Verkehrsgrüns (Bestand): | ca. 400 €/ Jahr |
| - Pflege der Lärmschutzanlage: | ca. 2.500 €/ Jahr |

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "He 117" inkl. textliche Festsetzungen (erneute Planstufe II)*
- *Entwurf der Begründung zum "He 117" (erneute Planstufe II)*
- *Umweltbericht*
- *2 Vermerke über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Lärmgutachten*
- *Geruchsimmissionsgutachten*
- *Bodengutachten und ergänzendes Bodengutachten*
- *Regenwasserbewirtschaftungskonzept*
- *Umweltrelevante Stellungnahmen*