

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2130/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 166	Datum 11.12.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.01.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	21.01.2016	N
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Vorberatung	27.01.2016	N
Stadtrat	Entscheidung	03.02.2016	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "B 166" (Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplanentwurf "Wohquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 23.12.2015

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, **der Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf

- den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

Die eMAG GmbH beabsichtigt die am Rande der Bezirkssportanlage in Mainz-Bretzenheim, in der Albert-Stoer-Straße vorhandene Tennishalle abzureißen und an diesem Standort eine Reihenanlage zu errichten. Mit diesem Ansinnen war die eMAG GmbH an das Stadtplanungsamt herangetreten und hatte darum gebeten, die grundsätzliche Machbarkeit dieser Bauabsichten, unter Einbeziehung der städtischen Gremien, vom Grundsatz her abzuklären.

Wie bereits erwähnt liegt das für die Reihenhäuser vorgesehene Areal im Stadtteil Mainz-Bretzenheim und ist von der Albert-Stoer-Straße aus erschlossen. Die auf dem Grundstück vorhandene Tennishalle wird derzeit noch betrieben. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 6.790 m² und setzt sich aus dem Gelände der Tennishalle (ca. 5.740 m²) und einer sich zwischen dem Hallengelände und der bestehenden Wohnbebauung erstreckenden, städtischen Grünfläche (ca. 1050 m²) zusammen.

In unmittelbarer Nachbarschaft südlich angrenzend, wurde vor kurzem ein städtischer Kindergarten errichtet, im Osten grenzt die Bezirkssportanlage Mainz-Bretzenheim an. Das Grundstück insgesamt befindet sich im Eigentum der Stadt Mainz und ist im Wege des Erbbaurechtes verpachtet.

Auf Grundlage einer ersten städtebaulichen Studie wäre eine Bebauung mit 27 Reiheneinheiten im kostengünstigen Wohnungsbau realisierbar.



Abb.1: Städtebauliches Konzept. der eMAG GmbH

Das städtebauliche Konzept (Abb. 1) sieht ausschließlich Einfamilien-Reihenhäuser mit einer Wohneinheit je Haus vor. Die Wohnflächen der unterkellerten Häuser liegen zwischen 110 und 140 m², mit 4 – 6 Zimmern, Küche, Gäste-WC und Bad. Die Häuser haben 2 Vollgeschosse und weisen ein flach geneigtes Satteldach auf. Die private Parkierung ist in Carports und offenen, ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen.

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser soll für alle Wohnhäuser zentral über ein gasbetriebenes BHKW oder Pellet-Feuerung erfolgen. Die Häuser werden als Effizienzhaus 70 ausgeführt, d. h. aufgrund der Luftdichtigkeit der Gebäude, die vergleichbar einem Passivhaus liegt, ergeben sich günstige Verbrauchs- und Nebenkosten.

2. Planungsrecht

Das in Abschnitt 1 beschriebene Bebauungskonzept liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes "Bretzenheim-Süd – 9. Änderung (B 22/9.Ä)". In diesem Bebauungsplan sind die o.g. Tennishalle und die o.g. Grünfläche, letzteres als nicht überbaubarer Grundstücksteil festgesetzt.

Im Vorfeld der Genehmigung bzw. Realisierung des in Abschnitt 1 beschriebenen Bebauungskonzeptes, müsste dieses geltende Bauplanungsrecht entsprechend geändert werden. Vor diesem Hintergrund soll der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren "B 166" gefasst werden. Durch diesen Aufstellungsbeschluss wird parallel zu der grundsätzlichen Bestätigung der Bauabsichten, das erforderliche Bauleitplanverfahren gleich mit offiziell eingeleitet.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird geprüft, ob das Bebauungsplanverfahren "B 166" als (vereinfachtes) Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Da der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz in diesem Bereich "Flächen für Sport- und Spielanlagen" darstellt, wäre vor diesem Hintergrund abzuklären, ob in Anwendung von § 13a (2) Nr.1 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 166" umfasst die Parzellen 728/1 und 728/2 (teilweise). Beide Grundstückspartellen liegen innerhalb der Gemarkung Bretzenheim, Flur 5.

4. Grundsätzliche Einschätzung der durch das städtebauliche Konzept im Wesentlichen tangierten Fachämter

Dezernat II – Abteilung Sport

Grundsätzlich besteht in den späten Herbst- und in den Wintermonaten eine gesteigerte Nachfrage der Mainzer Tennisvereine in Bezug auf Trainingszeiten in Tennishallen, zumal in jüngster Zeit doch einige privat betriebene Tennishallen in Mainz aufgegeben wurden. Insofern sieht die Sportverwaltung für die Winterzeit durchaus den Bedarf für die Vereine. In zahlreichen Gesprächen mit privaten Betreibern konnte allerdings auch festgestellt werden, dass

in den übrigen Monaten die Nachfrage nach Übungszeiten seitens der Vereine und auch privaten Nutzern doch eher gering zu sein scheint.

Die Stadt Mainz selbst ist finanziell nicht in der Lage und auch unter dem wirtschaftlichen Aspekt nicht Willens, vor Ort einen Ersatz zu schaffen. Ein privater Investor ist ebenfalls nicht ersichtlich. Insofern kann die Sportverwaltung hier einer anderen, wirtschaftlichen Verwendung des Grundstücks, falls dies gewünscht wird, nichts entgegenen und hat deshalb gegen eine ersatzlose Aufgabe der Tennishalle am Ort keine Einwendungen.

Durch die geplante Neubebauung darf auf keinen Fall der Sportbetrieb auf der benachbarten Bezirkssportanlage eingeschränkt werden.

67 – Grün- und Umweltamt

An der Grenze zwischen der Sportanlage und dem geplanten Wohngebiet sind Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu erwarten. Diese betreffen grob abgeschätzt einen Bereich von etwa 30 m bis 40 m bei freier Schallausbreitung.

Bei dieser Angabe handelt es sich jedoch nur um eine erste Grobabschätzung. Mit der Ermittlung der Sportanlagengeräusche ist seitens der eMAG bereits ein Fachgutachter beauftragt. Ergebnisse liegen bisher jedoch noch nicht vor.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Beim Sportanlagenlärm liegt der maßgebliche Immissionsort außen vor dem geöffneten Fenster. Daher kommen passive Maßnahmen nicht in Betracht. In Betracht kommt eine Grundrissorientierung der Wohnungsgrundrisse für die erste Häuserreihe im Osten, so dass zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nur nach Westen bzw. Norden orientiert werden. So können Immissionsorte mit Überschreitungen der Richtwerte vermieden werden.

Da die Ausbildung von Reihenhäusern mit diesen Grundrissen stets mehr als problematisch ist, wird für die erste Reihe im Osten die Planung einer Bebauung mit Hofhäusern vorgeschlagen. (siehe auch ein Vorschlag im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs zur Wohnbebauung ehemalige "Peter-Jordan Schule").

5. 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.

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").

Wegen der Kürze der Zeit konnte dieser Aspekt noch nicht abschließend mit der eMAG abgeklärt werden. Bis zur Behandlung des Aufstellungsbeschlusses im Bau- und Sanierungsausschuss erfolgt hierzu eine Aussage – ggfs. mündlich in der Sitzung.

7. Kosten

Die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten trägt der Investor. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden sonstigen Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

8. Weiteres Verfahren

Nach erfolgtem Grundsatzbeschluss zu den Planungszielen bzw. nach gefasstem Aufstellungsbeschluss, soll die aktuell lediglich als erste Konzeption vorliegende Planung fortentwickelt und innerhalb der entsprechenden Fachsparten abgestimmt werden. Die sich hieraus ergebende Planung soll danach den städtischen Gremien in Planstufe I vorgelegt werden.