

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr. 1126/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 - Ä 38, 61 26 - Ler 2	06.08.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 20.08.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	29.08.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.09.2013	Ö

## Betreff:

FNP-Änderung Nr. 38 und Bebauungsplanverfahren "Le 2" (Planstufe II)

a) Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Nino-Erné-Straße (Le 2)

hier: - Vorlage in Planstufe II;

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

b) Bebauungsplanentwurf "Nino-Erné-Straße (Le 2)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,

- Vorlage in Planstufe II,

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.08.2013

Gez.

Marianne Grosse

Beigeordnete

Mainz, 20. August 2013

Gez.

Michael Ebling

Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand/** der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt

zu a):

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

zu b):

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
- die Vorlage in Planstufe II,
- die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

## 1. Sachverhalt

Der Bebauungsplan "Le 2" sieht ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer aufgelockerten, kleinteiligen Bebauung für den bisher unbebauten Bereich im Süden des Stadtteils Mainz-Lerchenberg vor.

Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um ein Areal im Süden des Stadtteils Mainz-Lerchenberg, für das der rechtskräftige Bebauungsplan "Südlich der alten Feuerwache (B 135)" gültig ist. Dieser sieht im südlichen Bereich, entlang der Essenheimer Straße (L 426), ein "Sondergebiet (SO)" zur Errichtung von Dienstleistungs- und Bürogebäuden vor. Diese fungieren durch eine riegel-förmige Anordnung als Lärmabschirmung für das weiter nördlich festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet (WA)".

Diese aus schallschutztechnischen Gründen geplante Nutzungsstaffelung konnte jedoch nicht realisiert werden.

Die planerische Umsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im gesamten Geltungsbereich ist auf der bestehenden Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes "B 135" nicht möglich. Hierzu sind die Einleitung eines neuen Bauleitplanverfahrens und die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts notwendig. Im Rahmen dieser Umplanung wurden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die zukünftige Wohnnutzung erneut untersucht und bei dem neuen städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Zudem muss der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz geändert werden.

Der für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan "B 135" wird durch den Bebauungsplan "Nino-Erné-Straße (Le 2)" ersetzt. Für die Erschließung des Gebietes sowie für die erforderlichen Lärmschutzanlagen werden weitere Flächen im Westen und Osten des Plangebietes in den Geltungsbereich des "Le 2" aufgenommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## 2. Bisheriges Verfahren

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 08.12.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nino-Erné-Straße (Le 2)" beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.06.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 135" als "Wohnbaufläche (W)" im nördlichen Bereich, als "Sondergebiet (SO)" im südlichen Bereich, als "Grünfläche (Spielplatz, Grün/Parkanlage)" und als "Fläche für Sport- und Spielanlagen" mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" dargestellt. Lediglich die Darstellung der Wohnbaufläche stimmt mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Le 2" überein.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet zukünftig als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt. Der Stadtrat der Stadt Mainz fasste daher in der gleichen Sitzung am 08.12.2010 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Nino-Erné-Straße (Le 2)".

## **2.2 Frühzeitige Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange**

Auf Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes wurde im Zeitraum vom 01.09.2010 bis 21.09.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 21.09.2010 ein Scoping-Termin im Stadtplanungsamt durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem beigefügten Vermerk zu entnehmen.

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

## **2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in einem Abendtermin am 10.03.2011. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Bürgerschaft umfassend über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Zusätzlich konnten die Planunterlagen seitens der Bürgerschaft im Nachgang zur Abendveranstaltung bis einschließlich 25.03.2011 im Internet eingesehen und ergänzende Stellungnahmen abgegeben werden.

Der Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **2.4 Anhörverfahren**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.04.2013 bis einschließlich 27.05.2013 durchgeführt.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise im Rahmen des Anhörverfahrens vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen führten zu Anpassungen und Ergänzungen der Planinhalte.

Wesentliche Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes "Le 2" sind die Erweiterung des Geltungsbereiches aufgrund der geänderten Erschließungssituation im Plangebiet, Ergänzungen von Festsetzungen, basierend auf der Schallschutzuntersuchung, zum Lärmschutz und deren Dimensionierungen, Festsetzungen bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung sowie Festsetzungen die auf den Ergebnissen des Umweltberichtes basieren.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **3. Weiteres Verfahren**

Die vorliegenden Bauleitpläne sollen in Planstufe II beschlossen werden. Zudem ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Le 2" erforderlich.

Aufgrund neuer Planungsaspekte, welche sich aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und dem Anhörverfahren ergaben, ist es notwendig, Bereiche für die Erschließung und für Lärmschutzmaßnahmen, Versickerung, etc. in den Geltungsbereich des "Le 2" zu integrieren.

Auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfes, in welchen die Ergänzungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und aus dem Anhörverfahren eingearbeitet wurden, soll im nächsten Schritt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Basierend auf den vorgebrachten Anregungen und den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Le 2" wie folgt ergänzt:

Im Norden um einen schmalen, südlichen Teilbereich des bestehenden Bolzplatzes, um den kompletten Wirtschaftsweg im Norden des Bebauungsplanentwurfes "Le 2", im Nordosten um eine Teilfläche der bestehenden Grünfläche an der Rilkeallee und im Osten um eine Teilfläche der Bezirkssportanlage Mainz-Lerchenberg in Form des bestehenden Walles im Bereich der Tennisanlagen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nino-Erné-Straße (Le 2)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 15, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Teilbereich des Flurstücks 843 (Bolzplatz) und einen Teilbereich des Flurstückes 31/5, durch die nördliche Grenze des bestehenden Wirtschaftsweges mit den Flurstücksnummern 31/6 und 644/4, einen südlichen Teilbereich des Flurstückes mit der Flurnummer 626/6 (Grünfläche) und im weiteren Verlauf die nördliche Grenze des Wirtschaftsweges mit der Flurnummer 644/4 bis zur Rilkeallee,
- im Osten durch die östliche und südliche Grenze des bestehenden Wirtschaftsweges mit der Flurstücksnummer 644/ 4, der östlichen Begrenzung des "Lärmschutzwalles" auf dem Grundstück mit der Flurnummer 740/5 (Bezirkssportanlage Mainz-Lerchenberg) bis zur südlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Mainz an der Landesstraße "L 426",
- im Süden durch die Gemarkungsgrenze der Landeshauptstadt Mainz entlang der nördlichen Grenze der Landesstraße "L 426",
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze der Landeshauptstadt Mainz entlang der östlichen Grenze der Landesstraße "L 427".

#### **5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Während des Anhörverfahrens sind seitens der städtischen Fachämter keine geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht worden. Sollten in den weiteren Verfahrensschritten aussagen hierzu erfolgen, so werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## 6. Kosten

Durch die Realisierung des Baugebietes "Nino-Erné-Straße (Le 2)" entstehen Kosten für die öffentliche Infrastruktur sowie Kosten für die zu erstellenden Gutachten.

Nachfolgend werden die zum Zeitpunkt des Anhörverfahrens bekannten Kosten für die Entwicklung des Baugebietes "Le 2" skizziert. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich um geschätzte "ca.-Werte" handelt.

Kosten umlagefähig:	Erschließung	ca.	900.000 Euro
	Entwässerung		ca. 283.100 Euro
	Lärmschutzanlage	ca.	1.404.500 Euro
	Spielplatz	ca.	145.000 Euro
	Baumpflanzungen	ca.	28.500 Euro
			<u>ca. 2.761.100 Euro</u>
Anteil Stadt Mainz (10 %):			ca. 276.100 Euro
Nicht umlagefähige Kosten: Fußweg		ca.	171.600 Euro
Kosten Pflege:	Lärmschutzanlage	ca.	4.670 Euro /Jahr
	Spielplatz		ca. 1.400 Euro /Jahr
	Baumpflanzungen	ca.	2.900 Euro /Jahr
			<u>ca. 8.970 Euro /Jahr</u>

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Bodengutachten
- Schallgutachten
- Umweltbericht
- Umweltrelevante Stellungnahmen

### Finanzielle Auswirkungen:

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

**Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!**

