

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0018/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 B 163	Datum 06.01.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 14.01.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	28.01.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	28.01.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	30.01.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.02.2020	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "B 163" (erneuter Aufstellungsbeschluss, erneute Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "VEP Guttschänke Weyer (B 163)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 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, 07.01.2020

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 15.01.2020

gez. M. Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

**Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o.g. Bauleitplanentwürfen:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
3. die erneute Vorlage in Planstufe II,

4. die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

## **1. Bisheriges Verfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.2016 gemäß § 12 Absatz 2 BauGB über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vom 10.11.2015 entschieden und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" beschlossen.

Mit Beschluss vom 13.02.2019 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, um den Geltungsbereich des "B 163" bezüglich der externen Ausgleichsflächen im Stadtteil Mainz-Gonsenheim zu erweitern.

### **1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 16.01.2014 bis zum 04.02.2014 bereits zum ersten Antrag der Fam. Weyer statt. Zudem wurden die tangierten Fachämter im Rahmen eines gemeinsamen Termins am 04.02.2014 unterrichtet.

Insbesondere wurden folgende Themenbereiche erörtert:

- Umweltprüfung, Umweltbericht
- Lärmschutz
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Klimaschutz und Energie
- Wasserwirtschaft, Versickerung, Abwasserbeseitigung
- Artenschutz
- Radon
- Verkehrserschließung, ruhender Verkehr
- Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Stellungnahmen der Fachämter führten zu der Erfordernis mehrerer Fachgutachten. Der Vermerk über den Koordinierungstermin ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

### **1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.12.2016 bis 27.01.2017 statt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Klima, Umweltbelange
- Orts- und Landschaftsbild
- Geplante Anzahl der Sitzplätze

- Verkehrserschließung, ruhender Verkehr
- Schleichverkehr
- Bestehendes Baurecht
- Verkehrslärm, Mehrverkehr
- Lärmimmissionen, Schallschutz
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Abstandsflächen, Einfriedung
- Geruchsbelästigungen

Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führten zu Planänderungen bzw. Optimierungen. Insbesondere wurde die Erschließungsplanung konkretisiert und die Freiflächenplanung optimiert.

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

#### **1.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.03.2018 bis 04.05.2018 durchgeführt.

Im Nachgang zum Anhörverfahren wurden aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange weitere Arbeitsschritte notwendig.

Es wurden weitergehende Regelungen zu grünplanerischen Festsetzungen, zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur -und Landschaft, zum Baumerhalt, zur Eingrünung des Grundstückes, zur Anzahl und Lage der Stellplätze, zu den Außenbewirtschaftungsflächen etc. in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und darüber hinaus erforderliche redaktionelle Änderungen und Konkretisierungen der bisherigen textlichen Festsetzungen und Hinweise vorgenommen.

Die notwendigen Gutachten wurden entsprechend den Umplanungen überarbeitet.

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

#### **1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.02.2019 bis 01.04.2019 statt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen und Bedenken insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Bestehendes Baurecht, Wirksamkeit des Bebauungsplanes "B 128"
- Flächennutzungsplan
- Innere und äußere Verkehrserschließung
- Lärmimmissionen, Schalltechnische Untersuchung

- Anzahl der Sitzplätze

Die Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger aus der Offenlage wurden teilweise bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht, beinhalteten teilweise neue Aspekte, welche dezidiert geprüft wurden. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Seitens der Fachämter wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Fernwärmeleitungen
- Schallschutz
- Boden und Baugrund (Bergbau; Radon)
- Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

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 ergaben sich hieraus nicht.

Die Thematik des möglichen Schallschutzes im Bereich der Fernwärmeleitungen wurde mit der Mainzer Fernwärme GmbH geklärt und entsprechende einvernehmliche vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen. Darüber hinaus wurden die Hinweise im Bebauungsplan, die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht in Teilen redaktionell angepasst.

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

## **2. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Im Zuge der einzelnen Beteiligungsschritte sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind zudem keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

## **3. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb)**

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").

Da durch die Aufstellung des "B 163" keine werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des "Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)" erfolgt, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zum Tragen.

#### **4. Durchführungsvertrag**

Ergänzend zum Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)" erfolgt der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind.

Darin werden insbesondere folgende Themenbereiche verbindlich geregelt:

- Flächenverfügbarkeit
- Kostentragung (Fachgutachten und Verfahrenskosten etc.) und Durchführungsverpflichtung (Verkehrsfläche, Signalanlage etc.)
- Rückbauverpflichtung
- Schallschutz (Umsetzung der Ergebnisse der Untersuchungen und Maßnahmen)
- Fernwärmeleitungen
- Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen, Eingrünung des Vorhabens, Baumpflanzungen
- Stellplätze, Zufahrten und Außensitzplätze
- Beleuchtung (Leuchtmittel und Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche)
- Entwässerung (verbindliche Umsetzung des Entwässerungskonzeptes)
- Erschließung (Baudurchführung) inkl. Kostentragung für Umbauten an öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie dem bestehenden Wirtschaftsweg
- Haftung und Verkehrssicherung
- Lichtsignalanlage (Planung, Bau, Kosten etc.)
- Kostentragung
- Sicherheitsleistungen

#### **5. Wesentliche Änderung der Inhalte des Bauleitplanes gegenüber der bisherigen Offenlage**

Den Eingriffen des Bebauungsplanes "B 163" werden in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim Flächen außerhalb des aktuellen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die hierzu zu Verfügung stehenden externen Flächen/Flurstücke für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Eigentum des Antragstellers haben sich gegenüber dem letzten Planungsstand geändert.

Um dies inhaltlich klarzustellen muss die textliche Festsetzung Nr. 6.2 entsprechend geändert werden. Aus der genannten Änderung resultiert das Erfordernis einer erneuten Offenlage.

#### **6. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "B 163" umfasst zwei Teilbereiche.

Der Bereich des Vorhabens befindet sich im Stadtteil Mainz-Bretzenheim, Gemarkung Bretzenheim Flur 13.

Er umfasst die Parzellen mit den Flurstücksnummern 17/19, 17/22 und 17/23 sowie Teile der Parzellen mit den Flurstücksnummern 17/25 (Wirtschaftsweg) und 255/14 (Essenheimer Straße (K 3)) und wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 17/22,
- Im Osten durch die Essenheimer Straße (K 3) mit der Flurstücksnummer 255/14,
- Im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 17/23,
- Im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen mit den Flurstücksnummern 17/19 und 17/22.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird zudem eine insgesamt 3.245 m<sup>2</sup> große Fläche im Stadtteil Mainz-Gonsenheim im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Teilbereiches befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 2 und umfasst die Parzellen mit den Flurstücksnummern 18, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 20/3, 22/1 und 23.

Die Fläche befindet sich im Südwesten des Stadtteils Mainz-Gonsenheim, westlich der Bebauung an der "Gonsbachstraße", südlich des "Gonsbaches" und nördlich der Verkehrsfläche "Alte Finther Straße".

Gegenüber der ersten Offenlage sind bezüglich der Ausgleichsflächen die Parzellen mit den Flurstücksnummern 17/1 und 17"2 (Flur 2) entfallen, das Flurstück mit der Flurstücksnummer 23 (Flur 2) ist hinzugekommen.

## 7. Weiteres Verfahren

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss soll gefasst werden, um den Geltungsbereich des "B 163" bezüglich der geänderten, externen Ausgleichsflächen im Stadtteil Mainz-Gonsenheim neu zu definieren.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "B 163" soll zudem erneut in "Planstufe II" beschlossen werden.

Aufgrund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "B 163" 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).

Die geänderten oder ergänzten Teile betreffen ausschließlich die externen Ausgleichsflächen und sind in folgenden Dokumenten zu finden:

- Bebauungsplanentwurf inklusive der textlichen Festsetzungen
- Textlichen Festsetzungen Nr. 6.2; farbig (rot) gekennzeichnet
- Begründung (Kapitel Nr. 1 Räumlicher Geltungsbereich, Nr. 9.8.2 Ausgleichsflächen, Nr. 13. Umweltbericht)
- Umweltbericht als Anlage zur Begründung (hier insbesondere Kapitel 6.2.2)

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "B 163" inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Vorhaben- und Erschließungsplan mit Betriebsbeschreibung*
- *Antrag auf VEP (Vorhabenträger)*

- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Schalltechnische Untersuchung*
- *Entwässerungskonzept*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung zum ersten VEP- Antrag*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Behördenbeteiligung (Anhörverfahren)*
- *Vermerk Offenlage*