

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0938/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 FÄ 25/ Neu 84	Datum 04.07.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.07.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	22.07.2014	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.07.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	22.07.2014	Ö

## Betreff:

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 aus der erneuten, eingeschränkten 3. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute Vorlage in Planstufe II
- Erneute 4. Offenlage gem. § 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:

### Beschlussvorschlag:

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

1. Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten 3. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
2. Die erneute Vorlage in Planstufe II.
3. Die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute 4. Offenlage) gem. 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 a Abs. 3 BauGB.

## 1. Ausgangssituation

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

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanentwurf "Güterverkehrszentrum (N 83)": 16.05.2007. Satzungsbeschluss: 11.09.2013
- Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung Nr. 19 im Bereich des Bebauungs-planentwurfes "N 83": 16.05.2007. Beschluss: 11.09.2013
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanentwurf "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenha-fen (N 84)": 13.10.2004, Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
- Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 im Bereich des Bebauungs-planentwurfes "N 84": 13.10.2004, Verfahrensstand: Beschluss

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 beteilig-ten Büros und der Verwaltung auch die im Stadtrat vertretenen Fraktionen - zeitweise auch Oberbürgermeister und Bürgermeister- und der Ortsvorsteher der Mainzer Neustadt vertre-ten. Öffentlich begleitet wurde dieser Planungsprozess mit zwei Hafeforen am 07.10.2004 und 30.11.2005 sowie mehreren Hafenkonferenzen 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, zweiten und dritten Offenlage.

## 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 war die Planreife im Sinne von § 33 BauGB für weite Teile des Plangebietes hergestellt worden.
- Über die Anregungen aus der erneuten, eingeschränkten 2. Offenlage hat der Stadtrat am 12.02.2014 entschieden (= Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB)
- Eine erneute, eingeschränkte Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (erneute eingeschränkte 3. Offenlage) erfolgte vom 24.02.2014 – 25.03.2014
- Eine Entscheidung über die Anregungen aus der erneuten, eingeschränkten 3. Offenlage erfolgt im Rahmen dieser Vorlage (= Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

### 3. Rückblick auf die Planoffenlagen

#### Infolge der 1. Offenlage ergaben sich folgende Änderungen:

Im Flächennutzungsplanentwurf:

- neue Linienführung Überschwemmungsgebiet
- Entfall des Piktogramms "H" für Hafen

Im Bebauungsplanentwurf:

- Einfügung von "großflächiger" – Einzelhandel beim SO-Sondergebiet
- neue Linienführung Überschwemmungsgebiet
- Erweiterung der Bereiche, in denen wasserrechtliche Planfeststellungs- / bzw. Plangenehmigungsverfahren erforderlich sind, um die Uferkante entlang der Südmole
- Erweiterung der Zweckbestimmung auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung um die "Andienung Schiffsliegeplätze"

Zusätzlich zu diesen Änderungen infolge der Offenlage wurden folgende geringfügige inhaltliche Änderungen in der Plangrafik durchgeführt:

- Im MI 1 wurde eine Baugrenze zum Rhein hin und eine maximal zulässige Höhe ergänzt, um analog zu den Baufeldern auf der Nordmole auch hier eine Tiefgarage zu ermöglichen, die über die Geländeoberfläche hervortritt (Sockel)
- Im GE 8 / MI 3 Verschiebung der Baulinie zum Innenhof auf die Flucht der analogen Baulinien im MI 2 und im MI 5
- Im GE 6 / MI 9 Entfall der Baulinien innerhalb der Baufenster an der Grenze GE 6 / MI 9
- Im WA 3: Darstellung der Grundstücksfläche im Durchgang als allgemeines Wohngebiet sowie Umwandlung der Baugrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Durchgang) in eine Baulinie
- Im MI 12 / MI 13: Darstellung des Steges über die Wasserfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

In den textlichen Festsetzungen:

- Einfügung von "großflächiger" – Einzelhandel in 1.1, 1.1.1 und 1.1.2

- Präzisierung, dass es sich um Ausnahmen handelt, in den Überschriften 4.1, 4.1.1, 4.1.2 und 4.1.3
- Ergänzung des Geh- und Fahrrechtes in 5. zugunsten der Nutzung der Schiffsliegeplätze
- Im Hinweis Nr. 5 Ausdehnung der Flächen mit wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren für die Schiffsliegeplätze an der Südmole
- Im Hinweis Nr. 6 neue Linienführung des Überschwemmungsgebietes

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

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.

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.

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 Wegerechtes.
- 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.

### **Infolge der 3. Offenlage ergaben sich folgende Änderungen.**

Im Flächennutzungsplan:

- Neudarstellung mehrerer kleinerer Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in abstrahierter Form (Piktogramme)

Im Bebauungsplanentwurf:

- Festsetzung mehrerer neu anzupflanzender Bäume auf der Südmole in Orientierung am Ergebnis des Freiraumwettbewerbs

- Zuordnungssymbol für die Überbauung der Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung zum MI 2 bzw. MI 3 in der Legende
- Hinweis auf die textliche Festsetzung I, 12. (EG Fußbodenhöhe im Falle einer Wohnnutzung) in der Legende zum Überschwemmungsgebiet

In den textlichen Festsetzungen:

- Neuformulierung der textlichen Festsetzung 8.2.4 (Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen)
- Neuer Hinweis 14 zur nährungsweisen Bestimmung der Schalldifferenz D der vorgehängten baulichen Schallschutzmaßnahmen vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- Präzisierung der Karten 4 bis 15
- Anpassung der Lärmpegelbereiche (Karte 17 und 18)
- Festsetzung der Höhenlage im Verlauf der Grenze des beabsichtigten Überschwemmungsgebietes
- Hinweis auf dem Rahmenvertrag über die Bodensanierung im Hinweis 8
- Hinweis auf Gutachten Luftschadstoffe in Festsetzung 8.4.1 und 8.4.2

Ohne inhaltliche Änderungen erfolgen außerdem mehrere Ergänzungen, redaktionelle Änderungen, Präzisierungen in den Texten der Begründung und der textlichen Festsetzungen.

Die 4. Offenlage erfolgt uneingeschränkt.

Seit der Veröffentlichung eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes am 18.07.2013 besteht eine juristische Unsicherheit, ob die Art und Weise der öffentlichen Bekanntmachung der umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen zur 1. und zur 2. Offenlage den in diesem Urteil formulierten Anforderungen genügt. Mit einer erneuten, uneingeschränkten Offenlage wird diese Unsicherheit beseitigt.

#### **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 Grundstücksveräußerungen erarbeitet. Der Vertrag ist seit dem Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2013 wirksam.

## 6. Kosten

Hinweis:

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

### 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 (Grundlage Wettbewerbsergebnis von sinai) 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 aktuell ausgearbeitet 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, schallgedämmte 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 wurde 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 Plangebiet: 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 Verfahren nicht vorgebracht. Die Bauleitplanung "N 84" hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

## **Bestandteile der Beschlussvorlage:**

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

- Bebauungsplan N84, FNP-Änderung Nr. 25, verkleinert
- Textliche Festsetzungen N84
- Begründung inkl. Anlagen, wie z. B. Umweltbericht, Gutachten (s. S. 7 der Begründung)
- Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Vermerk über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Vermerk über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB inkl. Anlagen
- Vermerk über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) inkl. Anlagen
- Vermerk über die 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) inkl. Anlagen
- Vermerk über die 3. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) inkl. Anlagen
- Umweltrelevante Stellungnahmen
- Leitlinien

### **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 3. Offenlage

**4. An die im Stadtrat vertretenen Fraktionen und Parteien gehen jeweils CD-ROM mit allen Bestandteilen der Beschlussvorlage im pdf-Format.**