

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0022/2015
Amt/Aktenzeichen 61/6126 Fi 91 + 61 20 02 Ä 46	Datum 07.01.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 20.01.2015			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	29.01.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.02.2015	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauleitplanverfahren "F 91" (Satzungsbeschluss)</p> <p>a) Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" 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</p> <p>b) Bebauungsplanverfahren "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB - Vorlage der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 14.01.2015</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

## Beschlussvorschlag:

- siehe Folgeseite -

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt / der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o. g. Bauleitplanverfahren

1. zu a) und b) die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
2. die Flächennutzungsplanänderung Nr. 46 einschließlich Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m § 32 GemO.
3. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange 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. Bisheriges Verfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschlüsse**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "F 91" beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes bestehend aus einem Lebensmitteldiscountmarkt und einem Drogeriemarkt am Standort der heutigen Tennisanlage am Sertoriusring zu schaffen. Darüber hinaus sollten die verbleibenden Restflächen entsprechend der baulichen Umgebung zunächst mit einer Wohnnutzung entwickelt werden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren hat sich gezeigt, dass ein Fortbestand der Tennisfreiplätze auch bei einem Abriss der bestehenden Tennishalle durch interne Umbaumaßnahmen noch möglich ist und eine entsprechende Nachfrage besteht. Aus diesem Grund wurden der Geltungsbereich des "F 91" sowie der zugehörigen FNP-Änderung mit Beschluss des Stadtrates am 01.10.2014 um die Fläche der heutigen Tennisfreiplätze reduziert und umfassten damit nur noch das Sondergebiet Einzelhandel.

### **1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

In der Zeit vom 09.12.2013 bis zum 03.01.2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 10.06.2014 im Bürgerhaus Finthen.

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zielten im Wesentlichen auf die Verkehrsbelastungen durch den zu erwartenden Kundenverkehr sowie die Wohnqualität der geplanten Wohnbebauung ab. Darüber hinaus wurde auf die Bedeutung einer Tennisanlage in Finthen und die Schwierigkeiten eines Ersatzstandortes aufmerksam gemacht. In ergänzenden Gesprächen zwischen der Stadtverwaltung und dem Tennisclub Römerquelle (TCR) im Nachgang zur Bürgerbeteiligung wurde seitens des Vereins ein Konzept erarbeitet, wie die bestehende Tennisanlage (Tennisfreiplätze) auch bei Wegfall der Tennishalle neben den anzusiedelnden Einzelhandelsbetrieben durch den Tennisclub bzw. einen Investor weiter betrieben werden kann. Da ein entsprechendes Angebot an Sportflächen auch seitens der Stadt Mainz grundsätzlich gewünscht ist, wurde im Anschluss der Geltungsbereich des "F 91" sowie der FNP-Änderung um diese Flächen reduziert und damit auf das festgesetzte Sondergebiet Einzelhandel beschränkt. Die heutigen Tennisfreiplätze können dann zukünftig als eigenständige Tennisanlage grundsätzlich weiter betrieben werden. Ein entsprechendes Baurecht hierfür besteht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "F 55".

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

### **1.4 Anhörverfahren**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.05.2014 bis einschließlich 27.06.2014.

Wie der Landesbetrieb Mobilität mitteilte liegen zwischenzeitlich erste Planungsüberlegungen für einen Ausbau der Autobahn A 60 im Bereich des Autobahndreiecks Mainz vor. Auf

Grund der hierin enthaltenen Erweiterungen ergeben sich Verschiebungen der bestehenden Fahrbahnkanten. Diese wirken sich auf die im "F 91" dargestellte Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone aus. Eine Berücksichtigung der Planung führte zu einer Anpassung des Baufensters für den Drogeriemarkt.

Die ebenfalls aus dem Autobahnausbau resultierenden Lärmauswirkungen auf das Plangebiet führen wegen des Wegfalls der geplanten Wohnbebauung zu keinen Beeinträchtigungen der angestrebten Nutzung. Ergänzende Untersuchungen zur Verträglichkeit der Wohnbebauung in der Nachbarschaft zur Autobahn waren daher nicht mehr erforderlich.

Aufgrund weiterer vorgebrachter Anregungen wurden vertiefende Untersuchungen zum Radonvorkommen sowie zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet. Darüber hinaus führten die vorgebrachten Anregungen im Anhörverfahren zu geringfügigen Anpassungen im Wortlaut der Festsetzungen und Hinweise.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

## 1.5 Offenlage

In der Zeit vom 20.10.2014 - 21.11.2014 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage der o. g. Bauleitplanentwürfe durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden lediglich seitens eines Bürgers Anregungen vorgebracht. Diese zielten im Wesentlichen auf die Auswirkungen des Einzelhandels auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Beeinträchtigungen der Anwohner durch den Kundenverkehr ab.

Darüber hinaus wurden auch seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgebracht. Die hierin enthaltenen Themenbereiche wurden jedoch bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt, dem Anhörverfahren, umfassend beleuchtet und bewertet, so dass auch eine erneute Prüfung zu keiner Änderung der Einschätzung führte. Der Vermerk "Offenlage" ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

## 2. Änderungen nach der Offenlage

Im Anschluss an das Anhörverfahren erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereiches, weil das zuvor geplante Wohngebiet nicht mehr Teil der Planungskonzeption war. In diesem Zuge wurden auch die textlichen Festsetzungen und die Begründung entsprechend angepasst. Lediglich in der textlichen Festsetzung 1.3.1 zur abweichenden Bauweise wurde vergessen den Wortlaut zu berichtigen, so dass hier nach wie vor Bezug auf das ehemals enthaltene allgemeine Wohngebiet (WA 1) genommen wird. Da ein solches Wohngebiet nicht mehr Teil des Bebauungsplanes ist, entfaltet diese Formulierung keinerlei Wirkung mehr. Aus diesem Grund soll die Formulierung der Festsetzung korrigiert und das enthaltene "WA 1" gestrichen werden. Die Festsetzung lautet nunmehr:

### 1.3.1 Abweichende Bauweise a

*In dem festgesetzten Baugebiet SO 2 sind Gebäude auch über einer Länge von 50 m zulässig.*

Bei dieser Änderung handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung, da das allgemeine Wohngebiet kein Bestandteil des Bebauungsplanes mehr ist, und die Anpassung keinerlei inhaltliche Änderungen nach sich zieht. Eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes aufgrund dieser Änderung ist daher nicht erforderlich.

### **3. Weiteres Verfahren**

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann die Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz beschlossen und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" gefasst werden.

### **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der Planungsinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

### **5. Kosten**

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstandenen Kosten für Gutachten wurden durch den Vorhabenträger (Fa. ALDI) übernommen. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten. Seitens der städtischen Fachbehörden wurden keine Kosten benannt.

#### *Anlagen*

- *Flächennutzungsplanänderung Nr. 46*
- *Bebauungsplanentwurf "F 91"*
- *Begründung*
- *Umweltbericht*
- *Schallgutachten*
- *Artenschutzbericht*
- *Geotechnischer Bericht (Bodengutachten)*
- *Entwässerungstechnische Voruntersuchung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Börden*
- *Vermerk Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*
- *Zusammenfassende Erklärung*