

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0766/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 38 61 26-Ler 2	Datum 14.04.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 29.04.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	06.05.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	07.05.2014	Ö

## Betreff:

FNP-Änderung Nr. 38 und Bebauungsplanverfahren "Le 2" (erneute Planstufe II)

- a) Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Nino-Erné-Straße (Le 2)"  
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
- b) Bebauungsplanentwurf "Nino-Erné-Straße (Le 2)"  
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, 18.04.2014

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 29.04.2014

Gez. Michael Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

- Beschlussvorschlag s. Seite 2 -

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

- zu a) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
  - die erneute Vorlage in Planstufe II,
  - die erneute Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB.
  
- zu b) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
  - die erneute Vorlage in Planstufe II,
  - die erneute Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB.

## **1. Bisheriges Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschlüsse**

Bebauungsplan:

Der Stadtrat hat am 08.12.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nino-Erné-Straße (Le 2)" beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.06.2011 öffentlich bekanntgemacht. Auf Grund der aus städtebaulichen Gründen notwendig gewordenen Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes hat der Stadtrat am 11.09.2013 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst.

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 135" als "Wohnbaufläche (W)" im nördlichen Bereich, als "Sondergebiet (SO)" im südlichen Bereich, als "Grünfläche (Spielplatz, Grün/Parkanlage)" und als "Fläche für Sport- und Spielanlagen" mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" dargestellt. Lediglich die Darstellung der Wohnbaufläche stimmt mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Le 2" überein. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet zukünftig als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt. Der Stadtrat der Stadt Mainz fasste bereits in der gleichen, o.g. Sitzung am 08.12.2010 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Nino-Erné-Straße (Le 2)".

### **2.2 Frühzeitige Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange**

Auf Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes wurde im Zeitraum vom 01.09.2010 bis 21.09.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 21.09.2010 ein Scoping-Termin im Stadtplanungsamt durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Vermerk "frühzeitige Behördenbeteiligung" zu entnehmen.

### **2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in einer Veranstaltung "vor Ort" am 10.03.2011. Im Rahmen dieser Vorstellung der Planung wurde die Bürgerschaft umfassend über die Ziele und Zwecke des "Le 2" informiert. Zusätzlich konnten die Planunterlagen seitens der Bürgerschaft im Nachgang bis einschließlich 25.03.2011 im Internet eingesehen und ergänzende Stellungnahmen abgegeben werden.

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

### **2.4 Anhörverfahren**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.04.2013 bis einschließlich 27.05.2013 durchgeführt. Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden dabei Anregungen und Hinweise vorgebracht. Diese Anregungen führten zu Anpassungen und Ergänzungen der Planinhalte.

Wesentliche Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes "Le 2" sind die Erweiterung des Geltungsbereiches aufgrund der geänderten Erschließungssituation im Plangebiet, Ergänzungen von Festsetzungen basierend auf der Schallschutzuntersuchung zum Lärmschutz und deren Dimensionierung, Festsetzungen bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung sowie Festsetzungen die auf den Ergebnissen des Umweltberichtes basieren.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

## 2.5 Offenlage

In der Zeit vom 08.10.2013 bis zum 25.11.2013 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage gingen von insgesamt 7 Bürgerinnen und Bürgern sowie von 8 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein.

Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Anregungen wurden fachlich geprüft und soweit sinnvoll und erforderlich bei den Inhalten des Bauleitplanes "Le 2" entsprechend umgesetzt.

Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der Offenlage folgende Änderungen:

- Gebietszufahrt im Westen von der "L 427"  
Nach langwierigem Abstimmungsprozess mit dem LBM wurde gegenüber dem Planungsstand der Offenlage die Zufahrt von der "L 427" optimiert und in Abstimmung mit den tangierten städtischen Fachämtern eine Änderung (Verschiebung nach Süden) vorgenommen. Hierdurch erfolgt in diesem Bereich eine Anpassung der Inhalte des Bebauungsplanes (Baufenster, private und öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen, Lärmschutzanlagen, etc.).
- Anpassung von Baufenstern  
In Teilbereichen Anpassung der bestehenden Baufenster aufgrund von notwendigen Änderungen (Straßenquerschnitten, Zufahrtsbereichen, Lärmschutz, etc.).
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten  
Die festgesetzten öffentlichen Stellplätze entlang der zentralen Haupteinfahrt werden durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten in ihrer Funktion und Anfahrbarkeit gesichert. Durch die festgesetzten Bereiche wird verhindert, dass in diesen Bereichen private Grundstückszufahrten vorgesehen werden.

- **Garagenzufahrten**

Basierend auf Prüfungen der Fachämter wurden Änderungen im Bereich der Zufahrt zu den bestehenden Garagen der Grundstücke Rilkeallee 36b, 50 und 56 (Straßenquerschnitt, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Zufahrtsbereiche, Kurvenradien, etc.) notwendig.

- **Radon-Gutachten**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau regte im Rahmen der Offenlage an, eine Radonuntersuchung für das Plangebiet durchzuführen. Dieser Anregung folgte die Stadt Mainz und beauftragte daraufhin ein entsprechendes Gutachten.

Dieses Gutachten konnte jedoch nicht fristgerecht fertig gestellt werden (entgegen der Aussage in dem als Anlage beigefügten Vermerk "Offenlage" -Seite 38).

Nach einer ersten Einschätzung des zuständigen Umweltamtes der Stadt Mainz ist infolge von bereits durchgeführten Radonuntersuchungen an anderen Stellen im Stadtgebiet von Mainz damit zu rechnen, dass keine erhöhten Radonwerte im Plangebiet festgestellt werden.

Aufgrund dieser groben Einschätzung des städtischen Umweltamtes und in Anbetracht der Tatsache, dass das vom Landesamt für Geologie und Bergbau geäußerte Erfordernis für ein "Radongutachten" keineswegs auf konkreten Standortkenntnissen beruht sondern lediglich "global" für ganz Rheinhessen reklamiert wird, ist es unverhältnismäßig, die erneute Offenlage des "Le 2" noch weiter zu verzögern.

Sollten sich bei dem beauftragten Radongutachten jedoch wider Erwarten andere Ergebnisse einstellen, kann immer noch im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens entsprechend reagiert werden. Im ungünstigsten Fall wäre dann der Bebauungsplan "Le 2" nochmals öffentlich auszulegen.

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

### **3. Weiteres Verfahren**

Auf Grund der erfolgten Änderungen sollen die Bauleitpläne einschließlich Begründung und Fachgutachten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.

### **4. Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg**

Aufgrund der Sitzungstermine der städtischen Gremien im Jahr 2014 konnte eine Information des Ortsbeirates Mainz-Lerchenberg über den aktuellen Verfahrensstand nicht in einer regulären Ortsbeiratssitzung stattfinden. Die Mitglieder des Ortsbeirats Mainz-Lerchenberg werden nach der Sitzung des Stadtvorstandes am 29.04.2014 im Rahmen einer Sonderinformation durch das Stadtplanungsamt über den nun vorliegenden aktuellen Planungsstand am 05.05.2014 informiert. Diese Vorgehensweise wurde mit der Ortsvorsteherin von Mainz-Lerchenberg, Frau Westrich, abgestimmt.

## 5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Während des Anhörverfahrens sind seitens der städtischen Fachämter keine geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht worden. Sollten in den weiteren Verfahrensschritten auszusagen hierzu erfolgen, so werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## 6. Kosten

Durch die Realisierung des Baugebietes "Nino-Erné-Straße (Le 2)" entstehen Kosten für die öffentliche Infrastruktur sowie Kosten für die zu erstellenden Gutachten.

Nachfolgend werden die zum Zeitpunkt der Offenlage bekannten Kosten für die Entwicklung des Baugebietes "Le 2" aufgeführt.

Kosten umlagefähig:	Erschließung	ca.	900.000 Euro
	Entwässerung	ca.	283.100 Euro
	Lärmschutzanlage	ca.	1.404.500 Euro
	Spielplatz	ca.	145.000 Euro
	<u>Baumpflanzungen</u>	ca.	<u>28.500 Euro</u>
		ca.	2.761.100 Euro

Anteil Stadt Mainz (10 %): ca. 276.100 Euro

Nicht umlagefähige Kosten: Fußweg ca. 171.600 Euro

Kosten Pflege:	Lärmschutzanlage	ca.	4.670 Euro /Jahr
	Spielplatz	ca.	1.400 Euro /Jahr
	<u>Baumpflanzungen</u>	ca.	<u>2.900 Euro /Jahr</u>
		ca.	8.970 Euro /Jahr

### Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *Textliche Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Bodengutachten*
- *Schallgutachten*
- *Umweltbericht*
- *Umweltrelevante Stellungnahmen*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*

