

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0027/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26-Ler 2 +61 20 02 Ä 38	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	Anhörung	29.01.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.02.2015	Ö

Betreff:

FNP-Änderung Nr. 38 (Beschluss) und Bebauungsplan "Le 2" (Satzungsbeschluss)

- a) Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Nino-Erné-Straße (Le 2)"
hier: - Beschluss der FNP-Änderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 32 GemO
- Vorlage der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
- b) Bebauungsplanverfahren "Nino-Erné-Straße (Le 2)"
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, 14.01.2015

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

- Beschlussvorschlag s. Seite 2 -

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt:

- zu a) - die Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 mit Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 32 GemO,
 - die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB.

- zu b) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
 - 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.
 - die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschlüsse

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.

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 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 daher in der gleichen 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)".

1.2 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 beigefügten Vermerk zu entnehmen.

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in einem Abendtermin am 10.03.2011. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Bürgerschaft umfassend über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Zusätzlich konnten die Planunterlagen seitens der Bürgerschaft im Nachgang zur Abendveranstaltung 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 bei.

1.4 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 Anregungen und Hinweise im Rahmen des Anhörverfahrens vorgebracht. Die vorgebrachten 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 Dimensionierungen, 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.

1.5 Offenlage

In der Zeit vom 08.10.2013 bis zum 25.11.2013 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage durchgeführt. Die dabei vorgebrachten Anregungen führten zu Anpassungen und Ergänzungen der Planinhalte.

Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der Offenlage Anregungen zu den Themenbereichen:

- Gebietszufahrt im Westen von der "L 427"
- Anpassung von Baufenstern
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Garagenzufahrten
- Radon-Gutachten

Darüber hinaus wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs redaktionelle Änderungen vorgenommen. In der Summe erfordern die inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen die Durchführung einer erneuten Offenlage.

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

1.6 Zweite Offenlage

In der Zeit vom 27.05.2014 bis zum 04.07.2014 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB die zweite Offenlage durchgeführt. Die dabei vorgebrachten Anregungen führten zu Anpassungen und Ergänzungen der Planinhalte.

Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der erneuten Offenlage Anregungen zu den Themenbereichen:

- Gebietszufahrt im Osten von der "Rilkeallee"

- Radon-Gutachten

Gegenüber dem Planungsstand der ersten Offenlage wird nach Abstimmung mit den tangierten städtischen Fachämtern die Zufahrt von der "Rilkeallee" optimiert.

In der Summe erforderten die inhaltlichen Änderungen die Durchführung einer erneuten eingeschränkten Offenlage.

Der Vermerk "erneute Offenlage" ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

1.7 Dritte eingeschränkte Offenlage

In der Zeit vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB die dritte eingeschränkte Offenlage durchgeführt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wurde dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden konnten (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes war nicht Bestandteil dieser dritten Offenlage, da die Flächennutzungsplanänderung durch die geänderte Zufahrt im Osten von der Rilkeallee nicht tangiert wurde. Die Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung wurden bereits in den vorangegangenen Offenlagen entsprechend behandelt.

Im Rahmen dieser dritten Offenlage wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger Anregungen vorgebracht. Inhaltliche Änderungen von Festsetzungen wurden aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger nicht notwendig.

Seitens vier Träger öffentlicher Belange wurden ergänzende Stellungnahmen abgegeben. Hierbei wurden wenige redaktionelle Überarbeitungen und Ergänzungen notwendig. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Änderungen von Festsetzungen erforderlich geworden. Lediglich der Hinweis zu "Fernwärme" wurde redaktionell angepasst. Da es sich bei den Ergänzungen, bzw. redaktionellen Änderungen im Bebauungsplan nur um einen Hinweis handelt und alle Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert bleiben, ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

Von Seiten der Forstverwaltung- Forstamt Rheinhessen wurde mitgeteilt, dass es sich bei einer Teilfläche im Geltungsbereich des "Le 2" um eine durch Sukzession gewachsene Waldfläche handeln würde. Die Fläche sei durch die vorliegende Planung zur Rodung vorgesehen. Wald dürfe jedoch nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet oder in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Le 2" existiert bereits seit 03.05.1996 der rechtskräftige Bebauungsplan "Südlich der Alten Feuerwache in Mainz-Lerchenberg (B 135)". Bedingt durch die Rechtskraft des "B 135" und einem durchgeführten Baulandumlegungsverfahren lag die ehemals als landwirtschaftlich genutzte Fläche längere Zeit brach. Vor diesem Hintergrund entstand die nunmehr festgestellte Waldfläche, bei der es sich um ein durch Sukzession gewachsenes "Birkenwäldchen" im westlichen Teilbereich des Plangebietes handelt.

Um eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des "Le2" verwirklichen zu können, muss die Waldfläche in diesem Bereich entfernt werden.

Die baumbestandene Fläche im Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 LWaldG. Nach entsprechender rechtlicher Prüfung handelt es sich in der Tat um Wald, dessen Umwandlung einer Genehmigung nach § 14 Abs. 1 LWaldG bedarf. Die Waldeigenschaft besteht unabhängig von der Bezeichnung in amtlichen Registern, unabhängig von der Art der Bestockung oder der Art ihrer Entstehung. Eine unbebaute Fläche, auf der sich im Wege ungestörter natürlicher Sukzession Forstpflanzen ansiedeln, kann auch dann zu Wald im Rechtssinne heranwachsen, wenn sie in einem Bebauungsplan, hier der rechtskräftige "B 135", bereits als Wohngebiet ausgewiesen ist. Seitens der staatlichen Forstverwaltung (Forstamt Rheinhessen) wurde diese "Waldeigenschaft" nach vorheriger, mehrmaliger Beteiligung im Bauleitplanverfahren erst kurz vor dem anvisierten Satzungsbeschluss festgestellt, bzw. mitgeteilt. Ungeachtet dessen ist es für die grundsätzliche Realisierung des "Le 2" unabdingbar, dass vor dem Hintergrund eines nunmehr behördlich festgestellten Waldes eine Umwandelungsgenehmigung nach § 14 Abs. 1 LWaldG durch das Forstamt Rheinhessen erforderlich ist, trotz des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans "B 135".

Um diese gesetzlich geforderte Umwandelungsgenehmigung zu erhalten, wird einem Angebot des Forstamtes Rheinhessen zur Aufforstung entsprochen und die vorgeschlagenen Ersatzaufforstungen im Bereich "Ober-Olmer Wald" durchgeführt. Finanziert werden die Aufforstungen im Rahmen der unmittelbar nach Rechtskraft des "Le 2" durchzuführenden Bodenordnung als "Kosten für die Bereitstellung der Baugrundstücke".

Der Vermerk der dritten (eingeschränkten) Offenlage ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

2. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

3. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann die Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Nino-Erné-Straße (Le 2)" beschlossen und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Nino-Erné-Straße (Le 2)" gefasst werden.

4. 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" skizziert. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich um geschätzte "ca.-Werte" handelt.

Kosten umlagefähig:	Erschließung	ca.	872.000 Euro
	Entwässerung	ca.	283.000 Euro
	Lärmschutzanlage	ca.	1.404.500 Euro
	Spielplatz	ca.	145.000 Euro
	<u>Baumpflanzungen</u>	ca.	28.500 Euro
		ca.	2.733.000 Euro
Anteil Stadt Mainz (10 %):		ca.	273.000 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.	2.900 Euro /Jahr
		ca.	8.970 Euro /Jahr

Anlagen:

- Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes inklusive Begründung
- Bebauungsplan "Le 2" mit textlichen Festsetzungen und Begründung
- Umweltbericht
- Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung
- Vermerk Anhörverfahren
- Vermerk Offenlage
- Vermerk Zweite Offenlage
- Vermerk Dritte eingeschränkte Offenlage
- Bodengutachten
- Schalltechnisches Gutachten
- Radongutachten
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB bzw. § 6 Abs. 5 BauGB.

