

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0704/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 122	Datum 14.04.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 28.04.2015

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	07.05.2015	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	07.05.2015	N
Stadtrat	Entscheidung	20.05.2015	Ö

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 122 - VEP" (Planstufe II)

a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankenhöhe (He 122 - VEP)"

- hier:
- erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB
 - Vorlage in Planstufe II
 - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 21.04.2015

Gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat-Mainz-Hechtsheim**/ der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanentwurf:

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

1. Sachverhalt

Als Siegerentwurf im Rahmen eines europaweiten Bieterverfahrens 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 "Provinzial-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 an diese gemeinsam aus den beiden Bauwerbern gebildete Projektgesellschaft zu veräußern.

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. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss/ Beschluss § 13a- Verfahren

Der Stadtrat fasste am 09.04.2014 den VEP- Einleitungsbeschluss auf der Grundlage der vom Investor erstellten Planungen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB sowie den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Zugleich beschloss der Stadtrat, das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen und auf die frühzeitige Behördenbeteiligung zu verzichten.

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In seiner Sitzung am 09.04.2014 hat der Stadtrat auch beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchzuführen. Dieses Aushangverfahren wurde im Zeitraum vom 10.06.2014 bis 27.06.2014 durchgeführt.

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.3 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.02.2015 bis zum 18.03.2015 durchgeführt. Im Zuge dieses Verfahrensschrittes wurde u.a. folgendes Fachthema vorgebracht und als Inhalte in den Bebauungsplanentwurf "He 122 - VEP" aufgenommen:

- Seitens des Sozialdezernates wurde ein zusätzlicher privater Kinderspielplatz im Plan-

gebiet gefordert. Dies wurde per zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf umgesetzt.

- Die nachzuweisenden Besucherstellplätze sowie die Stellplatzkompensation der im Bereich der Straße "An den Frankengräbern" durch die neue Zufahrt wegfallenden öffentlichen Stellplätze wurden ebenfalls im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Darüber hinaus wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes auf Basis der vorliegenden Gutachten konkretisiert. Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Erneuter Aufstellungsbeschluss, erweiterter räumlicher Geltungsbereich

Da zur Regelung der vom Vorhabenträger durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen eine kleine Teilfläche im Bereich der Straße "An den Frankengräbern" in den bisherigen räumlichen Geltungsbereich aufgenommen und der räumliche Geltungsbereich hierzu erweitert werden muss, soll ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Der erweiterte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Frankenhöhe - VEP (He 122)" liegt in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 5, und wird begrenzt

- im Norden durch die Rieslingstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 744/3 und 744/7, beide Flur 5, Gemarkung Hechtsheim sowie durch die Straße "An den Frankengräbern",
- im Süden durch die Straße "An den Frankengräbern",
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 660, 661, 662, 663 und 670, alle Flur 5, Gemarkung Hechtsheim sowie durch die Rieslingstraße.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

5. Kosten

Die Kosten für die bislang im Verfahren erforderlichen Fachgutachten und den Umweltbericht übernimmt die Investorin, die PGF Planungsgemeinschaft Frankenhöhe mbH.

6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem

Infrastrukturbeitrag beteiligen ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

In Anbetracht des schon weit fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens wird für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren "He 122 - VEP" keine partnerschaftliche Baulandbereitstellung durchgeführt. Infrastrukturelle Maßnahmen, zu denen sich die Investorin verpflichtet und die nicht im Bebauungsplanentwurf umgesetzt werden können, sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

7. Durchführungsvertrag

Ergänzend zum Bebauungsplanentwurf wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz erforderlich, um einzelne Belange zu sichern, die nicht mittels Festsetzungen im Bebauungsplan regelbar sind.

Nach aktuellem Verfahrensstand sind u.a. insbesondere zu regeln:

- die Schaffung sozial geförderten Wohnraums,
- die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Erschließungsanlagen im Übergang zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Bereitstellung der Stellplätze für die Allgemeinheit und eine entsprechende Verpflichtung zur Sicherung im Grundbuch,
- die dauerhafte rechtliche Sicherung der Querung des Plangebiets durch die Öffentlichkeit und eine entsprechende Verpflichtung zur Sicherung im Grundbuch,
- die Herstellung der erforderlichen Stützmauer und deren dauerhafte Unterhaltung,

Der Durchführungsvertrag wird im weiteren Verfahren mit der Investorin erarbeitet und den städtischen Gremien nach Abschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

8. Weiteres Verfahren

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll in Planstufe II beschlossen werden. Auf Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Planung soll die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Zudem soll für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf "He 122" ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden, weil eine kleine Teilfläche im Bereich der Straße "An den Frankengräbern" zur Regelung der vom Vorhabenträger durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen werden muss.

Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf "He 122" mit textlichen Festsetzungen
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Begründung
- Vermerk Koordinierung mit städtischen Fachämtern
- Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung
- Vermerk Anhörverfahren

- *Radongutachten*
- *Baugrund- und Versickerungserkundung*
- *Geologisches Gutachten*
- *Geotechnischer Bericht*
- *Entwässerungskonzept*
- *Gutachten Geräuschimmissionen Tiefgarage*
- *Artenschutzbericht*
- *Energiekonzept*