

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0745/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 B 163	Datum 08.04.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.05.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	20.05.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.06.2020	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "B 163" (Satzungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Guttschänke Weyer VEP (B 163)"

- hier:
- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
  - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
  - Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 22.04.2020

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 07.05.2020

gez.  
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 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB aus der erneuten, eingeschränkten 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 gemäß § 10 a BauGB.

## **1. Bisheriges Verfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschlüsse**

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.

Mit einem Beschluss vom 12.02.2020 wurde ein weiterer, erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, um den Geltungsbereich des "B 163" bezüglich der sich geänderten, 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 (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 (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.

## 1.6 erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit

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 änderten sich gegenüber dem Planungsstand der ersten Offenlage. Aufgrund der erfolgten Änderungen wurde der Bebauungsplanentwurf "B 163" einschließlich Begründung und Fachgutachten erneut öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wurde dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.02.2020 bis 12.03.2020 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

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

- Schallschutzmaßnahmen, Schalltechnische Untersuchung
- Abgrenzung zum Nachbargrundstück
- Dimensionierung des Betriebes
- Bestehendes Baurecht, Wirksamkeit des Bebauungsplanes "B 128"
- Ausgleichsfläche

Die Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger aus der erneuten, eingeschränkten Offenlage wurden teilweise bereits in den vorangegangenen Bürgerbeteiligungen vorgebracht, beinhalten zudem nur einen relevanten Beitrag zur gegenständlichen Ausgleichsfläche der erneuten eingeschränkten Offenlage. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Seitens der Fachämter wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Allgemeine Wasserwirtschaft – Gewässer, Überschwemmungsbereich
- Boden und Baugrund (Bergbau, Altbergbau, Boden und Baugrund, Radonprognose)
- Erschließung
- Telekommunikation

Die vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits in weiten Teilen 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 Anregungen aus der ersten Offenlage wurden bereits mit Beschluss des Stadtrates am 12.02.2020 behandelt.

Die für die erneute, eingeschränkte Offenlage relevanten Anregungen bezüglich des Überschwemmungsbereiches des "Gonsbaches" für einen nördlichen Teil der externen Ausgleichsfläche in Mainz-Gonsenheim wurden vom zuständigen Fachamt geprüft. Als Ergebnis erfolgt eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 9.8.2) sowie im Umweltbericht (Kap. 6.2.2). Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Der Vermerk zur erneuten, eingeschränkten Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

## **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 "Guttschänke 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)" erfolgte der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz. In seiner Sitzung am 12.02.2020 hat der Stadtrat der Stadt Mainz dem Durchführungsvertrag vom 17.01.2020 und 23.01.2020 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)" zugestimmt.

Hierin wurden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind.

Insbesondere wurden 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. Kosten**

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer-VEP (B 163)" wurde zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme sämtlich anfallender Kosten (erforderliche Fachgutachten und allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt ist.

Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Umbauten öffentlicher Erschließungsanlagen im Bereich der Essenheimer Straße (K 3) sowie des bestehenden Wirtschaftsweges mit Grünfläche werden vom Vorhabenträger übernommen.

Ansonsten waren keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben könnten.

#### **6. Weiteres Verfahren**

In seiner Sitzung am 12.02.2020 hat der Stadtrat der Stadt Mainz dem Durchführungsvertrag zugestimmt. In der gleichen Sitzung hat der Stadtrat die Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der ersten Offenlage beschlossen, so dass aktuell Planreife

nach § 33 BauGB besteht.

Aus der erneuten, eingeschränkten Offenlage ergaben sich keine Änderungen an den Planinhalten.

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt wurden, kann der Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" als Satzung beschlossen werden.

*Anlagen:*

- *Bebauungsplanentwurf "B 163" inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Vorhaben- und Erschließungsplan mit Betriebsbeschreibung*
- *Antrag auf VEP (Vorhabenträger)*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Zusammenfassende Erklärung*
- *Schalltechnische Untersuchung (Prognose Geräuschimmissionen)*
- *Entwässerungskonzept*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung zum ersten VEP- Antrag*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Behördenbeteiligung (Anhörverfahren)*
- *Vermerk Offenlage*
- *Vermerk erneute, eingeschränkte Offenlage*