

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0963/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 25 / 61 26 N 84	Datum 13.06.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.06.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	27.06.2013	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.06.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.07.2013	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen" / erneute eingeschränkte Offenlage

- a.) Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N84)" (Ä25)
- b.) Bebauungsplanentwurf "Neues- Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N84)"
hier: zu a.) und b.)
- Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - Erneute Vorlage in Planstufe II
 - Erneute eingeschränkte Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 20.06.2013

gez. Marianne Grosse

Beigeordnete
Marianne Grosse

Mainz,

In Vertretung

Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**/der **Ortsbeirat Mainz-Neustadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den unter a) und b) genannten Bauleitplänen-entwürfen:

1. Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
2. die erneute Vorlage in Planstufe II zu a.) und b.),
3. die Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute eingeschränkte Offenlage) gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu a.) und b.). Die erneute Offenlage wird dahingehend eingeschränkt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

1. Ausgangssituation

Dem hier erneut in Planstufe II vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)" und der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung "Ä 25" ging ein umfangreicher informeller Planungsprozess voraus.

Die Verwaltung wurde vom Stadtrat beauftragt, den Masterplan aus dem Jahre 2003 in Baurecht umzusetzen. Die Ziele waren die Verlagerung des Containerbetriebes auf Flächen nördlich der Kaiserbrücke und die Entwicklung der dann disponiblen Flächen rund um den Zoll- und Binnenhafen zu einem neuen Stadtquartier. Hierfür wurden mehrere Bauleitplanverfahren eingeleitet:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanentwurf "Güterverkehrszentrum (N 83)": 16.05.2007, Verfahrensstand: vor Satzungsbeschluss
- Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung Nr. 19 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "N 83": 16.05.2007, Verfahrensstand: vor Beschluss
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanentwurf "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)": 13.10.2004, Verfahrensstand: vor 2., eingeschränkter Offenlage
- Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "N 84": 13.10.2004, Verfahrensstand: vor 2., eingeschränkter Offenlage

Aufbauend auf dem Masterplan wurden in einem Workshopverfahren mit vier international tätigen Büros an 5 Terminen städtebauliche Grundinhalte und Leitideen formuliert, die vom Stadtplanungsamt in einen Rahmenplan zusammengeführt wurden (Stadtrat: 05.10.2005). Auf Wunsch der Stadtwerke wurde dieser Rahmenplan in einem 6. Workshop im gleichen Beteiligtenkreis vor allem unter wirtschaftlichen Aspekten weiter optimiert und wiederum vom Stadtplanungsamt in einem überarbeiteten Rahmenplan aufbereitet (Stadtrat: 05.12.2007).

In den Workshops waren neben Herrn Professor Carl Fingerhuth als Moderator, den beteiligten Büros und der Verwaltung auch die im Stadtrat vertretenen Fraktionen - zeitweise auch Oberbürgermeister und Bürgermeister- und der Ortsvorsteher der Mainzer Neustadt vertreten. Öffentlich begleitet wurde dieser Planungsprozess mit zwei Hafenforen am 07.10.2004 und 30.11.2005 sowie mehreren Hafenkonferenzen und zahlreichen Presseartikeln während des gesamten Verfahrens.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf zum "N 84" basiert auf dem überarbeiteten Rahmenplan, den dazu formulierten Leitideen (vgl. Anlage) sowie den Anregungen aus der ersten Offenlage (12/2011- 2/2013).

2. Sachstand

- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 19.11.2008 im Cafe 7° statt.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 20.01.2006.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 06.10.2008 bis 07.11.2008 statt.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) erfolgte vom 17.12.2012 bis 01.02.2013.

Infolge der Offenlage ergaben sich folgende Änderungen:

Im Flächennutzungsplanentwurf:

- neue Linienführung Überschwemmungsgebiet
- Entfall des Piktogramms "H" für Hafen

Im Bebauungsplanentwurf:

- Einfügung von "großflächiger" – Einzelhandel beim SO-Sondergebiet
- neue Linienführung Überschwemmungsgebiet
- Erweiterung der Bereiche, in denen wasserrechtliche Planfeststellungs- / bzw. Plangenehmigungsverfahren erforderlich sind, um die Uferkante entlang der Südmole
- Erweiterung der Zweckbestimmung auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung um die "Andienung Schiffs Liegeplätze"

Zusätzlich zu diesen Änderungen infolge der Offenlage wurden folgende geringfügige inhaltliche Änderungen in der Plangrafik durchgeführt:

- Im MI 1 wurde eine Baugrenze zum Rhein hin und eine maximal zulässige Höhe ergänzt, um analog zu den Baufeldern auf der Nordmole auch hier eine Tiefgarage zu ermöglichen, die über die Geländeoberfläche hervortritt (Sockel)
- Im GE 8 / MI 3 Verschiebung der Baulinie zum Innenhof auf die Flucht der analogen Baulinien im MI 2 und im MI 5
- Im GE 6 / MI 9 Entfall der Baulinien innerhalb der Baufenster an der Grenze GE 6 / MI 9
- Im WA 3: Darstellung der Grundstücksfläche im Durchgang als allgemeines Wohngebiet sowie Umwandlung der Baugrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Durchgang) in eine Baulinie
- Im MI 12 / MI 13: Darstellung des Steges über die Wasserfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

In den textlichen Festsetzungen:

- Einfügung von "großflächiger" – Einzelhandel in 1.1, 1.1.1 und 1.1.2
- Präzisierung, dass es sich um Ausnahmen handelt, in den Überschriften 4.1, 4.1.1, 4.1.2 und 4.1.3
- Ergänzung des Geh- und Fahrrechtes in 5. zugunsten der Nutzung der Schiffs Liegeplätze

- Im Hinweis Nr. 5 Ausdehnung der Flächen mit wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren für die Schiffs Liegeplätze an der Südmole
- Im Hinweis Nr. 6 neue Linienführung des Überschwemmungsgebietes

Zu den aufgeführten Änderungen erfolgt eine erneute, eingeschränkte Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. D. h. nur zu den geänderten Teilen können Anregungen erneut vorgebracht werden. Zu allen anderen Inhalten erfolgt eine Entscheidung (= Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB). Somit wird eine Planreife im Sinne von § 33 BauGB hergestellt. D. h. ein Vorhaben ist zulässig wenn:

- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Zusätzlich wurden noch einige redaktionelle Anpassungen, Präzisierungen und Korrekturen und auch Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht durchgeführt – Überwiegend infolge des geänderten Überschwemmungsgebietes.

Hinweis:

Die wirksame Änderung des Überschwemmungsgebietes ist Aufgabe der SGD Süd als Obere Wasserbehörde und soll noch im Jahr 2013 erfolgen. In den vorliegenden Bauleitplanentwürfen der Stadt Mainz ist die neue Abgrenzung (Stand: Juni 2013) vorab eingearbeitet. Ein Satzungsbeschluss wird erst erfolgen, wenn die Neuabgrenzung rechtswirksam ist.

3. Durchführung der erneuten, eingeschränkten Offenlage

§ 3 Abs. 2 BauGB verlangt, dass vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen mit öffentlich auszulegen sind. Folgende während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden deshalb während der erneuten eingeschränkten Offenlage öffentlich ausgelegt:

- Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten aus der Offenlage
- Werkbund
- Landesamt für Geologie- und Bergbau
- Ministerium des Inneren, für Sport und Infrastruktur (MISI)
- 61.2 Stadtplanungsamt
- Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)
- DB-Services, Immobilien GmbH
- Landeshauptstadt Wiesbaden
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD)
- Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen (IHK)

Zur Bearbeitung der während der Offenlage eingegangenen Anregungen wurden verschiedene Gutachten, Expertisen, Stellungnahmen etc. eingeholt, die teilwei-

se ebenfalls umweltrelevante Informationen enthalten und ebenso an der erneuten eingeschränkten Offenlage mit öffentlich ausgelegt werden. Die sind:

- Stellungnahme der Braunstein+Bernd GmbH vom 22.04.2013 (=Anlage 3 zum Offenlagevermerk)
- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz vom 23.04.2013/=Anlage 6 zum Offenlagevermerk)
- Beratungspapier 20, IBK-Bericht Nr. 06081c_sct_bep20_130130 vom 30.01.2013 (= Anlage 7 zum Offenlagevermerk)
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (LUWG) vom 14.05.2013 (=Anlage 18 zum Offenlagevermerk)
- Stellungnahme TÜV Rheinland, Stellungnahme zum Abschnitt "Störfallpflichten" im Schriftsatz des RA Michael Krings vom 24.04.2013 (=Anlage 20 zum Offenlagevermerk)
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten vom 31.05.2013 (=Anlage 21 zum Offenlagevermerk)
- Fa. Odournet, Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsimmissionsituation Geltungsbereich des N84 vom 28.05.2013 (=Anlage 22 zum Offenlagevermerk)

Alle genannten Stellungnahmen und alle genannten Gutachten, Expertisen etc. sind im Vermerk über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB enthalten und behandelt bzw. sind Anlagen dieses Vermerks.

4. Qualitätssicherung

Der Stadtrat hat am 05.12.2007 zusätzlich zum überarbeiteten Rahmenplan auch Leitlinien beschlossen (vgl. Anlagen). Die Leitlinien wurden, soweit möglich, allesamt in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, mit Ausnahme der Leitlinien 1.4.2 und 1.4.3 (= Qualitätssicherung) - diese sind mit einem Bebauungsplan nicht umsetzbar und deshalb im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB

Da nicht auszuschließen ist, dass sich die Realisierung dieses neuen Stadtquartiers über viele Jahre hinziehen wird und dass die städtebauliche Entwicklung von Dritten durchgeführt wird, ist es erforderlich, das Prozedere für die Qualifizierungsverfahren zu vereinbaren und zu sichern. Das Stadtplanungsamt hat deshalb parallel einen städtebaulichen Vertrag mit den Stadtwerken bzw. Zollhafen Mainz GmbH u. Co. KG (ZM) inklusive Weitergabeverpflichtung bei Grundstücksveräußerungen erarbeitet; hierzu erfolgt eine eigene Beschlussvorlage.

Zentrale Regelungsinhalte sind:

- Sicherung der Durchführung von Qualifizierungsverfahren

- Art der Qualifizierungsverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragung, Verhandlungsverfahren)
- Bildung eines Qualitätsrates
- Beteiligung der Stadt in den Qualifizierungsverfahren
- Zuständigkeiten
- Kostenträgerschaft
- wichtige städtebauliche Vorgaben als Input in Qualifizierungsverfahren (z. B. die Festsetzung des Bebauungsplanes und städtebauliche Inhalte des überarbeiteten Rahmenplanes inklusive den Leitideen, etc)

Außerdem enthält der städtebauliche Vertrag u. a. Vereinbarungen über

- Barrierefreies Bauen über die gesetzlichen Anforderungen der LBauO hinaus
- Erschließungsanlagen (Herstellung, Eigentum, Kostenträgerschaft)
- Erwerb bzw. Anmietung einer 3-Feld-Schulsporthalle
- Kostenträgerschaft für passive Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
- Die Realisierung eines Vollversorgers im MK-Gebiet
- Hochwasserschutz:
(Hochwasserangepasste Bauweise, Hochwasserverteidigungslinie auf HW 200 + 50 cm, Integration von Speicherkapazitäten)
- Sozialer Wohnungsbau entlang der Rheinallee
- Sonderwohnformen für Studenten und Senioren
- Baugemeinschaften
- Anmietung einer max. 5-gruppigen Kindertagesstätte
- Eine Verpflichtung zur Bereitstellung eines Fernwärmenetzes

Der Vertrag, der o. g. Aspekte regeln soll, wurde in enger Abstimmung mit der Stadtwerke Mainz AG/ZM entwickelt und muss vor Beschluss über die während der Offenlage eingegangenen Anregungen (= Herstellung der Planreife gem. § 33 BauGB) notariell beurkundet und unterzeichnet sein, d. h. vor dem 03.07.2013.

Der Vertrag soll in gleicher Gremienrunde, aber mit separater Vorlage beschlossen werden.

6. Kosten

6.1 Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen inklusive öffentlicher Grünfläche auf der Nordmole

Die ZM wird die unterirdischen Infrastrukturanlagen, die Verkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, eine neue Klappbrücke über die Hafenumündung und die Freiflächen/Grünflächen auf der Grundlage des Ergebnisses einer noch zu erstellenden Freiflächen- und Gestaltungsplanung auf eigene Kosten herstellen und dann kostenfrei an die Stadt Mainz übertragen.

Ähnlich verhält es sich mit den Einfassungen des Hafenbeckens und der Wasserfläche. Die ZM wird für die Kaianlagen die erforderlichen Sanierungsarbeiten und notwendigen Erneuerungen auf eigene Kosten durchführen, so dass eine sanierungsfreie Restnutzungsdauer von min. 10 Jahren zu erwarten ist. Unter dieser Voraussetzung übernimmt die Stadt Mainz diese Anlagen und die Wasserfläche kosten- und ablösefrei in ihr Eigentum. Ob die Stadt die Wasserflächen und Kaianlagen –vergleichbar mit dem Winterhafen- an die AÖR weiter gibt, ist zur Zeit noch offen.

Für den Betrieb (z.B. Klappbrücke, Straßenbeleuchtung, etc.), die Unterhaltung und die Pflege all der genannten Anlagen werden jedoch dauerhaft Kosten auf die Stadt Mainz zukommen. Diese Kosten können derzeit nur schwer beziffert werden. Sie hängen maßgeblich von einer nachfolgenden Freiflächen- und Gestaltungsplanung ab, die erst zu einem späteren Zeitpunkt beauftragt wird.

Diese Betriebs-, Unterhaltungs- und Pflegekosten können formal nicht auf die ZM übertragen werden.

Im bisherigen Verfahren wurden dem Stadtplanungsamt von den Fachämtern folgende Betriebs, Unterhaltungs- und Pflegekosten benannt:

- Grünanlagen: ca. 90.000 € pro Jahr
- Bäume im Straßenraum: ca. 7.000 € pro Jahr
- Kaimauern des Hafenbeckens:
alle 6 Jahre Hauptprüfung ca. 20.000 €
dazwischen - nach 3 Jahren –
eine einfache Prüfung ca. 12.000 €
- Unterhalt der neuen Klappbrücke über die Hafenmündung: ca. 20.000 € pro Jahr

6.2 Kosten für die Ertüchtigung der Rheinallee

Im Bereich der Anbindungspunkte Gaßnerallee, Nahestraße und Am Zollhafen muss die Rheinallee zwecks Ertüchtigung umgebaut werden. Speziell an den Knotenpunkten Nahestraße und Am Zollhafen beinhaltet die Ertüchtigung auch die Einrichtung einer neuen Linksabbiegespur. Die damit verbundene Erweiterung des Straßenraumes bedeutet Eingriffe in den Baumbestand entlang der Rheinallee.

Es wurde deshalb festgelegt, dass der Bau der Linksabbiegespuren an diesen beiden Knotenpunkten erst dann erfolgen soll, wenn die Verkehrsqualität auf der Rheinstraße unter ein bestimmtes Niveau fällt.

Die Kosten für die Umbauarbeiten im Bereich der Knotenpunkte übernimmt die ZM (ca. 1,9 Millionen €). Die Kostenübernahmeverpflichtung erlischt am 31.12.2018. Danach muss die Stadt die Kosten für den Umbau der Knotenpunkte tragen.

Ob die Rheinallee zwischen diesen Knotenpunkten ebenfalls mit erneuert wird, ist derzeit nicht entschieden (die Abteilung Straßenbetrieb des Stadtplanungsamtes empfahl dies, um die Rheinallee auf einem einheitlichen Niveau zu halten und Umweltamt empfiehlt dies, um einen lärmärmeren Belag einzubauen) (ca. 0,5 Millionen €).

6.3 Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Bereich der Umbaumaßnahme an den Knotenpunkten (= wesentliche Änderung einer Straße) besteht gemäß 16. BlmschV Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für bestehende Gebäude (Lärmschutzfenster, schalldämmte Lüftungseinrichtungen etc.). Der Anspruch besteht gegenüber der Stadt Mainz. Die Kosten übernimmt die ZM mit ca. 835.000,00 €.

Es besteht außerdem ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Stadt Mainz in den Abschnitten der Rheinallee, zwischen den Knotenpunkten - ca. 460.000,00 €. Auch diese Kosten übernimmt die ZM.

Die Kostenschätzung für die passiven Lärmschutzmaßnahmen ist grob und bewegt sich eher an der oberen Grenze. In dieser Kostenschätzung ist nicht eingeflossen die tatsächliche Nutzung und damit die Empfindlichkeit der jeweiligen Räume, die bereits vorhandene Schallschutzklasse von Fenstern und die tatsächliche Inanspruchnahme von einer möglichen Kostenerstattung durch die Hauseigentümer.

Die Übernahme der Kosten durch die ZM wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Kostenübernahme erlischt mit Auflösung der ZM. Sofern danach noch Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden, verbleiben die Kosten bei der Stadt.

6.4 Kosten für soziale Infrastruktur

Mit dem "N 84" entstehen auch Kosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen und deren Betrieb. In diesem Zusammenhang wurden dem Stadtplanungsamt von den Fachämtern folgende Kosten mitgeteilt:

- Herstellung von Spiel- und Bolzplätzen sowie Spielpunkten im gesamten Plangebiet:
ca. 580.000 €
Die Erstherstellung übernimmt die ZM im Rahmen ihrer Herstellung von Erschließungs- und Grünflächen - die Unterhaltung jedoch nicht –
- Gemäß städtebaulichem Vertrag soll in einem MI-Baufeld nördlich der Nahestraße eine maximal 5-gruppige Kindertagesstätte mit Außenanlagen errichtet werden, die dann von der Stadt oder einem sonstigen Träger zu 12 €/m² (Nettokaltmiete) angemietet werden soll. Gemäß Standardraumprogramm sind 830 m² Räume und 750 m² Außenfläche erforderlich.
- Im GE 3 soll ein Investor gemäß städtebaulichem Vertrag eine 3-Feld-Schulsporthalle errichten, die die Stadt dann entweder als Teileigentum mit maximal 3,6 Millionen Euro zuzüglich Baukostensteigerung gemäß Baukostenindex, zuzüglich entsprechendem Anteil an den Grundstückskosten erwirbt,

oder langfristig (mindestens 20 Jahre) auf Basis der oben angegebenen Kosten anmietet.

Hinweis:

Alle Kostenangaben in Kapitel 5 beruhen auf groben Kostenschätzungen der jeweiligen Fachämter

Bestandteile der Beschlussvorlage:

1. Anlagen der Beschlussvorlage

- *Bebauungsplan N84, FNP-Änderung Nr. 25, verkleinert*
- *Leitlinien*
- *Textliche Festsetzungen N84*
- *Vermerk über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) inkl. 23 Anlagen*
- *Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Begründung inkl. Anlagen*
- *Umweltbericht*

2. Beschlussvorlage und alle Anlagen sind digital in Session eingestellt.

3. An die Gremienmitglieder gehen nur (jeweils ohne Anlagen) :

- *Vorlagebericht (inkl. Planverkleinerungen)*
- *Begründung*
- *Textliche Festsetzungen*
- *Offenlagevermerk*

4. An die Fraktionen gehen alle Anlagen 1 x komplett.

Finanzielle Auswirkungen:

[x] ja, Stellungnahme des Amtes 20

[] nein

