

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 1481/2017 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 26 B 166 | Datum 24.10.2017 | TOP |

| | | | |
|--|----------------------|--------------|---------------|
| Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 07.11.2017 | | | |
| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Entscheidung | 16.11.2017 | Ö |

| |
|---|
| Betreff: Bauleitplanverfahren "B 166" (Planstufe II) Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)" hier: - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |
| Mainz, 25.10.2017 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete |

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

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

1. Anlass und Sachverhalt

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.

Die bestehende Tennishalle ist hinsichtlich ihrer energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungsstau gekennzeichnet. Eine Revitalisierung bzw. Generalsanierung der Gebäudesubstanz scheidet nach Aussagen des zuständigen Fachamtes 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. So ist geplant, die vorhandene Tennishalle abzureißen und an diesem Standort eine Reihenhausanlage zu errichten.

Für den Geltungsbereich wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Entwicklung einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in Form einer Reihenhausbebauung vorsieht. Aufgrund der angrenzenden Bezirkssportanlage und den hierdurch resultierenden Lärmeintrag in das geplante Gebiet wurde eine Bebauungsvariante entwickelt, welche durch die Gebäudeorganisation zur Bezirkssportanlage im östlichen Bereich eine lärmschützende Wirkung für das Gebiet erreicht.

Geplant sind insgesamt 20 Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit. Die Gebäude sollen zweigeschossig mit flach geneigtem Satteldach ausgebildet werden.

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

2. Ziele und Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan "Wohnquartier 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. 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 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, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürgerschaft wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt.

4. Bisheriges Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

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

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Verfahren verzichtet. Dennoch wurde am 27.10.2016 eine Koordinierung mit den städtischen Fachämtern durchgeführt. Hierbei wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Lärmschutz (Nähe zur Bezirkssportanlage)
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Boden, Radonvorsorge
- Klimaschutz und Energie
- Artenschutz
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Ver- und Entsorgung, Leitungen
- Verkehrserschließung, ruhender Verkehr
- Bedarf an Spielplätzen
- Wohnraumförderung
- Durchführung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung

Die Stellungnahmen der Fachämter führten zu der Erfordernis mehrerer Fachgutachten. Der Vermerk über den Koordinierungstermin ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.03.2017 bis 24.03.2017 statt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen umfangreiche Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Umweltprüfung
- Art der geplanten Nutzung, bauliche Dichte
- Abstände der geplanten Bebauung zur Bezirkssportanlage, Konflikte
- Verkehrserschließung, ruhender Verkehr
- Verkehrssituation in der Albert-Stohr-Straße
- Lärmimmissionen, Schallschutz
- Licht- und Geruchsmissionen
- Baum- und Umweltschutz
- Spielplatz

Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führten zur Notwendigkeit der Erstellung des Fachgutachtens "Lichtimmissionen" und im weiteren Verfahren zu Planänderungen. Um Konflikten vorzubeugen wurde gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Umplanung für das Areal vorgenommen. Hierbei wurde die geplante, östliche Reihenhausbebauung gegenüber der vorherigen Planung deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten. Hierdurch ergibt sich eine neue Bebauungsstruktur aus drei Reihenhauszeilen. Die nördliche, baumbestandene Grünfläche wird für eine Bebauung nicht herangezogen und bleibt in ihrer Ausprägung erhalten. Insgesamt wurde die geplante Anzahl der Wohneinheiten um 7 Wohneinheiten reduziert.

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

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 Plangebietes entsprechend angepasst werden.

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

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, nördlich 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 gegenüber dem, in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellten Planungsentwurf, eine Umplanung vorgenommen.

Die östliche Reihenhausbebauung wird hierbei gegenüber der vorherigen Planung deutlich gegenüber dem Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wird ein Abstand der neuen Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten. Hierdurch ergibt sich eine neue Bebauungsstruktur aus drei Reihenhauszeilen mit 20 Wohneinheiten und jeweils einer Wohneinheit pro Gebäude. Die Gebäude sollen zweigeschossig mit flach geneigtem Satteldach ausgebildet werden.

In der östlichen Häuserzeile werden aus Gründen des Schallschutzes in Richtung der Sportanlage keine Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern vorgesehen. 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 gelöst.

Das Plangebiet wird über die Straße "Albert-Stohr-Straße" an die örtlichen Haupterschließungsstraßen angebunden. Über eine zentrale Zufahrt von der "Albert-Stohr-Straße" dient eine Privatstraße mit einer Breite von 5,5 m der Erschließung der Reihenhauszeilen, bzw. der

Stellplätze und Carportanlage.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden oberirdisch entlang der innergebietlichen Erschließungsstraße in Form von Stellplätzen und einer zentralen Carport- und Stellplatzanlage im Osten vorgesehen. Für jedes Haus sind 2 PKW- und 2 Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen. Notwendige Besucherstellplätze werden im Bereich der Flächen für Stellplätze angeboten.

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").

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. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)" muss nach aktuellem Kenntnisstand der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz erfolgen. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind.

Insbesondere sollen folgende Aspekte geregelt werden:

- Baumschutz (Ökologische Fachbauleitung, Umsetzung und Fortschreibung der Maßnahmen)
- Artenschutz (Schutzzaun, Beleuchtung)

- private Grünfläche Zweckbestimmung Gehölzfläche (Eigentumsübertragung, Pflege, Unterhaltung)
- Privater Spielplatz (Herrichtung, Pflege, Unterhaltung)
- Wärmeversorgungskonzept
- Entwässerung (verbindliche Umsetzung des Entwässerungskonzeptes)
- Optimierung des Beleuchtungssystems der Sportanlagen (Änderung der Ausrichtung und Austausch von Scheinwerfern, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel beim Austausch)
- Mitwirkung an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung, bzw. Bereitstellung eines Anteils geförderten Wohnungsbaus, etc.

Die Ergebnisse des anstehenden Anhörverfahrens sind abzuwarten. Gegebenenfalls werden die notwendigen, zu regelnden Aspekte zu ergänzen sein.

11. 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.

12. Weiteres Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "B 166" soll in "Planstufe II" beschlossen werden. Als nächster Verfahrensschritt soll die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Parallel hierzu soll die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB (Anhörverfahren) erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf " (B 166)" inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Berichtigung des Flächennutzungsplanes*
- *Begründung*
- *Vermerk Vorkoordinierung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Schalltechnisches Gutachten*
- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Baumgutachten*
- *Umwelttechnische Erkundung (Bodengutachten)*
- *Radonuntersuchung*
- *Konzeption zur Versickerung von Niederschlagswasser*
- *Energiekonzept*
- *Lichtimmissionsgutachten*