

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1492/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 122 VEP	Datum 25.08.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.09.2015

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.09.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.09.2015	Ö

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "VEP - He 122" (Satzungsbeschluss)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankenhöhe (VEP - He 122)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 27.08.2015

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und in Kenntnis des Durchführungsvertrages den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 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.

Der bisher auf dieser Fläche befindliche Bolzplatz wird auf einen vom gesamten Wohngebiet "Frankenhöhe" aus fußläufig erreichbaren Standort, südlich der K 13 verlagert.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss/ erneuter 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.

Zur Einbindung einer kleinen Teilfläche im Bereich der Straße "An den Frankengräbern" wurde der räumliche Geltungsbereich geringfügig erweitert. Hierzu fasste der Stadtrat in der Sitzung am 20.05.2015 einen erneuten Aufstellungsbeschluss.

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 durchzuführen. Diese wurde im Ausnahmeverfahren 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.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.4 Offenlage

Die öffentliche Auslegung (Offenlage) des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - He 122" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.06.2015 bis zum 03.07.2015 einschließlich. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von der Bürgerschaft Anregungen u. a. zu folgenden Themen vorgebracht:

- Zunahme des Verkehrs und dessen Auswirkungen;
- Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers (Dichte, Höhe, Dachform);
- Umlegungskosten- Rückerstattung für das Plangebiet;
- Lärmeinwirkungen auf die benachbarte KiTa:
Ausgelöst durch die vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerschaft wurde eine ergänzende schallgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Diese ergänzende schalltechnische Stellungnahme hat zum Ergebnis, dass tags während des KiTa- Betriebes die Orientierungswerte der 16. BImSchV an der KiTa eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Insgesamt sind aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerschaft keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - He 122" erforderlich. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten ebenfalls zu keinen Änderungen.

Der Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

4. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - He 122" wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz ein Durchführungsvertrag geschlossen, worin die Übernahme sämtlicher anfallender Kosten (erforderliche Fachgutachten, allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Die Kostenträgerschaft für die Herstellung eines Ersatzbolzplatzes wurde bereits im Grundstückskaufvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart. Darüber hinaus sind keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben.

5. 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 "VEP - He 122" keine partnerschaftliche Baulandbereitstellung durchgeführt. Infrastrukturelle Maßnahmen, zu denen sich die Investoren verpflichtet und die nicht im Bebauungsplanentwurf umgesetzt werden können, wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

6. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - He 122" wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser Durchführungsvertrag ist Gegenstand einer separaten Beschlussvorlage.

7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Frankenhöhe - VEP (He 122)" stimmen mit der Darstellung "Gemeinbedarfsfläche" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein.

Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Zuge einer Berichtigung in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Die berichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt der Beschlussvorlage bei.

8. Weiteres Verfahren

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - HE 122" soll als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

- Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - He 122" mit textlichen Festsetzungen
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes "VEP - He 122" mit Vorhabenbeschreibung
- Begründung
- Vermerk Koordinierung mit städtischen Fachämtern
- Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung
- Vermerk Anhörverfahren

- Vermerk Offenlage
- Radongutachten
- Baugrund- und Versickerungserkundung
- Geologisches Gutachten
- Geotechnischer Bericht
- Entwässerungskonzept
- Gutachten Geräuschmissionen Tiefgarage
- Gutachten Geräuschmissionen Zufahrt/ KiTa
- Artenschutzbericht
- Energiekonzept
- Berichtung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "VEP - He 122"