

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1463/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Eb 69 + 61 20 02 Ä 43	Datum 19.08.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.09.2015

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.09.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.09.2015	Ö

## Betreff:

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

- a) Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"  
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"  
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
- erneute Vorlage in Planstufe II  
- erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 27.08.2015

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt

- zu a) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,

***-Fortsetzung zum Beschlussvorschlag-***

- zu b) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die erneute Vorlage in Planstufe II
  - die erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB.

## **1. Sachverhalt**

Mit der Aufgabe der alten Druckerei in Mainz-Ebersheim an der Senefelder Straße 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 vorwiegend 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) 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 fasste 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. Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **2.6 Offenlage**

Die öffentliche Auslegung (Offenlage) der beiden Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.04.2015 bis zum 11.05.2015 einschließlich.

Im Zuge der Offenlage wurden aus der Bürgerschaft u.a. Anregungen zum Thema "Energieversorgungskonzept" vorgebracht. Diese Anregungen wurden zum Anlass genommen, das Energieversorgungskonzept geringfügig zu modifizieren und redaktionell zu überarbeiten. Darüber hinaus wurden im Umweltbericht redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Zudem wurde die textliche Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes in Bezug auf das von der Wohnbau Mainz GmbH projektierte Wohnkonzept "Zuhause in Mainz - miteinander sorgenfrei leben" innerhalb des nördlichen Bereiches "WA 1" angepasst.

Der Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 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 Van Hoek DAS ORIGINAL Siedlungsgesellschaft mbH (ehemals "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 Bebauungsplan umgesetzt werden können, wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

## 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. Im Vertrag sind insbesondere enthalten:

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

Der städtebauliche Vertrag wurde mit der Investorin, der Van Hoek DAS ORIGINAL Siedlungsgesellschaft mbH, erarbeitet und wird den städtischen Gremien in einer separaten Beschlussvorlage vorgelegt.

## 7. Vereinfachte Umlegung

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "E 69" liegenden Parzellen haben sich geeinigt und bei der Stadt beantragt, zur Neuordnung der Grundstücke eine vereinfachte Umlegung gemäß § 80 BauGB durchzuführen. Die Umlegungsstelle hat das Umlegungsverfahren bereits begonnen.

## 8. Weiteres Verfahren

Auf Grund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "E 69" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und dem modifizierten Energieversorgungskonzept gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "einge-

schränkte" Offenlage). Die geänderten Teile der Festsetzungen wurden in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanentwurfes farblich kenntlich gemacht.

In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" ist im Falle einer - wie hier - erneuten (eingeschränkten) Offenlage gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor dieser nunmehr vorgesehenen erneuten Offenlage bauplanungsrechtlich zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nicht auf das Vorhaben auswirken. Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 30.09.2015 zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes "E 69" von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die o. g. Bedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

Anlagen:

- Flächennutzungsplanänderung Nr. 43
- Bebauungsplanentwurf "E 69" mit textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung
- Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung
- Vermerk Anhörverfahren
- Vermerk Offenlage
- umweltrelevante Stellungnahmen
- Umweltbericht
- Radongutachten
- Entwässerungskonzept
- Artenschutzbericht
- Energieversorgungskonzept
- Orientierende Gefährdungsabschätzung für den Bereich Druckerei
- Baugrund- und Versickerungsgutachten
- Rückbaukonzept Druckerei