

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0761/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 20 02 Ä 36 und 61 26 He 124	Datum 21.04.2011	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 17.05.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	26.05.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	26.05.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	26.05.2011	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	26.05.2011	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren VEP "He 124" (Planstufe II)

a) Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)"

hier: - Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)"

hier: - Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mainz, 11.05.2011

gez. Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim** / der **Ortsbeirat Mainz-Ebersheim** / der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim** empfehlen, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu den beiden o. g. Bauleitplanverfahren

- die Vorlage in Planstufe II
- die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 05.05.2010 die Einleitung des VEP-Verfahrens, die Aufstellung des Bebauungsplanes "He 116/1.Ä" sowie parallel hierzu die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz beschlossen. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes und weiterer Fachmärkte am Standort "Wirtschaftspark Mainz-Süd" zu schaffen.

1.2 Erneute Aufstellungsbeschlüsse

Um der Öffentlichkeit gegenüber zu verdeutlichen, dass es sich bei der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116" nicht mehr um ein Gewerbegebiet sondern um eine Einzelhandelsnutzung handelt, wurde das begonnene Verfahren "He 116/1.Ä" unter dem Namen "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)" weitergeführt. Diese Namensänderung erfolgte durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss am 08.12.2010 seitens des Stadtrates der Stadt Mainz.

Im Rahmen eines weiteren, erneuten Aufstellungsbeschlusses am 13.04.2011 wurden zusätzliche Flächen entlang der Ludwig-Erhard-Straße in den Geltungsbereich aufgenommen, die für den erforderlichen Ausbau der Straße benötigt werden. Zudem wurde in diesem Zuge ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Wirtschaftsparks Mainz-Süd in den Geltungsbereich eingezogen.

1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.01.2010 bis einschließlich 22.02.2010 und in Form eines "Scopingtermins" am 22.02.2010. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts (He 116) und der damit bereits erfolgten Untersuchungen wurden nur wenige umweltrelevante Anregungen vorgebracht.

1.4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 18.01.2011. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zielten im Wesentlichen auf die verkehrlichen Aspekte des Vorhabens ab. Sämtliche Bedenken und Anregungen wurden auf Grundlage des erstellten Verkehrsgutachtens erörtert und konnten ausgeräumt werden. Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

1.5. Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.01.2011 bis einschließlich 04.02.2011.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu einer wesentlichen Überarbeitung des

Umweltberichtes und in dessen Folge auch zu einer Anpassung des Bebauungsplanentwurfes.

Auf Grund der erfolgten Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität wurde die Autobahnanschlussstelle zwischenzeitlich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen (Stadtratsbeschluss am 13.04.2011). In Abstimmung mit dem LBM wird unter Federführung der Stadt Mainz eine modifizierte Planung zum Ausbau der Anschlussstelle "Hechtsheim-West" an die A 60 erarbeitet, die dann Grundlage für das vom LBM durchzuführende Planfeststellungsverfahren sein wird.

Um die gesicherte Erschließung für die Bauvorhaben "Möbel-Martin, Fachmärkte und Tankstelle" auch vor dem noch ausstehenden Planfeststellungsverfahren im Rahmen einer möglichen Planreife nach § 33 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanes "He 124" zu gewährleisten, wurde in Abstimmung mit dem LBM der Nachweis erbracht, dass die bestehende Anschlussstelle "Hechtsheim-West" ausreichend leistungsfähig ist, um die bis 2020 prognostizierten Verkehrsmengen für das "reine" Vorhaben (Möbel-Markt, Fachmärkte und Tankstelle) und das bereits vorhandenen Messegelände zu bewältigen. Bei diesem Nachweis blieben die Verkehrsmengen aus den aktuell noch ungenutzten Gewerbeflächen "Rest-He 116" außen vor. Letztere werden bei der o. g. Planung/Planfeststellung zum Um-/Ausbau der Anschlussstelle Hechtsheim-West berücksichtigt.

Dies bedeutet, dass in Anbetracht der Realisierung des "He 124" bzw. Teilen davon, im "Rest-He 116" potenzielle Neubauprojekte mit nennenswertem Verkehrsaufkommen erst dann zugelassen werden können, nachdem die aus-/umgebaute Anschlussstelle "Hechtsheim-West" in Betrieb genommen wurde. Potenzielle Bauvorhaben im "Rest-He 116", welche die Leistungsfähigkeit der bestehenden Anschlussstelle "Hechtsheim-West" nicht beeinträchtigen, wären im Einzelfall dagegen weiterhin zulässig. Regelungen hierzu könnten ggf. in der parallel angestoßenen 2. Änderung des Bebauungsplanes "He 116" getroffen werden. Unabhängig davon liegt die Vermarktung in der Hand der städtischen GVG, so dass Einfluss auf die jeweilige Projektentwicklung genommen werden kann. Zudem kann es in dieser Zwischenzeit zum Erfordernis einer Sperrung der Linksabbiegespur auf der "Ludwig-Erhard-Straße/Dekan-Leist-Straße" im Zeitraum der Messeveranstaltung kommen, da in der Spitzenstunde dieser einen Woche vor dem Ausbau der Anschlussstelle eine unzureichende Qualitätsstufe festgestellt wurde.

Seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie des Einzelhandelsverbandes wurden im Rahmen des Anhörverfahrens umfangreiche Stellungnahmen zur möglichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche vorgebracht. Eine Prüfung dieser Beeinträchtigungen ist im Rahmen des Raumordnungsverfahrens bereits erfolgt. Nach beiden Entscheiden hat das Verträglichkeitsgutachten plausibel dargelegt, dass von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Vorhabens ausgehen.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2. Raumordnungsverfahren/Zielabweichungsverfahren

Im Zuge der Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des

Bebauungsplanes "He 124" ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gem. § 17 LPlG und eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen der Landesplanung erforderlich.

Mit Erteilung des Raumordnungsentscheides am 02.03.2011 und des Zielabweichungsbescheides am 18.02.2011 sind beide Verfahren nunmehr abgeschlossen. Das beantragte Vorhaben ist dabei unter den in beiden Entscheiden genannten Voraussetzungen raumverträglich. Der Zielabweichungsbescheid sowie der ergangene Raumordnungsentscheid sind der Beschlussvorlage als Anlagen beigelegt.

Die Ergebnisse dieser Verfahren sind im laufenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Zusätzlich wird mittels separatem Beschluss der städtischen Gremien die geforderte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wirtschaftspark Mainz-Süd (He 116)" zum Ausschluss weiterer Einzelhandelsnutzungen in die Wege geleitet.

3. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - VEP wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, worin die Übernahme der Kosten für die Umsetzung und der allgemeinen Verfahrenskosten (keine Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hierin gegenüber der Stadt Mainz auch zur Übernahme der Kosten für die Herstellung der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen Tankstelle und Ludwig-Erhard-Straße.

Erforderliche Fachgutachten wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch die Vorhabenträgerin (Möbel Martin) bzw. wenn vorab vertraglich geregelt, durch die GVG beauftragt. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für erforderliche Umbauten im Verlauf der Ludwig-Erhard-Straße sowie die Kosten für den Umbau, die Erweiterung etc. von sonstigen öffentlichen Erschließungsanlagen werden entsprechend den Vereinbarungen im Zuge des getätigten Grunderwerbs von der städtischen Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG) übernommen. Hierzu zählen auch die Kosten für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet "He 105", die auf Grund des Straßenausbaus erforderlich werden.

Darüber hinaus sind keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben.

4. Geschlechtsspezifische Folgen

Die vom Frauenbüro im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Aspekte wurden berücksichtigt. Weitere geschlechtsspezifische Aspekte wurden im bisherigen Verfahren nicht vorgebracht.

5. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfes, in den die Änderungen resultierend aus den Anregungen im Anhörverfahren und der Bürgerbeteiligung eingearbeitet wurden, soll im nächsten Schritt die Offenlage durchgeführt werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Vorhabenplan inkl. Vorhabenbeschreibung*
- *Gutachten*
 - *Gutachten "Verkehr"*
 - *Gutachten "Boden"*
 - *Versickerungskonzept Vorhaben*
 - *Versickerungskonzept Straße*
 - *Gutachten "Schall"*
- *Vermerk Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Zielabweichungsbescheid*
- *Raumordnungsentscheid*
- *Umweltrelevante Stellungnahmen*

Finanzielle Auswirkungen:

- ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
 nein