

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0010/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 166	Datum 22.12.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.01.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.01.2017	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	01.02.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	08.02.2017	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanverfahren "B 166" (Planstufe I)  
Bebauungsplanverfahren "Albert-Stoher-Straße (B 166)" - Planstufe I

hier: - Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB  
- Vorlage in Planstufe I  
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
- Durchführung der Behördenbeteiligung

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.01.2017

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 17.01.2017

gez. Michael Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

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

1. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,

2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren,
4. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten,
5. die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

## **1. Anlass und Sachverhalt**

Das ca. 6.785 m<sup>2</sup> große Areal in Mainz-Bretzenheim liegt am Rande der Bezirkssportanlage und ist aktuell mit einer Tennishalle und einer Gaststätte bebaut. Südlich angrenzend wurde vor kurzem ein städtischer Kindergarten errichtet, im Osten befinden sich verschiedene Spielfelder der Bezirkssportanlage.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Mainz und ist im Wege des Erbbaurechtes verpachtet. Dieses Erbbaurecht wurde durch die emag GmbH erworben.

Die bestehende Tennishalle ist hinsichtlich seiner energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungsstau gekennzeichnet. Eine Revitalisierung bzw. Generalsanierung der Gebäudesubstanz scheidet aus Kostengründen aus.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Die Stadt Mainz hat als Grundstückseigentümer grundsätzlich das Interesse, an dieser Stelle eine preiswerte Wohnbebauung im Rahmen eines Erbbaurechtes umzusetzen. So ist geplant, die vorhandene Tennishalle abzureißen und an diesem Standort eine Reihenhausanlage zu errichten.

Mit dem vom Stadtrat am 03.02.2016 gefassten Aufstellungsbeschluss wurde das Bebauungsplanverfahren "B 166" eingeleitet.

Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept von der emag GmbH überarbeitet und bezüglich der Gebäudeanordnungen, Erschließung, etc. auf die örtliche Situation (Lage an der Bezirkssportanlage mit Sport- und Freizeitlärm) angepasst. Das überarbeitete städtebauliche Konzept wurde mit den städtischen Fachämtern am 27.10.2016 koordiniert.

## **2. Ziele und Planungsinhalte**

Mit dem Bebauungsplan "Albert-Stohr-Straße (B 166)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen an der Albert-Stohr-Straße geschaffen werden.

## **3. Bisheriges Verfahren**

### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 03.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Albert-Stohr-Straße (B 166)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zu schaffen.

## **4. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan "B 166" 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 m<sup>2</sup>.

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 gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

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

## **5. Planungsrecht**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als "Fläche für Sport- und Spielanlagen" gem. (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" darstellt.

Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser muss für den Bereich des Plangebiets entsprechend angepasst werden.

Da das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung zu gegebener Zeit angepasst.

### **5.2 Bebauungspläne**

Das Areal liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes "Bretzenheim-Süd - 9. Änderung (B 22/9.Ä)". In diesem Bebauungsplan ist die o.g. Tennishalle als Gebäude, die bestehende, nördliche gelegene Grünfläche als nicht überbaubarer Grundstücksteil festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan "Albert-Stohr-Straße (B 166)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen an der Albert-Stohr-Straße geschaffen werden.

Eine solche Nutzung ist auf der Grundlage des derzeit anzuwendenden Bebauungsplanes "Bretzenheim-Süd - 9. Änderung (B 22/9.Ä)" nicht möglich. Eine Anpassung des Baurechts mittels eines neuen Bebauungsplanes ist erforderlich.

## 6. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 166" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim und umfasst die Parzellen 728/1 und teilweise 728/4 (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses Flurstücksnummer 728/2).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes Flur 5, Flurstücksnummer 728/4,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Flur 5, Flurstücksnummer 728/1,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Flur 5, Flurstücksnummer 728/1,
- im Westen durch die Albert-Stohr-Straße.

## 7. Städtebauliches Konzept

Seitens des Investors wurde für den Geltungsbereich, in Abstimmung mit der Stadt Mainz, ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Entwicklung einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorsieht.

Aufgrund der angrenzenden Bezirkssportanlage und den hierdurch resultierenden Lärmeintrag in das geplante Gebiet wurde eine Bauvariante entwickelt, welche durch die Gebäudeorganisation zur Bezirkssportanlage im östlichen Bereich eine lärmschützende Wirkung für das Gebiet erreicht.

So werden in der Häuserzeile (Häuser 19 - 27 im städtebaulichen Entwurf) aus Gründen des Schallschutzes in Richtung der Sportanlage keine Aufenthaltsräume angeordnet. Durch eine Grundrissorientierung werden die schutzbedürftigen Räume im Gebäude so angeordnet, dass diese im Bereich der lärmabgewandten Seite untergebracht werden. Die Thematik "Schallschutz" ist hierdurch in diesem östlichen Bereich durch die geplanten Gebäudestrukturen grundsätzlich gelöst.

Geplant sind insgesamt 27 Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit. Die Gebäude sollen zweigeschossig mit flach geneigtem Satteldach ausgebildet werden.

Erschlossen wird das Gebiet über eine zentrale Zufahrt von der Albert-Stohr-Straße und soll als private Erschließungsstraße ausgebildet werden. Die Parkierung ist mit Stellplätzen und Carports entlang der innergebietlichen privaten Erschließungsstraße vorgesehen. Für jedes Haus sind 2 PKW- und 2 Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen.

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser soll für alle Wohngebäude zentral über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk oder Pellet-Feuerung erfolgen.

Auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes werden im weiteren Verfahren die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes erarbeitet.

## **8. 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.

## **9. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb)**

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").

Derzeit ist die Stadt Mainz Eigentümerin und Erbbaurechtgeberin des betroffenen Planungsgebiets. Da hinsichtlich der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb) eine Verpflichtungserklärung nur mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgeschlossen werden kann, entfällt in diesem Fall dieser Verfahrensschritt.

Da aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet kein Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, wird die Umsetzung der Förderquote ausnahmsweise abweichend vom Grundsatzbeschluss nicht im Mietwohnungsbau sondern im Bereich der Schaffung von preiswertem und bezahlbarem Wohneigentum erfolgen.

Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften (Amt 80) wird im Zuge der Übertragung des Grundstückes den späteren Projektentwickler emag GmbH vertraglich zur Teilnahme an der PBb verpflichtet und eine Förderquote von 25% der neu entstehenden Wohneinheiten festlegen.

Die entsprechenden Regelungen hierzu werden entweder im Rahmen eines neuen Erbbaurechtsvertrages oder eines Kaufvertrages zwischen Amt 80 und emag GmbH fixiert.

Diese Vorgehensweise wurde einvernehmlich von der federführenden Stelle mit dem Amt 80 und dem Investor abgestimmt.

## **10. Kosten**

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Gutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten für die Stadt Mainz sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Die auf den Vorhabenträger ggf. zu übertragenden Kosten werden - soweit erforderlich - im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens geregelt.

## 11. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren und im Anschluss daran das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

### *Anlagen*

- *Bebauungsplanentwurf "Albert-Stoehr-Straße (B 166)"*
- *Begründung*
- *Vermerk Vorkoordinierung*