

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1131/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Fi 90	Datum 16.08.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.09.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.09.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	27.09.2017	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "F 90" (erneute Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Am Elmerberg (F 90)"

- hier:
- erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
 - erneute Vorlage in Planstufe II
 - erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 23.08.2017

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Namensänderung des Bebauungsplanentwurfes von "Elmerberg (F90)" in "Am Elmerberg (F 90)",
3. die erneute Vorlage in Planstufe II,
4. die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.

11. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 03.02.2016 sowie erneut am 08.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Elmerberg (F 90)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf den bisherigen Gartenflächen am südlichen Siedlungsrand von Mainz-Finthen zu schaffen. Hierbei sollen insbesondere die notwendigen Flächen für die erforderliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche gesichert werden und darüber hinaus Festsetzungen getroffen werden, die eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal gewährleisten.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 17.03.2016 im Bürgerhaus Finthen. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurde den Bürgerinnen und Bürgern das angestrebte Planungsziel anhand des durch den Vorhabenträger erstellten städtebaulichen Konzeptes erläutert.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Verkehrserschließung
- Verkehrssituation auf der Flugplatzstraße
- Art der geplanten Nutzung
- Orts- und Landschaftsbild
- vorkommende Tierarten

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

1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.05.2015 bis einschließlich 20.05.2015 und in Form eines "Scopingtermins" am 20.05.2015.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Bedarf an Spielplätzen
- Durchführung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung
- Ausgestaltung der Verkehrsflächen
- Klimaschutz und Energie
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Eingriff- Ausgleichsbilanz
- Artenschutz
- Lärmschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Radonvorsorge

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu dem Erfordernis mehrerer Fachgutachten. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

1.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 03.03.2017.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Bodenfunde
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Artenschutz
- Naturschutz und Landschaftspflege

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen erfolgten Anpassungen einiger Festsetzungen bzw. eine Überarbeitung der Versickerungsuntersuchung und der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus wird die Begründung zum Bebauungsplan aufgrund der notwendigen Änderungen an den Festsetzungen angepasst.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

1.5 Offenlage

In der Zeit vom 01.03.2017 - 03.04.2017 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger eine umfangreiche Anregung insbesondere zu verschiedenen Umweltbelangen vorgebracht:

- Archäologie
- Bodenschutz
- Entwässerung/Gewässerschutz
- Schallschutz
- Artenschutz

Im Rahmen dieser Beschlussfassung soll noch nicht über die vorgebrachten Anregungen entschieden werden. Eine Abwägung erfolgt erst in einem nächsten Schritt zusammen mit den noch zu erwartenden Anregungen aus der erforderlichen erneuten Offenlage, die aus den unten stehenden Gründen (Pkt. 2 und 3) erforderlich wird. Eine Planreife gem. § 33 BauGB ergibt sich daher aus dem aktuellen Beschluss nicht.

2. Namensänderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Beteiligung des Ortsbeirates Mainz-Finthen nach § 75 GemO hat der Ortsbeirat den Wunsch geäußert die Namensgebung des Bebauungsplanes zu ändern, um Unklarheiten zu vermeiden. Hintergrund ist, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht unmittelbar auf dem Elmerberg befindet, sondern lediglich in der Nähe. Aus diesem Grund wird der Name des Bebauungsplanes dem Vorschlag entsprechend von "Elmerberg (F 90)" in "Am Elmerberg (F90)" geändert.

Auswirkungen auf das laufende Verfahren ergeben sich hieraus nicht. Aufgrund der Ähnlichkeit der Namen sind Missverständnisse bei Außenstehenden nicht zu erwarten. Die zukünftigen Verfahrensschritte werden unter dem neuen Namen durchgeführt.

3. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Seitens des Vorhabenträgers wurde ein weiteres unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzendes Grundstück erworben. Dieses dient der Unterbringung eines zusätzlichen Landschaftspflegerischen Ausgleichs, sowie der Führung der notwendigen Entwässerungsleitungen.

Dieses Grundstück wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Aufgrund dieser Anpassung ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz erforderlich.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Elmerberg (F 90)" umfasst die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung südlich der Flugplatzstraße zwischen den Straßen "Am Elmerberg" und "Jean-Pierre-Jungels-Straße".

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Flugplatzstraße bzw. die südliche Bebauung entlang der Flugplatzstraße,
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Straße "Am Elmerberg",
- im Süden durch den Aubach, Gemarkung Finthen, Flur 18, Flst. 268/2,
- im Westen durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung entlang der Jean-Pierre-Jungels-Straße, sowie die angrenzende LE-Fläche auf dem Flurstück Gemarkung Finthen, Flur 18, Flst. 321.

5. Planungsziel und Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf den bisherigen Gartenflächen am südlichen Siedlungsrand von Mainz-Finthen geschaffen werden. Hierbei sind insbesondere die Flächen für die erforderliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu sichern.

Darüber hinaus sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal gewährleisten, ohne die städtebaulichen und ortsbildprägenden Eigenheiten der bestehenden Ortskernbebauung zu beeinträchtigen.

6. Wesentliche Änderung der Inhalte des Bauleitplanes gegenüber der bisherigen Offenlage

Der vorliegende Planentwurf wurde gegenüber dem Stand aus der vorangehenden Offenlage u. a. aufgrund von Anregungen aus der Behördenbeteiligung in den folgenden Punkten geändert:

- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden bis an den Aubach
- Überarbeitung der Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- Überarbeitung der Festsetzung zur Installation von Nistgeräten
- Korrektur der Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung eines Leitungsrechtes durch die öffentliche Grünfläche für die Entwässerung
- Ergänzung der Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung und zur Dachbegrünung
- Anpassung der Hinweise und der Begründung zum Bebauungsplan

Aus diesen genannten Änderungen resultiert das Erfordernis einer erneuten Offenlage.

7. 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 Infrastrukturbetrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Die vertraglichen Regelungen zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung werden in einen noch zu erarbeitenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen. Hierin verpflichten sich die Vorhabenträger zur Kostenbeteiligung an notwendigen Infrastrukturmaßnahmen der Stadt, sowie zur Bereitstellung sozial geförderten Wohnraums. Der Anteil des sozial geförderten Wohnraums befindet sich derzeit in der Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Fachverwaltung (Wohnraumförderung) und wird gemäß der bereits im Mai 2015 abgeschlossenen Verpflichtungserklärung zwischen 10% und 25% liegen. Hierin erklärt sich der Investor grundsätzlich zur Umsetzung der Förderquote bereit. Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Bildung eines Einfamilienhausgebietes ohne eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau) erfolgt eine Bereitstellung des Anteils von gefördertem Wohnungsbau im Rahmen der Eigentumsförderung.

8. Kosten

Die Kosten für die Erstellung der Fachgutachten werden ebenso wie die Erschließung des Gebietes durch den Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Die innere Erschließung des Quartiers ist in Form einer privaten Erschließung vorgesehen. Für die Stadt Mainz resultieren hieraus keinerlei Kosten für die Herstellung und auch keine Folgekosten in der Unterhaltung.

Lediglich die notwendigen Landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen gehen in das Eigentum der AGEM/Stadt Mainz über. Die Kosten für die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung dieser Flächen werden durch den Vorhabenträger übernommen und in Form eines Ablösebetrages geleistet.

Darüber hinaus entstehen für die Stadt Mainz keine weiteren Kosten.

9. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

10. Weiteres Verfahren

Aufgrund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "F 90" einschließlich Begründung und Fachgutachten, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB soll dabei bestimmt werden, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

Eine Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" (Planreife) ist aufgrund der noch nicht erfolgten Abwägung über die eingegangenen Anregungen und des noch ausstehenden Abschlusses des städtebaulichen Vertrages nicht möglich. Die Errichtung von Vorhaben ist damit zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Anlagen:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Bodengutachten*
- *Regenbewirtschaftungskonzept*
- *Radonuntersuchung*
- *Schallgutachten*
- *Wärmeversorgungskonzept*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen*