

Stadt Mainz

Begründung

zum Bebauungsplan
"Albert-Stohr-Straße (B 166)"



Stand Planstufe I

Begründung

zum Bebauungsplan "Albert-Stohr-Straße (B 166)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
3.	Ziel der Planung	4
4.	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
4.2	Bebauungspläne	4
4.3	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	4
5.	Städtebauliches Konzept	5
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.	Partnerschaftliche Baulandbereitstellung	6
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung	7
9.	Statistik	7
10.	Kosten	8

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Albert-Stohr-Straße (B166)" werden nach aktuellem Stand noch folgende Gutachten erarbeitet:

- *Lärmgutachten*
- *Artenschutzgutachten*
- *Baumgutachten*
- *Bodengutachten*
- *Radonuntersuchung*
- *Konzeption zur Versickerung von Niederschlagswasser*

1. 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.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das ca. 6.785 m² 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 einen Projektentwickler 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 überarbeitet und bezüglich der Gebäudeanordnungen, Erschließung, etc. auf die örtliche Situation (Lage an der Bezirkssportanlage mit Sport- und Freizeitlärm) angepasst. Das überarbeitete

te städtebauliche Konzept wurde mit den städtischen Fachämtern am 27.10.2016 koordiniert.

3. Ziel der Planung

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.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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.

4.2 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.

4.3 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 (überbauba-

re Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

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. Städtebauliches Konzept

Für den Geltungsbereich wurde 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 Er-

schließungsstraße 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.



Städtebauliches Konzept emag GmbH, Dezember 2016

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

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. 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").

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 vertraglich zur Teilnahme an der PBb verpflichten 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 dem Projektentwickler fixiert.

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

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des noch folgenden Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter.

Im Rahmen der Familienfreundlichkeitsprüfung wird untersucht, in welcher Form die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

9. Statistik

Wohngebiet (WA)	5.984 m ²	(88 %)
Private Verkehrsfläche	802 m ²	(12 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	6.786 m ²	100 %

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.

Mainz, 22.12.2016

Marianne Grosse
Beigeordnete