

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 0042/2018 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 26W 103 | Datum 22.12.2017 | TOP |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.01.2018

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 25.01.2018 | Ö |
| Stadtrat | Entscheidung | 07.02.2018 | Ö |

Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 103" (Satzungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Am Steinbruch (W 103)"

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, 09.01.2018

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 22. Januar 2018

Gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der ersten Offenlage und der erneuten Offenlage,
2. 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,
3. die Zusammenfassende Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB.

1. Bisheriges Verfahren

Das ehemalige Gelände der Heidelberger Cement AG liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Mainz-Weisenau, in direkter Randlage zum rekultivierten und renaturierten Steinbruch. Der Planbereich umfasst eine Brachfläche, welche durch eine dichte Baum- und Heckenstruktur entlang der Straße "Am Steinbruch" und einen dicht begrünten Gehölzsaum entlang des Fuß- und Radweges entlang des ehemaligen Steinbruchs begrenzt wird.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers wurde das Bebauungsplanverfahren "Am Steinbruch (W 103)" durchgeführt. Das Plangebiet wird hierbei als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, welches einen Mix aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sowie drei Mehrfamilienhäusern beinhaltet. Die vorhandenen Grünstrukturen im Gebiet werden weitestgehend erhalten und gesichert.

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 30.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zu schaffen.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.11.2015.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 22.04.2015 bis 19.05.2015 durchgeführt. Am 19.05.2015 fand zudem der Scoping-Termin im Stadtplanungsamt statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Ausgestaltung der Verkehrsflächen, Verkehrserschließung
- Ver- und Entsorgung
- Durchführung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung
- Bedarf an Spielplatzfläche
- Klimaschutz und Energie
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Eingriff- Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutz
- Lärmschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Radonvorsorge

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu dem Erfordernis mehrerer Fachgutachten.

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

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.11.2015 bis 11.12.2015 statt. Insbesondere wurden hier die Verkehrserschließung und die Abstände der geplanten Gebäude zu den bestehenden Gebäuden thematisiert.

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 12.07.2016 bis 19.08.2016 durchgeführt.

Zum Anhörverfahren wurde die Entwurfsplanung gegenüber der "Planstufe I" geringfügig optimiert und um eine Doppelhaushälfte (mit einer Wohneinheit) reduziert. Darüber hinaus wurden im Nachgang zum Anhörverfahren weitergehende Festsetzung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen sowie zu den Gebäudehöhen neu in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und darüber hinaus erforderliche redaktionelle Änderungen und Konkretisierungen der bisherigen textlichen Festsetzungen und Hinweise vorgenommen.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Anhörverfahren) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

1.5 Offenlage

In der Zeit vom 10.04.2017 - 15.05.2017 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Neben der Verkehrserschließung und den Abständen der geplanten Häuser zu den bestehenden Gebäuden wurden im Rahmen der Offenlage Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Handwerksbetriebe
- Bodenschutz
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation
- Ausgleichsmaßnahmen

Diese wurde durch die entsprechenden Fachämter geprüft und bewertet. Ergänzende Untersuchungen oder Änderungen an der Planung resultierten hieraus jedoch nicht.

Der Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

1.6 Erneute eingeschränkte Offenlage

Gegenüber dem Stand aus der Offenlage wurde eine Korrektur der Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen notwendig. Die in der ersten Offenlage getroffene Festsetzung sah vor, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen von bebauten Grund-

stücken zu einem Anteil von mindestens 60 % vollständig mit hauptsächlich heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Im Umweltbericht wird jedoch dargestellt, dass 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen sind, hiervon ein 20 % Gehölzanteil vorzusehen ist. Um dies inhaltlich klarzustellen musste die textliche Festsetzung entsprechend geändert werden.

In der Zeit vom 04.10.2017 bis 17.11.2017 wurde gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB diese erneute Offenlage durchgeführt. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Darüber hinaus wurden seitens einiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht, bzw. auf die vorangegangenen Stellungnahmen verwiesen, Änderungen an der Planung resultierten hieraus jedoch nicht.

Der Vermerk zur erneuten Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2. Weiteres Verfahren

Da über die eingegangenen Anregungen aus der ersten Offenlage bisher noch nicht entschieden wurde, erfolgt eine Abwägung der vorgebrachten Anregungen nun gemeinsam mit den Anregungen aus der erneuten, eingeschränkten Offenlage. Eine Änderung an der Planung ergibt sich hieraus jedoch nicht. Die vorgebrachten Belange wurden im Rahmen des bisherigen Verfahrens ausreichend geprüft.

Mit dem Abschluss aller erforderlichen Verfahrensschritte kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Am Steinbruch (W 103)" gefasst werden.

3. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, 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 und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Am 21.07. 2015 wurde das Bündnis für das Wohnen in Mainz gegründet. Ein knappes Jahr später wurde im Rahmen der Sitzung des Bündnisses zum 30.06.2016 festgelegt, dass zukünftig von einer Quote von 25% als Minimum ausgegangen wird. Ab diesem Zeitpunkt wurde diese Zielvorgabe in allen weiteren PBb-Verfahren von der Wohnraumförderung eingefordert und vereinbart.

Der Anteil des sozial geförderten Wohnraums zwischen dem Vorhabenträger und der Fachverwaltung (Wohnraumförderung) liegt gemäß der bereits im Juli 2015 abgeschlossenen Verpflichtungserklärung bei 15%. Der Grundsatzbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb) ermöglicht eine Spanne von 10% bis höchstens 25 % für den Anteil gefördertem Wohnungsbau. Somit bewegt die getroffene Vereinbarung mit der Fa. Wilma vom Juli 2015 im Rahmen der Vorgaben des Stadtratsbeschlusses.

Die vertraglichen Regelungen zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung werden in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan "W 103" aufgenommen.

Hierin verpflichten sich die Vorhabenträger zur Kostenbeteiligung an notwendigen Infrastrukturmaßnahmen der Stadt, sowie zur Bereitstellung sozial geförderten Wohnraums. Der Anteil des sozial geförderten beträgt dabei 15% der im Plangebiet durch den Vorhabenträger neu errichtenden Wohneinheiten. Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen wird die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus in den geplanten Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbauten erfolgen.

4. 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.

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

Darüber hinaus wurden im Verfahren keine Kosten für die Stadt Mainz durch die städtischen Fachämter übermittelt.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

6. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Hierbei werden insbesondere folgende Aspekte geregelt:

- Verpflichtung zur Umsetzung des Energie, bzw. Wärmeversorgungskonzeptes
- Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen
- Herstellung von Stellplätzen (Besucher)
- Kostentragung für externe landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen
- Umsetzung von Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen
- Beleuchtung der Außenbereiche
- Umsetzung des Entwässerungskonzeptes
- Zahlung von Abwasserbeiträgen
- Zahlung eines Infrastrukturbeitrages

- Bereitstellung eines Angebotes von kostengünstigem Wohnraum im Sinne der sozialen Wohnraumförderung

Eine Beratung über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages erfolgt in einer eigenständigen Beschlussvorlage in den städtischen Gremien.

Anlagen:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*
- *Schalltechnische Untersuchung*
- *2 Bodengutachten*
- *Geotechnisches Gutachten mit Radonuntersuchung*
- *Baumgutachten*
- *Energiekonzeption*
- *Entwässerungskonzept*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Behördenbeteiligung (Anhörverfahren)*
- *Vermerk Offenlage*
- *Vermerk erneute Offenlage*
- *Zusammenfassende Erklärung*