

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0035/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 20 02 FÄ32 + 61 26 He 117	Datum 21.09.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 19.10.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	28.10.2010
Stadtrat	Entscheidung	03.11.2010

Betreff:

Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 und Bebauungsplan "He 117",
Aufstellungsbeschluss und P I

a) Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des
Bebauungs-planentwurfes "Am Weidezehnten (He 117)"

hier:- erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs.1 BauGB

b) Bebauungsplanentwurf "Am Weidezehnten (He 117)"

hier:- erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs.1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 29.09.2010

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

- siehe Seite 2 -

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zu den oben unter a) und b) genannten Bauleitplanentwürfen:

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- die Vorlage in Planstufe I,
- die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB im Standardverfahren,

1. Sachverhalt

Das Gelände des Gartenbaubetriebes Holl & Schneider, der mittelfristig aufgegeben wird, ist hinsichtlich einer Umnutzung bereits seit längerer Zeit Gegenstand von Planungstätigkeiten. Nachdem diverse Planungsabsichten (Einzelhandel, studentisches Wohnen, verdichtete Bebauung) vorgetragen, erörtert und aus verschiedenen Gründen wieder verworfen wurden, soll das Areal nunmehr als hochwertiges Wohnquartier entwickelt werden.

Das am südlichen Ortsrand von Mainz-Hechtsheim liegende Gebiet zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur freien Landschaft im Süden, sowie eine gute Anbindung an die Innenstadt aus und besitzt dadurch eine hohe potenzielle Wohnqualität. Im Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung und der zu berücksichtigenden Standortbedingungen (Verkehrslärm entlang der Rheinhessenstraße, potenzieller Gewerbelärm aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116", Umgang mit dem Ortsrand hinsichtlich der erforderlichen Eingrünung etc.) ist es für die städtebauliche Ordnung erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und Planungsrecht zu schaffen.

2. Konzeptfindung

2.1 Workshop und städtebaulicher Rahmenplan

In Absprache mit dem Stadtplanungsamt wurde durch die Grundstückseigentümer das Büro *planquadrat* aus Darmstadt und das Büro *Bierbaum.Aichele.landschaftsarchitekten* aus Mainz für die städtebauliche Planung beauftragt. In einem im Stadtplanungsamt gemeinsam durchgeführten Workshop wurde eine städtebauliche Grundform erarbeitet, welche sowohl den städtischen Interessen nach einer gering-geschossigen und zum Siedlungsrand harmonischen und aufgelockerten Bebauung als auch den wirtschaftlichen Vorstellungen der beiden Grundstückseigentümer entspricht. Die Ergebnisse des Workshops wurden durch die beauftragten Büros in einen städtebaulichen Rahmenplan umgesetzt.

2.2 Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes

Mittlerweile hat sich der nördlich angrenzende Grundstückseigentümer dem Planungsvorhaben angeschlossen und damit den Weg frei gemacht, das ursprüngliche Plangebiet nach Norden hin zu erweitern. Dies bietet den städtebaulichen Vorteil, das am Ortsrand von Hechtsheim geplante Wohngebiet noch besser an den derzeitigen Bestand bzw. in die bestehende Ortsrandlage einzufügen. Auf der Grundlage des bis dahin vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanes wurde daher auch dieser entsprechend nach Norden hin weiterentwickelt. Der räumliche Geltungsbereich reicht nunmehr bis an die "Heuerstraße" im Norden heran. Zudem wurde der räumliche Geltungsbereich in Richtung Osten erweitert, da in diesem Bereich die für die Regenwasserversickerung und die Ortsrandeingrünung erforderlichen Flächen vorgehalten werden sollen. Im Bereich dieser östlichen Erweiterung reicht der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "He 117" in den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bezirkssportanlage Mainz-Hechtsheim (H 80)" hinein. In diesem ist an gleicher Stelle eine Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese festgesetzt. Diese Festsetzung lässt sich jedoch sowohl mit der geplanten Versickerungsfläche, als auch mit der erforderlichen Ortsrandbegrünung kombinieren, sodass dadurch zukünftig keine Konflikte entstehen werden.

Von der ursprünglich geplanten verkehrlichen Anbindung des zukünftigen Wohngebiets direkt über die "Rhein Hessenstraße" (L 425) mit einer eigenen Abbiegespur wird aus Gründen des Lärmeintrages mittlerweile abgesehen. Das komplette Plangebiet wird nunmehr über die "Heuerstraße" erschlossen.

2.3 Erneute Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerte sich der Landesbetrieb Mobilität Worms negativ hinsichtlich einer Unterschreitung des im Landesstraßengesetz vorgeschriebenen 20 m Abstandes entlang der Rhein Hessenstraße (Landesstraße L 425). Demnach muss die geplante Bebauung 20 m vom östlichen Fahrbahnrand der Rhein Hessenstraße abrücken. Nach mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen dem Landesbetrieb und dem Stadtplanungsamt konnte zumindest für den erforderlichen Lärmschutz entlang der Rhein Hessenstraße (L 425) eine Unterschreitung des geforderten 20 m Abstandes vom Fahrbahnrand erreicht werden. Daher musste die im städtebaulichen Rahmenplan im Westen des Plangebietes vorgesehene Bebauung erneut modifiziert werden. Der nun auf Grundlage des modifizierten städtebaulichen Konzeptes erarbeitete und in Planstufe I vorliegende Bebauungsplanentwurf "He 117" erfüllt mittlerweile diese Anforderungen. Daher kann jetzt das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.

Die ursprünglich geplante Wohnungstypenmischung wurde auch im Rahmen der erforderlichen Modifikation des städtebaulichen Rahmenplans beibehalten. Als Schwerpunkt sollen entsprechend der Nachfrage Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, ergänzend dazu sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

3. Lärmproblematik im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116"

Erste Untersuchungen zum Thema Lärm für den Bebauungsplan "He 117" auf Grundlage eines früheren städtebaulichen Konzeptes (ohne Berücksichtigung der 20 m Bauverbotszone) weisen entlang der westlichen und südlichen Gebietsgrenze zum Teil deutliche Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA Lärm an den Gebädefassaden durch Verkehrslärm sowie Gewerbelärm auf. Diese beruhen auf dem Heranrücken des geplanten Wohngebiets "Am Weidezehnten" an die im Bebauungsplan "He 116" festgesetzte Gewerbenutzung und resultieren zum einen aus der zulässigen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" (Gewerbelärm), zum anderen aus dem Verkehrslärm der Rheinhessenstraße (L 425) auf Grundlage der Verkehrsprognose für den Bebauungsplan "He 116".

3.1 Lärmeintrag durch Verkehrslärm

Der Lärmeintrag durch den Verkehrslärm betrifft überwiegend die westlichen Teile im Plangebiet. Daher sind hier im Bebauungsplan "He 117" Maßnahmen zu treffen, um die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV einzuhalten. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens muss daher vom beauftragten Lärmgutachter untersucht werden, ob die Einhaltung der geforderten Orientierungswerte über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan "He 117" (aktive / passive Lärmschutzmaßnahmen) erreicht werden kann.

3.2 Lärmeintrag durch Gewerbelärm

Durch den plangegebenen Lärmeintrag (Gewerbelärm) des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116" ergeben sich nach den ersten Untersuchungen des Lärmgutachters ebenfalls Überschreitungen an den äußeren Fassaden der südlichen und westlichen Häuserreihe des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes. Da die hierbei anzuwendende TA-Lärm eine Meßmethode bei geöffnetem Fenster vorsieht, sind Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern zur Lösung des Lärmkonflikts - hervorgerufen durch den potenziellen Gewerbelärm des "He 116"- nicht realisierbar. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer zusätzlichen Lärmschutzwand im Süden des Plangebiets "He 117" wäre aufgrund der großen Entfernung zur Lärmquelle nicht hilfreich.

3.3 Weiteres Vorgehen in Bezug auf die Lärmproblematik

Nach Kenntnis der oben beschriebenen Rahmenbedingungen wurde vom Investor ergänzend ein weiterer Lärmgutachter für die Untersuchungen der Wechselwirkungen zwischen dem "He 116" und des heranrückenden geplanten Wohngebiets "Am Weidezehnten" beauftragt. Dieser Gutachter hat bereits das Lärmgutachten für den Bebauungsplan "He 116" erstellt. In Abstimmung mit den tangierten städtischen Fachämtern, dem Investor und den beiden vom Investor beauftragten Gutachtern muss im weiteren Verlauf des Verfahrens die Lärmthematik eingehend untersucht und geprüft werden. Für das Bebauungsplangebiet "Am Weidezehnten (He 117)" müssen rechtssichere Lösungen unter den beschriebenen Voraussetzungen gefunden werden. Zudem müssen die bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Zwischenergebnisse zum Thema Lärm hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit auf das erneut modifizierte städtebauliche Konzept (mit Berücksichtigung der 20 m Bauverbotszone) hin untersucht werden.

Die noch offenen Punkte zum Thema Lärmeinwirkungen werden noch vor dem Beschluss zur Planstufe II (Offenlage) des Bebauungsplanentwurf "He 117" abschließend gelöst.

4. Bisheriges Bauleitplanverfahren

4.1 Aufstellungsbeschlüsse

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Weidezehnten (He 117)" hatte der Stadtrat der Stadt Mainz auf der Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Rahmenplanes bereits am 05.12.2007 gefasst. Da im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 die zu überplanende Fläche als "Gemischte Baufläche" dargestellt ist, ist zudem auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher fasste der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 18.03.2009 auch zusätzlich den Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Weidezehnten (He 117)".

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auf Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes wurde im Zeitraum vom 29.01.2009 bis 20.02.2009 gemäß § 4 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 26.02.2009 ein Scoping-Termin im Stadtplanungsamt durchgeführt. Die Ergebnisse des Scoping-Termins sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem in der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

Da der Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes wie oben bereits dargestellt erweitert und die Inhalte dadurch modifiziert wurden, ist mit den Trägern öffentlicher Belange sowie mit den städtischen Fachämtern am 11.05.2009 erneut ein Scoping-Termin durchgeführt worden. Diese Ergebnisse sind dem in der Anlage beigefügten Vermerk der "erneuten" frühzeitigen Behördenbeteiligung zu entnehmen.

5. Weiteres Verfahren

5.1 Erneuter Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanentwurf "He 117" und "Flächennutzungsplanänderung Nr. 32"

Auf Grund der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "Am Weidezehnten (He 117)" muss ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Darüber hinaus soll auf Grundlage des in Planstufe I vorliegenden Bebauungsplanentwurfes "Am Weidezehnten (He 117)" die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) durchgeführt werden. Der erforderliche Umweltbericht und die Gutachten (Lärm, Versickerung) sind bereits beauftragt und werden derzeit erarbeitet.

Parallel dazu muss auf Grund der Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden auch ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Weidezehnten (He 117)" gefasst werden.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "He 117" und "Flächennutzungsplanänderung Nr. 32"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Am Weidezehnten (He 117)" liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mainz-Hechtsheim, Gemarkung Hechtsheim, und wird begrenzt

Im Norden

- durch eine fünf Meter parallel zur südlichen Fahrbahnbegrenzung der "Heuerstraße" verlaufenden Linie,

im Osten

- durch die östliche Grenze des Flurstücks 192/9, Flur 17,
- durch die nördliche Grenze des Flurstücks 192/5, Flur 17, und eine um 30 m in das Flurstück 191, Flur 17, verlängerten gedachten Linie
- sowie durch eine senkrecht bis zur südlichen Grenze des landwirtschaftlichen Weges "Hinterer Heuergrund" verlaufenden Linie ,

im Süden

- durch die südliche Grenze des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges "Hinterer Heuergrund" und eine über die "Rheinhessenstraße (L 425)" bis zur westlichen Grenze des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges verlängerten Linie,

im Westen

- durch die westliche Grenze des parallel zur Rheinhessenstraße (L 425) verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges,
- durch eine parallel zur östlichen Fahrbahnbegrenzung der "Rheinhessenstraße (L 425)" und bis zur Mitte der "Heuerstraße" verlaufenden Linie.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes umfasst mit Ausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 191, Flur 17 und einer zusätzlichen Teilfläche im Bereich der Rheinhessenstraße den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Am Weidezehnten (He 117)".

6. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten (Umweltbericht, Gutachten, Ausgleichsmaßnahmen etc.) tragen die Vorhabenträger. Die Vereinbarung zur Übernahme der im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags abgeschlossen werden. Der hier in Planstufe I vorgelegte Bebauungsplanentwurf soll erst dann in Planstufe II (Offenlage) vorgelegt werden, wenn diese Vereinbarungen in verbindlicher Form vorliegen.

Finanzielle Auswirkungen

[] ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

[X] nein