

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr. 1147/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 FÄ 32 + 61 26 He 117	08.08.2013	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. 32 und Bebauungsplanverfahren "He 117" (Planstufe II)

a) Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Weidezehnten (He 117)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB,

- Vorlage in Planstufe II

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

(Offenlage)

b) Bebauungsplanentwurf "Am Weidezehnten (He 117)"

hier: - Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 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):

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB
  - die Vorlage in Planstufe II,
  - die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Fortsetzung Beschlussvorschlag -

zu b):

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

## **Sachverhalt**

Das Gelände des Gartenbaubetriebes Holl & Schneider soll als neues Wohnquartier entwickelt werden. Mit der Überplanung der bereits überwiegend bebauten Fläche wird eine nicht mehr benötigte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Im Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung und der zu berücksichtigenden Standortbedingungen ist es für die städtebauliche Ordnung erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und Planungsrecht zu schaffen. Zudem muss der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz geändert werden.

### **1. Bisheriges Verfahren**

#### **2.1 Aufstellungsbeschlüsse**

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Weidezehnten (He 117)" hatte der Stadtrat der Stadt Mainz auf der Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Rahmenplanes bereits am 05.12.2007 gefasst. Auf Grund der aus städtebaulichen Gründen notwendig gewordenen Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes in Richtung Norden hat der Stadtrat am 03.11.2010 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst.

Da im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz die zu überplanende Fläche als "Gemischte Baufläche" dargestellt ist, ist zudem auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher fasste der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 18.03.2009 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Weidezehnten (He 117)". Auf Grund der oben genannten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches nach Norden hat der Stadtrat am 03.11.2010 auch einen erneuten Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Das FNP- Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

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

Auf Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes wurde im Zeitraum vom 29.01.2009 bis 20.02.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 26.02.2009 ein Scoping- Termin im Stadtplanungsamt durchgeführt. Die Ergebnisse des Scoping- Termins sind dem in der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

Da der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach Norden erweitert und die Inhalte dadurch modifiziert wurden, ist mit den Trägern öffentlicher Belange sowie mit den städtischen Fachämtern am 11.05.2009 erneut ein Scoping- Termin durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind dem in der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

#### **2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 07.12.2010 durchgeführt. 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 23.12.2012 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**

Das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 18.03.2013 bis 22.04.2013 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden u. a. folgende Änderungen in den Bebauungsplanentwurf "He 117" aufgenommen:

- der bislang zulässige "Einzelhandel" im nördlichen Teilbereich wurde dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mainz folgend ausgeschlossen,
- der bislang als "öffentliche" Fläche festgesetzte Quartiersplatz ist nunmehr als "privater Quartiersplatz" festgesetzt,
- auf Forderung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurde ein Geruchsgutachten erstellt - hierzu wurde ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan integriert.

Aufgrund der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wurde zudem der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nach Osten erweitert.

Der Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **2. Weiteres Verfahren**

Die vorliegenden Bauleitpläne sollen in Planstufe II beschlossen werden. Zudem ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes erforderlich. Auf dieser Grundlage soll dann die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Derzeit werden hinsichtlich der Verkehrsführung des landwirtschaftlichen Verkehrs aus bzw. zum Ortskern von Hechtsheim im Bereich des Plangebietsumfeldes noch Alternativen geprüft. Zur Diskussion steht eine Verlagerung des landwirtschaftlichen Verkehrs auf die südlich des Plangebiets liegenden Wirtschaftswege und im Umkehrschluss die Schließung der ausschließlich für den landwirtschaftlichen Verkehr zulässigen Zufahrt bzw. Querung der Rheinhessenstraße im Bereich der Heuerstraße. Abschließende Gespräche zwischen Stadt, dem Landesbetrieb Mobilität Worms sowie der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz bzw. des Bauernvereins Hechtsheim stehen noch aus. Da die für das Plangebiet geplante städtebauliche Struktur und die Erschließung über die Planstraße bzw. über die Heuerstraße auch ohne diese veränderte Führung des

landwirtschaftlichen Verkehrs umgesetzt werden können, soll zur Vermeidung von Verzögerungen auf der jetzigen Grundlage die Offenlage der beiden Bauleitpläne beschlossen und durchgeführt werden.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes entspricht mit Ausnahme einer Teilfläche im Bereich der Rheinhessenstraße dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 117", wird im Süden jedoch anstatt durch die südliche durch die nördliche Grenze des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges "Hinterer Heuergrund" begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch eine fünf Meter parallel zur südlichen Fahrbahnbegrenzung der "Heuerstraße" verlaufenden Linie,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 192/9, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 192/5 sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 191/1, alle Flur 17,
- im Süden durch die nördliche Grenze des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges "Hinterer Heuergrund" und eine über die "Rheinhessenstraße (L 425)" bis zur westlichen Grenze des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges verlängerten Linie,
- im Westen durch die westliche Grenze des parallel zur Rheinhessenstraße (L 425) verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges, durch eine parallel zur östlichen Fahrbahnbegrenzung der "Rheinhessenstraße (L 425)" und bis zur Mitte der "Heuerstraße" verlaufenden Linie.

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

Während des Anhörverfahrens sind seitens der städtischen Fachämter keine geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht worden.

### **5. Umgang mit der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan "He 80"**

Der Bebauungsplanentwurf "He 117" überlagert im Osten teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mainz-Hechtsheim (He 80)". In diesem ist für diesen Überlagerungsbereich eine Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese festgesetzt. Der Bebauungsplan "He 80" wurde bis heute weder realisiert noch wurden die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Dennoch besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "He 117" das Erfordernis, die im Bereich der Überlagerung festgesetzte Ausgleichsfläche als "gegeben" heranzuziehen.

Als Ersatz für die durch die Überplanung durch den Bebauungsplanentwurf "He 117" nicht mehr zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen wird eine Ersatzfläche in Mainz-Ebersheim herangezogen. Hierfür wird das städtische Grundstück, Flur 13, Nr. 61 in der Gemarkung Ebersheim anteilig mit 5.000 m<sup>2</sup>

gesichert. Die im Bebauungsplan "He 80" festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können auf dieser Fläche realisiert werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Mainz, wird von der AGEM Mainz gewahrt und ist im Falle der Umsetzung des Bebauungsplanes "He 80" verfügbar.

## 6. Kosten

Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für den Umweltbericht und die erforderlichen Gutachten trägt der Vorhabenträger.

Die Regelung von Inhalten, die nicht im Bebauungsplan umgesetzt werden können, erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger.

Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "He 117"
- Bebauungsplanentwurf "He 117" inkl. textliche Festsetzungen
- Entwurf der Begründung zur "FNP-Ä 32" sowie zum "He 117"
- Umweltbericht
- Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Vermerk über das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Lärmgutachten
- Geruchsmissionsgutachten
- Bodengutachten und ergänzendes Bodengutachten
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- umweltrelevante Stellungnahmen

## Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

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