

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 0413/2014 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 122 | Datum 27.02.2014 | TOP |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.03.2014

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim | Anhörung | 25.03.2014 | N |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 27.03.2014 | N |
| Stadtrat | Entscheidung | 09.04.2014 | Ö |

Betreff:

Bauleitplanverfahren "He 122- VEP" (Aufstellung, VEP- Einleitungsbeschluss + Planstufe I)

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Frankenhöhe - VEP (He 122)"

hier: - Entscheidung über die Einleitung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und

Aufstellungsbeschluss

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß

§ 13 a

BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1

BauGB

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 10.03.2014

gez.

Marianne Grosse

Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling

Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren:

-Fortsetzung Beschlussvorschlag-

1. die Einleitung des VEP auf der Grundlage der vom Investor erstellten Planungen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe I,
4. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aus-hangverfahren,
5. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

1. Anlass und Sachverhalt

Das hier fokussierte Grundstück wurde seitens der Stadt Mainz im Rahmen eines europaweiten Bieterverfahrens mit der Zielsetzung, durch einen Investor ein attraktives Wohnquartier entwickeln zu lassen, zum Kauf angeboten. Im Zuge des Verfahrens haben sich drei Bewerber um den Erwerb des Grundstücks mit unterschiedlichen städtebaulichen Konzepten und jeweils einem Kaufangebot beworben. Als Siegerentwurf ging das von der "Optimal Wohnbau GmbH" mit Sitz in Heilbronn vorgelegte städtebauliche Konzept mit einer sog. "Pick-Up-Haus"-Bebauung hervor.

Im Zuge der Vertragsverhandlungen hat sich die "Optimal Wohnbau GmbH" dafür ausgesprochen, gemeinsam mit dem zweitplatzierten Bewerber, der "Provincial-Leben-Baubetreuungs- GmbH", eine neue Gesellschaft - die "PGF Projektgesellschaft Frankenhöhe mbH" - zu gründen und gemeinsam das als Siegerentwurf ausgewählte städtebauliche Konzept zu realisieren. Der Stadtrat der Stadt Mainz hat sich in der Sitzung am 17.04.2013 dafür ausgesprochen, die für die Realisierung erforderliche Teilfläche des Flurstücks 744/4, Flur 5, Gemarkung Hechtsheim, mit einer Größe von ca. 7.370 m² an diese gemeinsam aus den beiden Bauwerbern gebildete Projektgesellschaft zu veräußern.

Zwischenzeitlich wurde seitens des 80- Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften mit Schreiben vom 10.02.2014 mitgeteilt, dass nunmehr alle vertraglichen Unklarheiten ausgeräumt seien und noch im März 2014 der Kaufvertrag für die städtische Fläche beurkundet werden soll. Daraufhin hat die "PGF Projektgesellschaft Frankenhöhe mbH" mit Schreiben vom 18.02.2014 einen VEP- Einleitungsantrag beim Stadtplanungsamt eingereicht.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Großberghöhe (He 33)", der für das hier relevante Grundstück Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Schule, Sportanlagen und Bolzplatz" festsetzt, kann die geplante Wohnnutzung und das ausgewählte städtebauliche Konzept nicht verwirklicht werden. Aus diesem Grund ist die Schaffung eines entsprechenden Baurechts erforderlich. Da es sich bei diesem Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt, soll das erforderliche Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach § 12 BauGB geschaffen werden.

2. Ziel der Planung

Zielsetzung der Planung ist es, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 122" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des vom Investor vorgelegten städtebaulichen Vorhabens zu schaffen.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträ-

ger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Mit Schreiben vom 18.02.2014 hat die "PGF Projektgesellschaft Frankenhöhe mbH" die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frankenhöhe- VEP (He 122)" beantragt.

Die im Zusammenhang mit dem VEP- Antrag seitens des Investors eingereichte Vorhabenbeschreibung sieht vor, ein Wohngebiet zu errichten, in dem neben einem "herkömmlichen" Geschosswohnungsbau an der Straße "An den Frankengräbern" auch eine Wohnbebauung mit sog. "Pick-Up- Häusern" vorgesehen ist. Ein "Pick-Up- Haus" besteht jeweils aus einer unteren "Pick"- Wohneinheit und einer oberen "Up"- Wohneinheit und bildet dadurch eine Kombination aus Doppelhaus und Penthouse mit jeweils einem Gartenbereich. Die untere Wohnung wird direkt vom Erschließungshof aus betreten und erstreckt sich über das Erdgeschoss, eine Hälfte des 1. Obergeschosses sowie Teile des Untergeschosses. Der Eingangsbereich der oberen Wohnung wird vom Erschließungshof über eine Außentreppe erschlossen. Die Wohnung erstreckt sich über die 2. Hälfte des 1. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses mit Terrasse.

Das dem VEP- Antrag zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist im Zuge des Bieterverfahrens bereits mit den tangierten städtischen Fachämtern koordiniert worden.

Des Weiteren hat der Investor zu erkennen gegeben, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, zu erfüllen. Die Anwendung des Planungsinstrumentes eines "vorhabenbezogenen Bebauungsplans - VEP" ist somit begründet.

4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Frankenhöhe - VEP (He 122)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Um eine umfassende Information der Bürgerschaft zu gewährleisten, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Frankenhöhe - VEP (He 122) liegt in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, umfasst eine ca. 7.370 m² große Teilfläche des Flurstücks 744/4, Flur 5, Gemarkung Hechtsheim und wird begrenzt

- im Norden durch die Rieslingstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 744/3, Flur 5, Gemarkung Hechtsheim,
- im Süden durch eine im Abstand von ca. 55 m parallel zur Straße "An den Frankengräbern" und durch eine senkrecht zur Straße "An den Frankengräbern" entlang der Böschungskante verlaufenden Linie sowie durch die Straße "An den Frankengräbern",
- im Westen durch die Rieslingstraße sowie durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 660, 661, 662, 663 und 670, alle Flur 5, Gemarkung Hechtsheim.

6. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als "Gemeinbedarfsfläche" mit Zweckbestimmung "Schule, Kindergärten und Spielplatz" dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen der zukünftigen Nutzung als "Wohnbaufläche". In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren angepasst.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

8. Verlagerung der bestehenden Spielfläche / Grundstückskaufvertrag

Im Plangebiet befindet sich eine Spielfläche (Bolzplatz / Basketballfläche), die im Zuge der Überplanung entfallen wird. Für den Wegfall wird auf dem Flurstück Nr. 58 in der Gemarkung Hechtsheim, Flur 3, Ersatz geschaffen. Die Stadt Mainz verfügt bereits über die hierfür erforderliche Teilfläche von ca. 5.600 m² aus diesem Grundstück. Diese Maßnahme muss vor Baubeginn im Plangebiet fertiggestellt

werden und wird durch den Investor getragen. Hierzu finden sich Regelungen im Grundstückskaufvertrag.

9. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Frankenhöhe -VEP (He 122)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme sämtlicher anfallender Kosten (erforderliche Fachgutachten und allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird. Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Umbauten öffentlicher Erschließungsanlagen im Bereich der Straße "An den Frankengräbern" müssen ebenfalls vom Vorhabenträger übernommen werden. Ansonsten sind derzeit keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben könnten.

10. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden. Daran anschließend soll der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden und darauf aufbauend die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "He 122-VEP"*
- *vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhabenbeschreibung*
- *Begründungsentwurf "He 122 - VEP"*
- *Antrag auf VEP*