

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0410/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 43 + 61 26 Eb 69	Datum 23.02.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.03.2015

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	12.03.2015	Ö

Betreff:

FNP-Änderung Nr. 43 und Bebauungsplan "E 69" (Planstufe II)

- a) Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
 - Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Bebauungsplanverfahren "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
 - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 25.02.2015

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

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

Mit der Aufgabe der alten Druckerei in Mainz-Ebersheim ergibt sich in Verbindung mit den an das Druckereiareal nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen die städtebauliche Option, das gesamte Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant ist für den Großteil des Plangebiets eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einer Einzel- und Doppelhausstruktur. Im nördlichen Plangebietsteil sollen Wohnungen für ältere Menschen umgesetzt werden.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "E 46/Teil I" ist die geplante Wohnbauentwicklung nicht möglich. Daher ist die Schaffung von neuem Baurecht erforderlich. Hierfür muss der Bebauungsplan "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" aufgestellt werden.

Da die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "E 69" (Allgemeines Wohngebiet WA) nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen, ist zudem auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat fasste am 12.06.2013 die Aufstellungsbeschlüsse für das Bebauungsplanverfahren "E 69" sowie für die Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "E 69".

2.2 Erneuter Aufstellungsbeschluss

Um eine im rechtskräftigen Bebauungsplan "E 46/Teil I" festgesetzte Pflanzfläche, die ursprünglich als Abstandsfläche zur freien Landschaft diente und durch die Überplanung obsolet wird, durch den Bebauungsplanentwurf "E 69" neu zu überplanen, war eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches erforderlich. Daher fasst der Stadtrat am 09.04.2014 einen erneuten Aufstellungsbeschluss.

Eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches für die erforderliche Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes war nicht erforderlich, weil die o.g. "Abstandsfläche" im Bebauungsplanentwurf im gültigen Flächennutzungsplan bereits als "Wohnbaufläche" dargestellt ist.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.02.2013 bis 04.03.2013 durchgeführt. Am 06.03.2013 fand zudem der Scoping- Termin im Stadtplanungsamt statt.

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.09.2013 vor Ort in Mainz-Ebersheim durchgeführt. Darüber hinaus hatte die Bürgerschaft bis zum 17.09.2013 die Gelegenheit, weitere Stellungnahmen vorzubringen.

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.5 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 22.08.2014 bis zum 24.09.2014 durchgeführt. Im Zuge dieses Verfahrensschrittes wurden u.a. folgende Fachthemen vorgebracht und als Inhalte in den Bebauungsplanentwurf "E 69" aufgenommen:

- **Entwässerungskonzept:**
Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat in ihrer Stellungnahme auf die Problematik der Hangentwässerung des südlich des Plangebiets gelegenen Außengebietes hingewiesen. Das im Zuge dieses Verfahrens erarbeitete Teilentwässerungskonzept für den Bebauungsplanentwurf "E 69" berücksichtigt diese Vorgaben. Das Teilentwässerungskonzept für das Plangebiet wurde im Nachgang zum Anhörverfahren mit der SGD Süd abgestimmt. In den Bebauungsplanentwurf "E 69" wurden für die als "M 1" festgesetzte südliche Teilfläche diesbezüglich Festsetzungen getroffen. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Fläche "M 1" dient neben der Funktion als Niederschlagspuffer auf Basis des o.g. Entwässerungskonzeptes auch gleichzeitig als Fläche für die Ortsrandeingrünung.
- **Gutachterliche Aussagen zum Radon:**
Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat wie in allen Bebauungsplanverfahren auch im Zuge des "E 69" die Durchführung von Radonmessungen in der Bodenluft empfohlen. Der Empfehlung wurde gefolgt. In den erarbeiteten gutachterlichen Aussagen wurde festgestellt, dass entgegen den bisherigen Messungen in anderen Bebauungsplangebieten in Teilen des räumlichen Geltungsbereiches Radongehalte gemessen wurden, die in die "Radonvorsorgeklasse II" einzuordnen sind. Aus diesem Grund wurden Radonpräventionsmaßnahmen empfohlen. Diese Empfehlung wurde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "E 69" umgesetzt.
- **Seniorengerechte Wohnanlage:**
Durch den Bebauungsplanentwurf "E 69" sollen auf der nördlichen Teilfläche des Plangebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine seniorengerechte Wohnanlage geschaffen werden. Hierzu wurde eine textliche Festsetzung zur Sicherung der geplanten Nutzung (Wohnungen für ältere Menschen) aufgenommen.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

4. Kosten

Die Kosten für die bislang im Verfahren erforderlichen Fachgutachten und den Umweltbericht übernimmt die Fa. Traumhaus.

Die aus der Errichtung der geplanten Straßenbäume resultierenden Pflegekosten (als Folgekosten) belaufen sich auf ca. 800 €/ Jahr und sind von der Stadt Mainz zu tragen.

5. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

In Anbetracht des schon weit fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens und des bereits laufenden Umlegungsverfahrens (vereinbarte vereinfachte Umlegung) wurde festgelegt, dass für das Bebauungsplanverfahren "E 69" keine partnerschaftliche Baulandbereitstellung durchzuführen ist. Infrastrukturelle Maßnahmen, zu denen sich die Investorin verpflichtet und die nicht im Bebauungsplanentwurf umgesetzt werden können, sind in einem städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

6. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplanentwurf "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Investorin und der Stadt Mainz erforderlich, um einzelne Belange zu sichern, die nicht mittels Festsetzungen im Bebauungsplan regelbar sind. Nach aktuellem Verfahrensstand sind insbesondere zu regeln:

- Regelungen zur Schaffung sozial geförderten Wohnraums,
- die Herstellung der Erschließungsanlagen und deren Übergabe an die Stadt Mainz,
- die Herstellung, die Anwuchspflege und die dauerhafte Pflege der planinternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Aufwertung des Kinderspielplatzes in der Straße "In den Teilern" (östlich des evangelischen Gemeindezentrums).

Der städtebauliche Vertrag wird mit der Investorin erarbeitet und den städtischen Gremien nach Abschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Weiteres Verfahren

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

Anlagen:

- *Flächennutzungsplanänderung Nr. 43 im Bereich des "E 69"*
- *Bebauungsplanentwurf "E 69" mit textlichen Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen*
- *Umweltbericht*
- *Radongutachten*
- *Entwässerungskonzept*
- *Artenschutzbericht*
- *Energiekonzept*
- *Orientierende Gefährdungsabschätzung für den Bereich Druckerei*
- *Baugrund- und Versickerungsgutachten*
- *Rückbaukonzept Druckerei*