

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1847/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 He 124	Datum 17.10.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.11.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	09.11.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	09.11.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	01.12.2011	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	01.12.2011	Ö
Stadtrat	Entscheidung	14.12.2011	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren VEP "He 124" (Satzungsbeschluss)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)"

- hier:
- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
 - Vorlage der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 03.11.2011

Gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

- siehe folgende Seite -

Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und in Kenntnis des Durchführungsvertrages 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 gem. § 10 Abs. 4 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 erfolgte eine Änderung der festgesetzten externen Kompensationsflächen. 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.

Der Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

1.7 Erneute eingeschränkte Offenlage

Aufgrund von Planänderungen nach der Offenlage wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 13.09.2011 bis 14.10.2011 im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung Mainz erneut eingeschränkt offengelegt.

In diesem Zeitraum wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen zu den geänderten Teilen des Planentwurfes vorgebracht. Lediglich seitens der Landwirtschaftskammer sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurden Stellungnahmen als zuständige Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Aus diesen Anregungen ergeben sich jedoch keine Änderungen der bisherigen Planung.

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

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 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 wurde inzwischen mittels separatem Beschluss der städtischen Gremien die geforderte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wirt-

schaftspark Mainz-Süd (He 116)“ zum Ausschluss weiterer Einzelhandelsnutzungen in die Wege geleitet.

3. Flächennutzungsplanänderung

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „He 124“ wurde die Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz betrieben. Diese wurde bereits mit Beschluss vom 31.08.2011 durch den Stadtrat der Stadt Mainz zum Abschluss gebracht. Die Genehmigung der FNP-Änderung ist zwischenzeitlich bei der SGD-Süd beantragt.

4. 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 vorhandene 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. Ggf. müssten hierzu die Plansicherungsinstrumente nach BauGB (Zurückstellung des Baugesuchs, Veränderungssperre) eingesetzt werden, was aufgrund des bereits gefassten Planaufstellungsbeschlusses für den „He 116/2. Änderung“ jederzeit möglich wäre. 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 Rheinhausenstraße / 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.

5. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs.1, Satz 1 BauGB (Baugesetzbuch) ist es erforderlich, dass sich der Vorhabenträger vor Beschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Ein solcher Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mainz und der Fa. Möbel Martin, der Voraussetzung für den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)“ als Satzung ist, liegt bereits vor. Diesem am 11.08.2011 von den Vertragsparteien unterzeichneten Vertrag hat der Stadtrat am 31.08.2011 zugestimmt.

Nach § 5 7 „Finanzierungsbestätigung“ des o. a. Durchführungsvertrages, hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, bis zum Beschluss des VEP „He 124“ als Satzung einen geeigneten finanziellen Nachweis vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass sie gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Lage ist ihr Vorhaben zu realisieren. Dieser Nachweis wurde durch Vorlage des Bestätigungsschreibens vom 12.08.2011 der Sozietät „Flick Gocke Schaumburg“ (Partnerschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern mit Sitz in Bonn) erbracht.

6 Kosten

Die Übernahme der Kosten für die Umsetzung und der allgemeinen Verfahrenskosten (keine Personalkosten) durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

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.

Noch offen ist die Kostenregelung bzgl. des Ausbaus „A 60/Anschlussstelle Hechtsheim-West“. Für den Bereich „He 124“ konnte mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) eine einvernehmliche Regelung getroffen werden, welche die Erschließung der im „He 124“ zugelassenen Märkte sichert, und die aktuell keine Kosten für die Stadt Mainz bedeutet. Im Rahmen des vom Landesbetrieb Mobilität (LBM) angestrebten Planfeststellungsverfahrens für diesen Anschluss der Ludwig-Erhard-Straße an die A 60 wird die Finanzierung dieser Maßnahme geklärt. Die sich dabei ergebenden Kosten können aktuell noch nicht beziffert werden.

Die im Schreiben des Landesbetriebes Mobilität (LBM) vom 20.10.2011 (Anlage zum „Vermerk Erneute Offenlage“), unter Punkt 3 getroffenen Aussagen stellen die subjektive Sichtweise des LBM dar. Dieser Einschätzung des LBM hatten bei den bereits stattgefundenen ersten Erörterungsgesprächen sowohl die Vertreter der Stadt Mainz, als auch die städtische Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG) widersprochen. Vor diesem Hintergrund wurde vereinbart, dass die Finanzierung dieser Straßenbaumaßnahmen im Rahmen der entsprechenden Planfeststellungen verbindlich geklärt werden soll. Insofern ergeben sich zum aktuellen Zeitpunkt hieraus keine Kosten für die Stadt Mainz.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

8. Weiteres Verfahren

Im Anschluss an die bereits erfolgten Verfahrensschritte soll der vorliegende Bebauungsplanentwurf nun als Satzung beschlossen werden. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan „He 124“ nach entsprechender Genehmigung der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes durch entsprechende Veröffentlichung in der Mainzer Tagespresse in Kraft gesetzt.

Anlagen:

- *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
- Vermerk erneute Offenlage
- Zielabweichungsbescheid
- Raumordnungsentscheid
- Zusammenfassende Erklärung

Finanzielle Auswirkungen:

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

[x] nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!