

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1527/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 FÄ 25, 61 26 Neu 84	Datum 03.11.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 11.11.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	20.11.2014	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	20.11.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.12.2014	Ö

Betreff:

- a) Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)" (Ä 25)
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO
- Vorlage der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

- b) Entwurf des Bebauungsplanes "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 4.11.2014

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 25.11.2014

gez. Michael Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Neustadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt

1. zu a) und b) die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
2. die Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 einschließlich Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO
3. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und in Kenntnis des städtebaulichen Vertrages den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
4. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB / § 10 Abs. 4 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, dritten und vierten 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).
- 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 erfolgte am 22.07.2014 (= Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB)
- Eine erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (4. Offenlage) wurde vom 04.08.2014 – 05.09.2014 durchgeführt
- Eine Entscheidung über die Anregungen aus der 4. Offenlage erfolgt im Rahmen dieser Vorlage (= Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

3. Rückblick auf die Planoffenlagen

3.1 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 Schiffs Liegeplätze"

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 Schiffs-liegeplätze
- Im Hinweis Nr. 5 Ausdehnung der Flächen mit wasserrechtlichen Plan-feststellungsverfahren für die Schiffs-liegeplätze an der Südmole
- Im Hinweis Nr. 6 neue Linienführung des Überschwemmungsgebietes

3.2 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.

3.3 Infolge der 3. Offenlage ergaben sich folgende Änderungen.

Im Flächennutzungsplan:

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

Im Bebauungsplanentwurf:

- Festsetzung mehrerer neu anzupflanzender Bäume auf der Südmole in Orientie-rung am Ergebnis des Freiraumwettbewerbs
- Zuordnungssymbol für die Überbauung der Verkehrsflächen besondere Zweck-bestimmung 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

3.4 Infolge der 4. Offenlage ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen.

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

- Anpassung mehrerer Textstellen an die neue Rechtsverordnung des Überschwemmungsgebietes (in den Hinweisen und der Begründung)
- Anpassung WaStrG für das wasserrechtliche Verfahren der Schiffsliegestelle (in den Hinweisen)
- Ergänzungen im Text zu den Altlastenverdachtsflächen (in den Hinweisen)
- Neue Anlage Hochwasserhandbuch zur Begründung und Hinweis hierzu
- Ergänzender Hinweis in der Legende der Karten 10 bis 15 (in den textlichen Festsetzungen)

Es stand die Interpretation im Raum, dass gemäß der Legende der Karten 10 bis 15 in den textlichen Festsetzungen für das Baufeld MI 9 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich seien. Da sich diese Karten aber lediglich auf die Ausnahmemöglichkeit nach 8.2.4.2 der textlichen Festsetzungen beziehen, sind im MI 9 keine Ausnahmemöglichkeiten eröffnet, aber trotzdem Schallschutzmaßnahmen nach 8.2.4.1 der textlichen Festsetzungen erforderlich. Der ergänzende Hinweis in den Legenden dient der Klarstellung.

- Ergänzungen und Aktualisierungen zu Altlasten (Kap. 11 Begründung)
- Ergänzungen zur Rahmensanierungsvereinbarung (Kap. 11 Begründung)
- Korrektur zum Formelzeichen bei den passiven Schallschutzmaßnahmen (Kap. 16.5.1.4.2 Begründung)
- Aktualisierung zu den geruchsmindernden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Kap. 14 Begründung)
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Anpassung des Legendentextes zu den Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, an das BauGB (in FNP-Änderung)

4. Abwägung

Über die während der Offenlagen 1, 2 und 3 eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat bereits entschieden. Da bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (§ 1 Abs. 7 BauGB), muss vor dem Satzungsbeschluss eine finale Gesamtabwägung stattfinden. Dies geschieht mit dieser Vorlage.

Die für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendigen Informationen und Dokumente sind dieser Vorlage beigelegt.

Dieser Vorlage sind deshalb alle Vermerke aus den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beigelegt – egal, ob über die einzelnen Offenlagen schon einmal entschieden wurde. Gleiches gilt für den städtebaulichen Vertrag, der am 30.09.2013 vom Stadtrat beschlossen wurde und inzwischen wirksam ist. Auch er enthält Abwägungsmaterial und ist dieser Vorlage ebenfalls mit beigelegt.

5. 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).

6. 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.

7. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen außer den Planungskosten keine direkten, investiven Kosten. Eine detaillierte Auflistung der verschiedenen Kosten z. Bsp. für Erschließungsanlagen, öffentliche Grünflächen, Ertüchtigung der Rheinallee, Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen, Kosten für die soziale Infrastruktur etc. enthält die Begründung in Kap 24. Diese Kostangaben beruhen auf einer groben Kostenschätzung der jeweiligen Fachämter.

Die Übernahme der Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen durch die ZM wurde im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Im Prinzip übernimmt ZM alle Erschließungskosten. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen werden diese kostenfrei an die Stadt Mainz, ggfls. auch an Dritte, z.Bsp. die AöR, übertragen. Damit wird die Stadt Mainz – oder ein Dritter - verkehrssicherungspflichtig und trägt zukünftig alle Unterhaltungskosten. Diese Mittel sind bei den betroffenen Fachämtern zu gegebener Zeit im städtischen Haushalt einzustellen. Die Kostenübernahme erlischt mit Auflösung der ZM. Sofern danach noch Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen, oder andere Erschließungsmaßnahmen geltend gemacht werden, verbleiben die Kosten bei der Stadt Mainz.

8. 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
- Vermerk über die 4. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) inkl. Anlagen
- Städtebaulicher Vertrag
- Leitlinien
- Zusammenfassende Erklärung für Ä 25 und N 84.

2. Beschlussvorlage und alle Anlagen sind digital in Session über den Zugang für Mitglieder des Stadtrates (mit Passwortschutz) 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
- Offenlagevermerke über die 4. Offenlagen – ohne Anlagen
- Zusammenfassende Erklärung für Ä 25 und N 84.

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