

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datumsache Nr.	0963/2013/1
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 25 / 61 26 N 84	Datum 16.09.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 24.09.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	30.09.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.09.2013	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen" / Entscheidung über die erste 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 aus der ersten Offenlage 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,

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**/ der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den unter a) und b) genannten Bauleitplanentwürfen:

1. Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
2. die erneute Vorlage in Planstufe II zu a) und b) (**bereits im BSA am 27.6.13 und im STR am 03.07.13 entschieden**),
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 (**bereits im BSA am 27.6.13 und im STR am 03.07.13 entschieden**).

0. Vorbemerkung

Dem Stadtrat der Stadt Mainz lag in der Sitzung am 03.07.2013 die o.g. Vorlage 0963/2013 zur Beschlussfassung der erneuten eingeschränkten Offenlage des Bauleitplanverfahrens "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)" vor. Zuvor hatte diese Vorlage bereits der Bau- und Sanierungsausschuss (BSA) am 27.06.2013 in allen Punkten mehrheitlich beschlossen.

Von der CDU-Stadtratsfraktion wurde in der gleichen Sitzung des Stadtrates der Antrag 0989/2013 gemäß § 35 Abs. 2 GemO gestellt. Inhalt dieses Antrags war die Anhörung eines Sachverständigen zum Thema "Lärmschutz" im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren "N 84". Da dieser CDU-Antrag bzgl. der Behandlung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlage zum "N 84" Sperrwirkung entfaltet hat, wurde über Punkt 1 des Beschlussvorschlags der Vorlage 0963/2013, d.h. "Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB" nicht entschieden. Die erneute Vorlage in Planstufe II und die Durchführung der erneuten eingeschränkten Offenlage konnten hingegen in der Sitzung am 03.07.13 beschlossen werden.

Der städtebauliche Vertrag zum "N 84" wurde im BSA sowie im Wirtschaftsausschuss am 27.06.13 positiv beschieden. Im Stadtrat am 03.07.13 wurde er nur beraten, jedoch nicht beschlossen. Dies soll vor einem Beschluss über diese Vorlage in gleicher Sitzung des Stadtrates erfolgen.

Diese Vorlage 0963/2013/1 ergänzt die Vorlage 0963/2013. Während die Beschlussvorschläge 2. und 3. bereits beschlossen wurden, steht ein Beschluss über Punkt 1 noch aus. **Die Anlagen zur Vorlage 0963/2013 haben weiterhin Bestand und sind nicht nochmals dieser Ergänzungsvorlage beigefügt.** Lediglich der Vermerk über die erste öffentliche Auslegung vom 19.06.2013 ist bei Beibehaltung der Anlagen (diese sind unverändert in der Vorlage 0963/2013 enthalten) gegen den nun vorliegenden, überarbeiteten Vermerk auszutauschen. Neu hinzu kommt der Vermerk über die Anhörung nach § 35 Abs. 2 GemO inkl. Anlagen.

Der nachfolgende Vorlagentext baut auf der Vorlage 0963/2013 auf und ergänzt diese um den aktuellen Sachstand, insbesondere im Hinblick auf die Sachverständigenanhörung gemäß § 35 Abs. 2 GemO vom 22.08.2013.

1. Ausgangssituation

Dem vom Stadtrat am 03.07.13 erneut in Planstufe II beschlossenen 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 dis-

poniblen 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: Satzungsbeschluss am 11.09.2013
- Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung Nr. 19 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "N 83": 16.05.2007, Verfahrensstand: Beschluss am 11.09.2013
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanentwurf "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)": 13.10.2004, Verfahrensstand: 2., eingeschränkte Offenlage abgeschlossen am 06.09.2013
- Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "N 84": 13.10.2004, Verfahrensstand: 2., eingeschränkte Offenlage abgeschlossen am 06.09.2013

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 vorliegende Bebauungsplanentwurf zum "N 84" basiert auf dem überarbeiteten Rahmenplan, den dazu formulierten Leitideen (vgl. Anlage) sowie den Anregungen aus der ersten Offenlage (12/2012- 2/2013).

2. Sachstand / Ergebnis 1. Offenlage

- 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1. Offenlage) erfolgte vom 17.12.2012 bis 01.02.2013.

- Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Offenlage) erfolgte vom 22.07.2013 bis 06.09.2013.

Infolge der ersten 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 Schiffsliegeplätze"

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

Zu den aufgeführten Änderungen erfolgte eine erneute, eingeschränkte Offenlage vom 22.07.-06.09.2013 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

D. h. nur zu den geänderten Teilen konnten Anregungen erneut vorgebracht werden.

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 (2. Offenlage)

Zu den unter Punkt 2 dieser Vorlage aufgeführten Änderungen erfolgte vom 22.07.13 bis 06.09.2013 eine erneute, eingeschränkte Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. D. h. nur zu den geänderten Teilen konnten Anregungen erneut vorgebracht werden.

§ 3 Abs. 2 BauGB verlangt, dass vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen mit öffentlich auszulegen sind. Folgende während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden 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 ersten Offenlage eingegangenen Anregungen wurden verschiedene Gutachten, Expertisen, Stellungnahmen etc. eingeholt, die teilweise ebenfalls umweltrelevante Informationen enthalten und ebenso an der erneuten eingeschränkten Offenlage mit öffentlich ausgelegt wurden. 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 Geruchsimmissionssituation im 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 erste Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB enthalten und behandelt bzw. sind Anlagen dieses Vermerks.

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Offenlage (2. Offenlage) sind bei der Stadt Mainz Stellungnahmen eingegangen. Bezogen auf die Aspekte, die Gegenstand der eingeschränkten Offenlage waren, wurden insbesondere Stellungnahmen zu den Themen "Überschwemmungsbereich" und "Passiver Schallschutz / Prallscheiben" vorgebracht. Das Thema "Überschwemmungsbereich" wurde bereits im Nachgang zur ersten Offenlage abgearbeitet und ist Gegenstand im entsprechenden Vermerk. Wie oben bereits erwähnt, erfolgt ein Satzungsbeschluss erst, wenn das neu abgegrenzte Überschwemmungsgebiet rechtswirksam geworden ist. Das Thema "Prallscheiben" wurde auch im Rahmen der Sachverständigenanhörung nach § 35 Abs. 2 GemO aufgeworfen; hier wird es in einer sich abzeichnenden 3. Offenlage Anpassungen der Festsetzungen zu Prallscheiben im Sinne der o.g. Stellungnahme geben.

Alle Anregungen, die in der erneuten eingeschränkten, 2. Offenlage eingegangen sind, werden in einem entsprechenden Vermerk aufbereitet und den Gremien im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die sich abzeichnende 3. Offenlage zur Entscheidung vorgelegt.

3a. Anhörung gem. § 35 Abs. 2 GemO

Am 22.08.2013 fand die Anhörung gem. § 35 Abs. 2 GemO statt. Gegenstand der Anhörung war neben den mündlichen Darlegungen des Sachverständigen (Büro Müller BBM) auch eine schriftliche Ausarbeitung vom 20.08.13. Eine Vorabinformation der baupolitischen Sprecher der Stadtratsfraktionen durch das Büro Müller BBM erfolgte am 14.08.2013.

Zu den Aussagen des Sachverständigen hat die Verwaltung einen Vermerk erstellt, in dem dargelegt wird, wie mit den Anregungen umgegangen wird. Dieser Vermerk sowie die schriftliche Ausarbeitung sind Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Infolge der Anhörung wird es eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung zu "Prallscheiben" geben. Diese Änderung wird Bestandteil einer noch durchzuführenden erneuten eingeschränkten Offenlage (3. Offenlage) werden. Der Vermerk über die erste Offenlage wurde bereits unter Beachtung dieses neuen Sachverhalts überarbeitet (Stand 09/2013) und ist inkl. der folgenden Änderungen Bestandteil dieser Beschlussvorlage:

- S. 28, 2. Abs.: Anpassung im Hinblick auf das Erfordernis mehrerer Messpunkte bei den Prallscheiben.
- S. 42, letzter Absatz: Festsetzung der Pegelminderung anstelle eines resultierenden Schalldämmmaßes bei Prallscheiben.
- S. 48: Neuformulierung wegen Änderung der textlichen Festsetzung 8.2.4.1 (Prallscheiben) und Hinweis auf erneute 3. Offenlage.

3b. Abstimmung mit der TRIWO AG

In Ergänzung zur Stellungnahme im Rahmen der ersten Offenlage (siehe Vermerk) hat die TRIWO AG die Stadt Mainz insbesondere im Hinblick auf die im Entwurf festgesetzte Art der Nutzung (SO großflächiger Einzelhandel) angesprochen.

In Folge des Schreibens fand am 10.09.2013 im Baudezernat unter Beteiligung der betroffenen Fachämter ein Gespräch mit der TRIWO AG statt.

Von der Stadt wurde in dem Gespräch deutlich gemacht, dass die festgesetzte Lärmkontingentierung unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt ist und die Möglichkeit einer Änderung der Lärmkontingente nicht gesehen wird.

Städtebaulich denkbar erscheint jedoch unter Beibehaltung der lärmtechnischen Festsetzungen die Art der Nutzung von "SO großflächiger Einzelhandel" in "Gewerbegebiet" zu ändern, da ein "GE" gleichfalls den städtebaulichen Zielen des "N 84" entspricht. Möglich erscheint es auch, unter Beachtung des städtischen Zentrenkonzeptes einen erweiterten Bestandsschutz für das Möbelhaus "Möbelum" festzusetzen. Eine entsprechende Festsetzung soll gemeinsam mit der TRIWO AG abgestimmt werden.

Die genannten Änderungen müssten in einer erneuten, eingeschränkten Offenlage (3. Offenlage) eingespeist werden. Voraussetzung hierfür ist ein entsprechender Beschluss in den zuständigen Gremien.

Der Vermerk über die erste Offenlage wurde auf S. 60-62, S. 77 und S. 83 aufgrund des o.g. Gespräches angepasst.

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 Beschlussfassung vor dieser Vorlage in gleicher Sitzung des Stadtrates. Der BSA hat diese Vorlage bereits am 27.06.2013 positiv beschieden.

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 ersten Offenlage eingegangenen Anregungen (= Herstellung der Planreife gem. § 33 BauGB) notariell beurkundet und unterzeichnet sein.

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. BImSchV 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 Ersterstellung 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 er-

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

Hinweis:

Alle Kostenangaben in Kapitel 6 beruhen auf groben Kostenschätzungen der jeweiligen Fachämter

7. Ausblick

Nach der Entscheidung über die Stellungnahmen aus der 1. Offenlage (im Wissen der Ergebnisse aus der Anhörung nach § 35 Abs. 2 GemO vom 22.8.2013) wird die Verwaltung die Ergebnisse aus der zweiten Offenlage aufbereiten und entsprechende Abwägungsentscheidungen für den Stadtrat vorbereiten. Parallel dazu werden die Themen "Anpassung der Festsetzungen zu Prallscheiben" und "Änderung der Art der Nutzung (SO zu GE) / erweiterter Bestandsschutz Möbelum / Geh- und Leitungsrechte – TRIWO AG" in die Bauleitplanentwürfe inkl. textlicher Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht etc. eingearbeitet, um diese geänderten Dokumente nach entsprechender Beschlussfassung in eine 3., eingeschränkte Offenlage einzubringen. Unter der Maßgabe, dass diese 3., eingeschränkte Offenlage zu keiner weiteren Planänderung führt und das neu abgegrenzte Überschwemmungsgebiet rechtswirksam ist, könnte im Anschluss der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit dieser Beschlussvorlage erfolgt eine Entscheidung (= Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) über die erste Offenlage. Somit wird der Status "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.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Geschlechtsspezifische Aspekte wurden im bisherigen Verfahren nicht vorgebracht. Die Bauleitplanung "N 84" hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschlechtsspezifischen Folgen.

Bestandteile der Beschlussvorlage, **Stand Stadtrat 03.07.13** (Vorlage 0963/2013):

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 **(siehe neue Fassung, bitte Vermerk unter Beibehaltung der Anlagen austauschen)**
- 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 gingen nur (jeweils ohne Anlagen):

- Vorlagebericht (inkl. Planverkleinerungen) **(siehe Ergänzungsvorlage 0963/2013/1)**
- Begründung
- Textliche Festsetzungen
- Vermerk über die erste Offenlage **(siehe neue Fassung, bitte Vermerk unter Beibehaltung der Anlagen austauschen)**

4. An die Fraktionen sind alle Anlagen vor der Beratung 27.06.2013 und 03.07.2013 1 x komplett gegangen **(neue Fassung Vermerk 1. Offenlage, bitte Vermerk unter Beibehaltung der Anlagen austauschen)**

Bestandteile der vorliegenden Ergänzungsvorlage (Vorlage 0963/2013/1):

- **Vorlagebericht**
- **Vermerk über die 1. Offenlage (neue Fassung, ohne Anlagen, Stand 09/2013)**
- **Vermerk über die Anhörung gem. § 35 Abs. 2 GemO inkl. Anlagen**