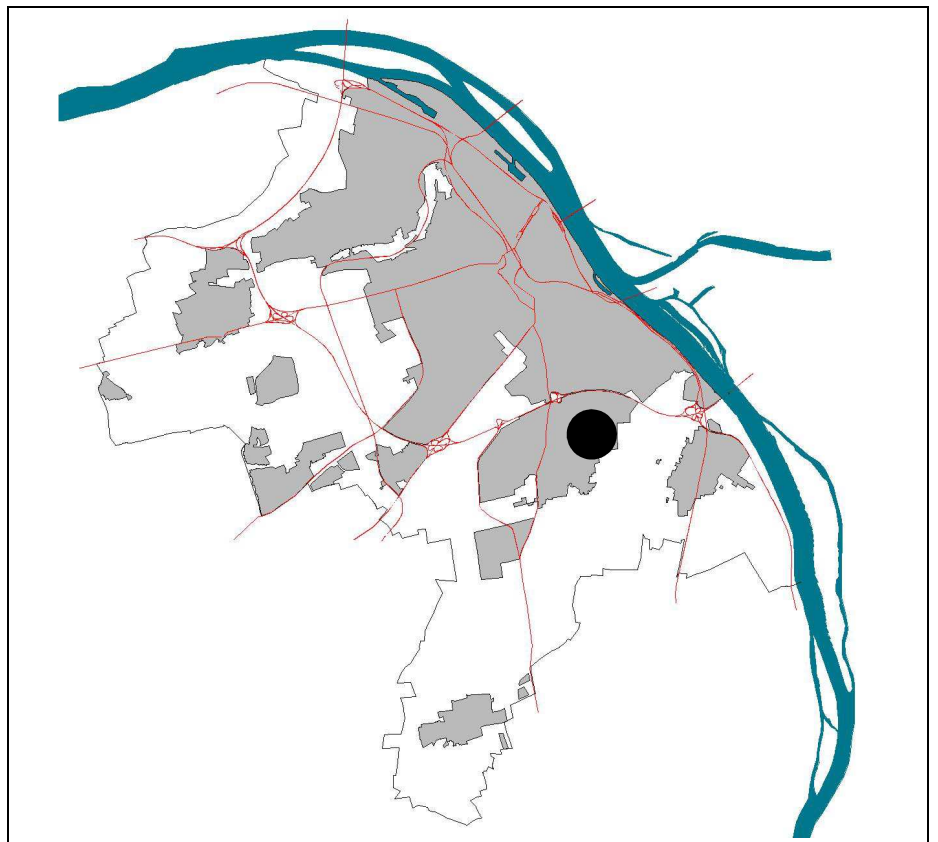


# Stadt Mainz

## Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Frankenhöhe - VEP (He 122)"



Stand: Planstufe I

**Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frankenhöhe - VEP (He 122)"**

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel .....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3.	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz .....	4
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	4
5.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
6.	Städtebauliches Konzept .....	5
7.	Eingriff / Ausgleich .....	5
8.	Überplanung von bestehenden Bebauungsplänen.....	6
9.	Verlagerung der im Plangebiet bestehenden Spielfläche .....	6
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	6
11.	Statistik.....	6
12.	Kosten .....	6

## 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das Plangebiet 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 Auswahlverfahrens ging als Siegerentwurf das von der "Optimal Wohnbau GmbH" 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 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 m<sup>2</sup> an diese gemeinsam aus den beiden Bauwerbern bestehende Projektgesellschaft zu veräußern. 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 hierfür seitens der Stadt Mainz 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.

Ziel der Planung ist es, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 122" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des vom Investor vorgelegten städtebaulichen Vorhabens zu schaffen und auf dieser Grundlage neue Wohnbauflächen in der Stadt Mainz bereit zu stellen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Frankenhöhe - VEP (He 122) liegt in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, umfasst eine ca. 7.370 m<sup>2</sup> 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.

### **3. Flächennutzungsplan der Stadt Mainz**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Schule, Kindergärten und Spielplatz" dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen daher 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.

### **4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger 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 20.02.2014 hat die "PGF Projektgesellschaft Frankenhöhe mbH" mit Sitz in Heilbronn die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frankenhöhe- VEP (He 122)" beantragt. Des Weiteren hat der Investor zu erkennen gegeben, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, zu erfüllen. Die Anwendung des Planungsinstruments eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - VEP" ist somit begründet.

### **5. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 122" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "He 122" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m<sup>2</sup>, bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

## 6. Städtebauliches Konzept

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 und erstreckt sich über die 2. Hälfte des 1. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses mit Terrasse.

Erschlossen wird das Quartier über eine neue Quartierstraße, die das Plangebiet von Süden nach Norden durchzieht. Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Erschließungssystem erfolgt über die im Süden des Grundstücks angrenzende Straße "An den Frankengräbern". Die neue Quartierstraße ist Verteiler zu den Erschließungshöfen und den Garagen der "Pick-Up"- Bebauung sowie zu den geplanten Besucherstellplätzen. Der temporär nutzbare Fahrweg für die Müll- und Rettungsfahrzeuge führt in einer Schleife über die Rieslingstraße wieder zurück ins Quartier. Um ein Befahren der Rieslingstraße durch andere Benutzer zu unterbinden wird die Rieslingstraße von den Quartierstraßen per Poller abgetrennt. Die neue Quartierstraße soll als Spielstraße ausgebildet werden und dient als Treffpunkt für die Bewohner.

Die erforderlichen Bewohnerparkplätze des Geschosswohnungsbaus werden in einer Tiefgarage untergebracht. Ein Teil der für die "Pick-Up"- Bebauung notwendigen Stellplätze werden neben den Garagenstellplätzen im Erdgeschoss der "Pick-Up"- Häuser ebenfalls in der Tiefgarage nachgewiesen.

## 7. Eingriff / Ausgleich

Auf Grundlage des Baugesetzbuches gelten bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und damit als nicht ausgleichspflichtig. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein landespflegerischer Ausgleich oder Ersatz.

## 8. Überplanung von bestehenden Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Frankenhöhe - VEP (He 122)" überplant in seinem räumlichen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Großberghöhe (He 33)" und ersetzt diesen in seinem Geltungsbereich vollständig.

## 9. Verlagerung der im Plangebiet bestehenden Spielfläche

Im Plangebiet befindet sich eine Spielfläche (Bolzplatz / Basketballfläche), die im Zuge der Überplanung entfallen muss. 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 m<sup>2</sup> aus diesem Grundstück. Diese Maßnahme muss vor Baubeginn im Plangebiet fertiggestellt werden und wird durch den Investor getragen. Hierzu finden sich Regelungen im Grundstückskaufvertrag.

## 10. Familienfreundlichkeitsprüfung

*Es bleibt abzuwarten, ob und welche Ergebnisse von Seiten der tangierten Fachämter im Zuge des Anhörverfahrens vorgebracht worden.*

## 11. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereiches: ca. 8.874 m<sup>2</sup> 100 %

## 12. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - VEP" 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 "In den Frankengräbern" müssen ebenfalls vom Vorhabenträger übernommen werden.

Mainz,

Marianne Grosse  
Beigeordnete