

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0056/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 26 Fi 90	Datum 02.01.2018	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 "F 90" (Satzungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Am Elmerberg (F 90)"

- 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

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 03.02.2016 sowie erneut am 08.02.2017 und am 27.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am 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 sollten 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 wurde 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

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 Offenlage

Im Laufe des Verfahrens wurde seitens des Vorhabenträgers ein weiteres unmittelbar südlich angrenzendes Grundstück erworben. Dieses dient der Unterbringung eines zusätzlichen Landschaftspflegerischen Ausgleichs, sowie der Führung der notwendigen Entwässerungsleitungen. Dieses Grundstück wurde nach der ersten Offenlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und die umweltrelevanten Festsetzungen entsprechend angepasst. Aufgrund dieser Anpassung war die Durchführung einer erneuten Offenlage erforderlich.

In der Zeit vom 09.10.2017 - 17.11.2017 wurde gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB diese erneute Offenlage durchgeführt. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde seitens der

Bürgerinnen und Bürger eine umfangreiche Anregung insbesondere zu verschiedenen Umweltbelangen vorgebracht:

- Entwässerung/Gewässerschutz
- Artenschutz

Darüber hinaus wurden seitens einiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht, bzw. auf die vorangegangenen Stellungnahmen verwiesen. 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 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 Elmerberg (F 90)" gefasst werden.

3. 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 und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Die vertraglichen Regelungen zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung wurden in den 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 beträgt dabei 15% der im Plangebiet durch den Vorhabenträger neu errichtenden Wohneinheiten.

Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Bildung eines Einfamilienhausgebietes ohne eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau) erfolgt eine Bereitstellung des Anteils von gefördertem Wohnungsbau im Rahmen der Festlegung einer maximalen Kaufpreisobergrenze.

4. Kosten

Die Kosten für die Erstellung der Fachgutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Die innere Erschließung des Quartiers ist in Form einer privaten Erschließungsstraße 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 Stadt Mainz über. Die Kosten für die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung dieser

Flächen werden gemäß dem städtebaulichen Vertrag durch den Vorhabenträger übernommen und in Form eines Ablösebetrages geleistet.
Darüber hinaus entstehen für die Stadt Mainz keine weiteren Kosten.

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 und Erschließungsvertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Hierbei werden insbesondere folgende Aspekte geregelt:

- Sicherung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten
- Umsetzung von vorgezogenen und baubegleitenden Artenschutzmaßnahmen
- Umsetzung eines privaten Kinderspielplatzes
- Verpflichtung zur Umsetzung des Wärmeversorgungskonzeptes
- Umsetzung des Entwässerungskonzeptes
- Herstellung der Ausgleichsflächen und deren Zuwegung und deren Übertragung auf die Stadt Mainz
- Herstellung von Besucherstellplätzen
- 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*
- *Natura 2000 Vorprüfung*
- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Bodengutachten*
- *Regenbewirtschaftungskonzept*
- *Radonuntersuchung*
- *Schallgutachten*
- *Wärmeversorgungskonzept*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*
- *Vermerk erneute Offenlage*
- *Zusammenfassende Erklärung*

