

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2131/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Eb 69 + 61 20 02 Ä 43	Datum 14.12.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.01.2015

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	21.01.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.02.2016	Ö

Betreff:

FNP-Änderung Nr. 43 (Beschluss) und Bebauungsplan "E 69" (Satzungsbeschluss)

- a) Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"
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) Bebauungsplanentwurf "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Vorlage der zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 23. Dez. 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 Flächennutzungsplanänderung Nr. 43 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 und in Kenntnis des städtebaulichen Vertrages den oben angegebenen 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. 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 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 wurde der Bebauungsplan "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" aufgestellt.

Da die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "E 69" (Allgemeines Wohngebiet) nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen, war zudem auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde 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 wurde der Bürgerschaft bis zum 17.09.2013 Gelegenheit gegeben, 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 einschließlich zum 11.05.2015.

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. Diese Anpassung hat eine erneute öffentliche Auslegung ausschließlich des Bebauungsplanentwurfes "E 69" erfordert.

Der Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.7 Erneute Offenlage

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

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung (Offenlage) des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.10.2015 bis zum 23.11.2015 einschließlich.

Im Zuge der erneuten Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes "E 69" geführt.

Die Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des "E 69" war nicht Bestandteil dieser erneuten Offenlage. Die Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung wurden bereits in der vorangegangenen Beschlussfassung vom Stadtrat behandelt. In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" war gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor der erneuten Offenlage bauplanungsrechtlich bereits zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt waren.

Der Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "E 69" 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 im Verfahren erforderlichen Fachgutachten und den Umweltbericht hat die Van Hoek DAS ORIGINAL Siedlungsgesellschaft mbH (ehemals "Traumhaus") übernommen.

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

In Anbetracht des zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung schon weit fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens "E 69" und des bereits begonnenen Umlegungsverfahrens wurde festgelegt, dass für das Bebauungsplanverfahren "E 69" keine partnerschaftliche Baulandbereitstellung durchzuführen war. Infrastrukturelle Maßnahmen, zu denen sich die Investorin verpflichten und die nicht im Bebauungsplan umgesetzt werden können, wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

6. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "E 69" wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Investorin, der Van Hoek DAS ORIGINAL Siedlungsgesellschaft mbH, und der Stadt Mainz abgeschlossen. Hierin werden Belange gesichert, 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 Stadtrat hat dem städtebaulichen Vertrag bereits in der Sitzung am 30.09.2015 zugestimmt.

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.

8. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann die Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "E 69" beschlossen und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "E 69" gefasst werden.

Anlagen:

- *Änderung Nr.43 des Flächennutzungsplanes Im Bereich des "E 69"*
- *Bebauungsplanentwurf "E 69" mit textlichen Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Zusammenfassende Erklärung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*
- *Vermerk erneute Offenlage*
- *Umweltbericht*
- *Radongutachten*
- *Entwässerungskonzept*
- *Artenschutzbericht*
- *Energieversorgungskonzept*
- *Orientierende Gefährdungsabschätzung für den Bereich Druckerei*
- *Baugrund- und Versickerungsgutachten*
- *Rückbaukonzept Druckerei*