

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1659/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Go 156	Datum 15.10.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 30.10.2018

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	08.11.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.11.2018	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "G 156" (Satzungsbeschluss)
Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier An der Krimm (G 156)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 26.10.2018
gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 31. Oktober 2018

gez. Michael Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
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.

1. Anlass und Sachverhalt

Im Bereich "An der Krimm" im Stadtteil Mainz-Gonsenheim besteht ein kleines Gewerbegebiet, welches in der Vergangenheit überwiegend durch Kfz-verwandte Nutzungen geprägt war (Autohaus, TÜV, Zulassungsstelle). Nach Wegzug der Zulassungsstelle wurde zwischenzeitlich auch das vorhandene Autohaus aufgegeben. Während sich in einigen Teilflächen bereits andere gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben, soll im Übergangsbereich zur benachbarten Wohnbebauung eine Umwandlung des Gewerbebestandes in ein gemischtes Quartier erfolgen.

Vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Mainz kommt der Entwicklung innerstädtischer Wohnbauflächen in Bereichen bebauter Gebiete im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine hohe Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie des Übergangs und der Vernetzung zu den angrenzenden Quartieren sollen daher Teile der vorhandenen Gewerbeflächen einer städtebaulich verträglichen Wohnnutzung zugeführt werden, so dass insgesamt ein gemischtes Quartier entsteht.

Für den Bereich existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Krimm (G 138)", der für die betroffenen Grundstücke ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festsetzt. Zur Erreichung des Ziels einer Erhöhung des Wohnanteils im Quartier, ist daher die Änderung des geltenden Baurechts erforderlich.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 29.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" gefasst.

Mit Beschluss vom 13.06.2018 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, um den Geltungsbereich geringfügig zu erweitern. Hierbei wurde eine nördlich angrenzende Wegeparzelle in den Geltungsbereich aufgenommen.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "G 156" wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die berührten Umweltbelange wurden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.05.2017 bis 06.06.2017 im Aushangverfahren. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung 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:

- Immissionskonflikte zwischen der bestehenden Gewerbenutzung und der geplanten Wohnbebauung
- Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe
- Zufahrtsituation der geplanten Neubebauung
- Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen
- Bedarf an öffentlichen und privaten Stellplätzen

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

2.3 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:

- Sozial geförderter Wohnungsbau
- Infrastruktureinrichtungen
- Immissionsschutz
- Natur-, Artenschutz
- Altlasten/Bodenschutz
- Radonvorsorge
- Klimaschutz

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen erfolgten Anpassungen einiger getroffener Festsetzungen (insbesondere zum Schallschutz, zur Begrünung im Quartier als auch zur Radonvorsorge) und Hinweise. Darüber hinaus wird die Begründung zum Bebauungsplan aufgrund der notwendigen Änderungen der Festsetzungen angepasst.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2.4 Offenlage

In der Zeit vom 02.07.2018 bis 17.08.2018 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger sowie seitens der Behörden Anregungen zu den nachfolgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Erschließungsprobleme über die Straßen "Am Großen Sand" und "An der Krimm"
- Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe vor heranrückender Wohnbebauung
- Immissionsschutz der umliegenden Wohnbebauung
- Immissionsbelastung des Naturschutzgebietes "Großer Sand"
- Altlasten/Bodenschutz
- Kriminalprävention

Die vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend untersucht und abgearbeitet bzw. sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht steuerbar. Änderungen an der Planung ergeben sich hieraus nicht.

Der Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

3. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" als Satzung beschlossen werden.

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein.

Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch parallel zum Bebauungsplanverfahren ist im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Die angepasste Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

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

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan hat sich der Vorhabenträger zur Tragung eines Infrastrukturbeitrages in Höhe von 56.989 Euro verpflichtet. Dieser wird als Baukostenanteil für den teilweise dem Plangebiet zugeordneten Neubau der Kita „An der Bruchspitze“ verwendet.

Bezüglich des geförderten Mietwohnungsbaus erklärt sich der Investor zur Umsetzung der Förderquote von 25 % bereit.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

7. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" 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.

Im städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Aspekte geregelt:

- Umsetzung einer ökologisch sinnvollen Energieversorgung für das gesamte Quartier
- Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen
- Rückbau von bestehenden Anlagen der vorhergehenden Nutzung (Tankstelle) und Austausch belasteter Bodenbereiche
- Verpflichtung zur Errichtung eines privaten Kinderspielplatzes
- Schaffung eines Angebotes an barrierefreien Wohnungen
- Definition der Standorte von geplanten Tiefgaragenein- und Ausfahrten
- Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität an den privaten Stellplätzen
- Regelungen zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung
 - Schaffung sozial geförderten Wohnraums
 - Beteiligung an den anfallenden Kosten für die notwendige Infrastruktur

8. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Fachgutachten wurden durch den Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Flächen über das heutige Maß hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten.

Seitens der städtischen Fachämter wurden keine Kosten für die Stadt Mainz benannt.

Anlagen:

- *Bebauungsplan*
- *textliche Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Artenschutzgutachten*
- *Bodengutachten*
- *Radonuntersuchung*
- *Schallgutachten*
- *Entwässerungskonzept*
- *Vermerk Offenlage*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Bürgerbeteiligung*
- *Vermerk Ämterkoordinierung*
- *Berichtigung Flächennutzungsplan*