

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

0800/2014

Amt/Aktenzeichen
61/61 20 02 + 61 26 HM 95

Datum
28.04.2014

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 13.05.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	22.05.2014	Ö

Betreff:

Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes und Bauleitplanverfahren "H 95" (Planstufe II)

- a) Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)
- b) Bebauungsplanentwurf "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Mainz, 08.05.2014

Gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

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

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Sachverhalt

Im Jahr 1999 wurde für die Bahnbrache zwischen der Mombacher Straße und den DB-Gleisanlagen die Kooperationsvereinbarung zwischen der Deutschen Bahn AG (DB AG) und der Stadt Mainz geschlossen. Gegenstand des Vertrages war es, unkontrollierte Ansiedlungen von Nutzungen sowie städtebaulich unerwünschte Entwicklungen auf dem Areal auszuschließen. Im Jahr 2003 wurden die DB-Flächen von der Aurelis Asset GmbH erworben.

In Abstimmung mit der Stadt Mainz wurde von der Aurelis Asset GmbH für das gesamte Gelände der städtebauliche Rahmenplan "Bahnflächen Mombacher Straße (H 80)" entwickelt. Mit dem Beschluss des städtebaulichen Rahmenplanes "H 80" durch den Stadtrat am 06.02.2013 trat die Kooperationsvereinbarung für Zwischennutzungen auf dem Bahngelände außer Kraft und wurde "inhaltlich" durch den Rahmenplan ersetzt.

Auf dem Gelände nördlich der Goethe-Unterführung errichtet derzeit eine private Bahngesellschaft ein neues Bahnbetriebswerk mit der dazugehörigen Gleisinfrastruktur.

Das südlich der Goethestraße liegende Plangebiet "H 95" war ebenfalls noch formal eisenbahnrechtlich gewidmet. Dem Antrag der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, auf Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken wurde mit dem Freistellungsbescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 08.01.2014 entsprochen. Damit endet die Eigenschaft des Plangebiets als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg entlassen und die Planungshoheit vom Fachplanungsträger "Eisenbahnbundesamt" auf die kommunale Bauleitplanung und somit auf die Stadt Mainz wieder vollständig übergeht.

Um Baurecht für den südlichen Teil des ehemaligen Bahngeländes zwischen der Goethe-Unterführung und der Ostein-Unterführung zu schaffen, wird auf der Grundlage des von den städtischen Gremien beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes "H 80" das Bauleitplanverfahren "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" sowie die Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschlüsse

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.10.2012 die Aufstellung der Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" beschlossen. Dies wurde am 16.11.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Aufgrund der weiteren Konkretisierung der Planung wurde eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches erforderlich. Hierzu fasst der Stadtrat am 12.06.2013 einen erneuten Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde erneut am 21.06.2013 bekannt gemacht.

2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 28.11.2012 zeitgleich mit der Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Bürgerschaft umfassend über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 26.11.2012 bis einschließlich 10.12.2012 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.

2.3 Frühzeitige TÖB- Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 08.05.2013 bis 27.05.2013 durchgeführt. Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

Im Vorgriff auf die frühzeitige TÖB- Beteiligung fand am 09.07.2012 bereits eine stadttinterne Ämterkoordinierung statt.

2.4 Anhörverfahren

Das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 13.06.2013 bis 16.07.2013 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren weitere folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- ergänzende Untersuchung zum Verkehrsgutachten sowie Überprüfung dieser Ergebnisse für das Schall- sowie das Klimagutachten,
- Überarbeitung der Versickerungsuntersuchung und des Entwässerungskonzeptes,
- Prüfung des Altlastenverdachts im Plangebiet in Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und Erarbeitung eines Fachbeitrages "Altlasten",
- Erarbeitung eines Energiekonzeptes für das Plangebiet.

Auf Grund der vorliegenden Fachgutachten wurden einige Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes angepasst und zudem neue Festsetzungen aufgenommen. Der Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Weiteres Verfahren

Die vorliegenden Bauleitpläne sollen in Planstufe II beschlossen werden. Auf dieser Grundlage soll dann die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Während des Anhörverfahrens sind seitens der städtischen Fachämter keine geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht worden.

Aufgrund der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Nutzungsstruktur sind keine geschlechtsspezifisch negativen Auswirkungen zu befürchten. Auch eine Familienfreundlichkeitsprüfung war aufgrund der geplanten Nutzungen nicht erforderlich.

5. Städtebaulicher Vertrag

Zur verbindlichen Regelung von Inhalten, die nicht im Bebauungsplan umgesetzt werden können, wird zwischen der Stadt Mainz und der Aurelis Asset GmbH ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

6. Kosten

Die Erstellung der erforderlichen Gutachten sowie die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes werden vom Eigentümer des Areals, der Aurelis Asset GmbH, übernommen.

Aufgrund des geplanten Umbaus bzw. der Umgestaltung der Mombacher Straße im Abschnitt zwischen der Goethestraße und der Ostein- Unterführung entstehen neben dem Neubau der beiden Gebietsanschlüsse zudem haushaltsrelevante Kosten, die von der Stadt Mainz getragen werden müssen und nicht vollständig auf den Investor übertragen werden können. Folgende Kosten bzw. Maßnahmen müssen verkehrsfachlich in der Zukunft für die Mombacher Straße unabhängig von der Gebietsentwicklung bereitgestellt bzw. umgesetzt werden:

- Kosten für die Umgestaltung/ Sanierung der Mombacher Straße und für Baumneupflanzungen im Abschnitt zwischen der Goethestraße (inklusive Kreuzungsbereich Goethestraße) und der Ostein- Unterführung: ca. € 1.925.000,-
- Kosten für Baumneupflanzungen im nördlichen Abschnitt zwischen den beiden neuen Knotenpunkten des Plangebiets an die Mombacher Straße: ca. € 31.000,-
- Kosten für die "Lichtsignalanlage Fritz-Kohl-Straße", die Anpassung der bestehenden "Lichtsignalanlage Goethestraße" sowie die De- und Neumarkierung im Bereich der Mombacher Straße, für die Beschilderung und die Verkehrslenkung während den Bauphasen: ca. € 105.000,-

Da es sich bei der Mombacher Straße um eine klassifizierte Straße handelt, sind monetäre Zuschüsse zu erwarten.

Die Kosten für die Umgestaltung und Anpassung der Mombacher Straße aufgrund der geplanten Anschlüsse des Plangebiets "H 95" sowie die Kosten für die Umgestaltung der Fußwege westlich und östlich der neuen Knotenpunkte einschließlich der geplanten Treppeanlage im Bereich der Goethestraße trägt die Aurelis Asset GmbH.

Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "H 95"
- Bebauungsplanentwurf "H 95" mit Entwurf der textlichen Festsetzungen und Begründung
- Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Vermerk über die frühzeitige TÖB- Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Umweltbericht*
- *Verkehrsgutachten sowie ergänzende Untersuchung zum Verkehrsgutachten,*
- *Schalltechnisches Gutachten sowie Ergänzungsbericht zum Schalltechnischen Gutachten,*
- *Klima- und Luftschadstoffgutachten sowie Ergänzungsbericht zum Klima- und Luftschadstoffgutachten,*
- *Fauna-, Flora- und Artenschutzgutachten*
- *Erschütterungsgutachten*
- *Orientierende Baugrunduntersuchung,*
- *Orientierende Versickerungsuntersuchung,*
- *Entwässerungskonzept,*
- *Fachbeitrag Altlasten,*
- *Energiekonzept.*