

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1286/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 20 02 Ä 36 und 61 26 He 124	Datum 27.07.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.08.2011			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	17.08.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	18.08.2011	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.08.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	25.08.2011	Ö
Stadtrat	Entscheidung	31.08.2011	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren VEP "He 124" (erneute P II) a) Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)" hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Beschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB - Vorlage der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)" hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Erneute Vorlage in Planstufe II - Erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 03.08.2011</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Jens Beutel Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

- siehe Seite 2 -

Beschlussvorschlag:

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

- zu a) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die Flächennutzungsplanänderung Nr. 36 einschließlich Begründung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB.
- die Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB
- zu b) - die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die erneute Vorlage in Planstufe II,
- die erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung § 4 a Abs. 3 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.

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. Auf Grund 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 beigelegt.

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 Bebauungs-

planentwurfes.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

1.6 Offenlage

Die öffentliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe erfolgte in der Zeit vom 07.06.2011 bis 15.07.2011 einschließlich im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung Mainz.

In diesem Zeitraum wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen vorgebracht. Hingegen wurden seitens verschiedener Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen abgegeben.

Auf Grund einer vorgebrachten Anregung des Landesamtes für Geologie und Bergbau erfolgt eine Änderung der festgesetzten externen Kompensationsflächen. Bei der bisher festgesetzten Fläche (E 7) kam es zur Überschneidung mit einem ausgewiesenen Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung. Im Gegenzug zu der Fläche E 7 (Ackerfläche "Laubenheimer Höhe"; Gemarkung Mainz-Laubenheim, Flur 7, Flurstücke 49, 50, 52, 53, 54, 55) werden die beiden Flächen E 6b (Ackerfläche Laubenheimer Rheinufer; Gemarkung Mainz-Laubenheim, Flur 11, Flurstücke 15/20, 23/3, 16/4, 16/5 alle teilweise) und E 7 (Ackerfläche Hechtsheimer Muhl; Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 4, Flurstück 106, teilweise) festgesetzt. Da auf der vorgesehenen Fläche E 6b eine andere Form der Aufwertung vorgesehen ist (Anlegen eines Auwaldes), kann hierbei eine höhere Ausgleichwirkung erzielt werden. Aus diesem Grund sind die neu ausgewiesenen externen Ausgleichsmaßnahmen (E 6b und E 7) in der Summe kleiner als die vorhergehende Fläche E 7, wobei dennoch der gesamte Eingriff kompensiert werden kann.

Darüber hinaus wurden seitens mehrerer Träger öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen vorgebracht, die auch bereits im Rahmen des Anhörverfahrens bzw. des Raumordnungsverfahrens vorgebracht wurden. Die genannten Stellungnahmen wurden bereits im Rahmen der vorgenannten Verfahrensschritte geprüft und berücksichtigt. Eine erneute oder darüber hinausgehende Behandlung der Stellungnahme im Rahmen der Offenlage erfolgt daher nicht mehr. Der Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

1.7 Änderungen gegenüber der bisherigen Planung

Neben der o.g. Änderung der externen Ausgleichsflächen auf Grund der Anregungen aus der Offenlage erfolgt eine Anpassung der bisherigen Festsetzung 1.6.1 zur Zulässigkeit von Zufahrten zum Vorhabengrundstück von der Barcelona-Allee aus. Der Bebauungsplanentwurf ermöglichte bislang 3 Zufahrten mit einer Breite von je max. 10 m. Darüber hinaus ist im Vorhabenplan eine weitere 4. Zufahrt unmittelbar vom Kreisel am Ende der Barcelona-Allee vorgesehen. Um evtl. auftretende Unklarheiten zu vermeiden wird die textliche Festsetzung geändert und nunmehr 4 Zufahrten ermöglicht.

Zur Schaffung einer größeren Flexibilität in der Umsetzung der Fachmärkte erfolgt die konkrete Regelung zu den zulässigen Nutzungen im SO 2 nunmehr im Rahmen des Durchführungsvertrages. Der Bebauungsplan gibt dabei einen Rahmen von zulässigen Nutzungen vor, innerhalb derer eine Konkretisierung erfolgt. Diese Vorgehensweise eröffnet die Möglichkeit mittels Änderung des Durchführungsvertrages zu einem späteren Zeitpunkt die genaue Belegung der Fachmärkte entspre-

chend anzupassen. Hierzu werden die Festsetzung 1.1.1 im Bebauungsplan sowie die Vorhabenbeschreibung im Vorhabenplan entsprechend angepasst.

2. Raumordnungsverfahren / Zielabweichungsverfahren

Im Zuge der Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes "He 124" war 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. Erschließungssituation

Die im Bebauungsplan zugrunde gelegte Ertüchtigung der Ludwig-Erhard-Straße erfolgt Abschnittsweise je nach tatsächlicher Auslastung durch die städtische GVG. Eine entsprechende Regelung zur Durchführung und Kostentragung erfolgt in einem separaten Vertrag.

Auf Grund der erfolgten Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität wurde die Autobahnanschlussstelle 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 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 Verkehrs-

aufkommen 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.

Eine ähnliche Regelung wie zum Ausbau des Autobahnanschlusses erfolgt auch beim erforderlichen Ausbau des Knotenpunktes Rheinhessenstraße / Töngesstraße. Die Planung erfolgt auch hier in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren seitens des LBM, die Kostenträgerschaft für den Umbau des Knotenpunktes ist im Rahmen dieses Verfahrens zu klären.

4. 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.

Der Vorhabenträger 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 den Vorhabenträger (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.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

6. Weiteres Verfahren

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht geändert und kann daher beschlossen werden.

Auf Grund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "He 124" einschließlich Begründung und Fachgutachten, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" ist im Falle einer - wie hier - erneuten (eingeschränkten) Offenlage, gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor dieser nunmehr vorgesehenen erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bauplanungsrechtlich zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken.

Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 31.08.2011 zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes "He 124", von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die zuvor aufgelisteten Bedingungen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden. Für den Bereich der Fachmärkte im SO 2 sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, da im Zuge der erneuten Offenlage die Regelungen im Vorhabenplan geändert wurden. Eine Planreife für diese Nutzungen tritt daher erst nach dem Beschluss über die Anregungen aus der erneuten Offenlage ein.

Anlagen:

- *Flächennutzungsplan Änderung Nr. 36*
- *Bebauungsplanentwurf*
- *Vorhabenplan inkl. Vorhabenbeschreibung*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Gutachten*
 - *Gutachten "Verkehr"*
 - *Gutachten "Boden"*
 - *Versickerungskonzept Vorhaben*
 - *Versickerungskonzept Straße*
 - *Gutachten "Schall"*
 - *Gutachten "Einzelhandel" Ergänzung*
- *Vermerk Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*
- *Zielabweichungsbescheid*
- *Raumordnungsentscheid*
- *Zusammenfassende Erklärung*

Finanzielle Auswirkungen:

[] ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

[x] nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!