

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0400/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 B 166	Datum 10.02.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.02.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.03.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	18.03.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.03.2020	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "B 166" (Satzungsbeschluss)
Bebauungsplanentwurf "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 12. Feb. 2020

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 21. Feb. 2020

gez. Michael Ebling
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Offenlage,
2. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aus dem Anhörverfahren,
3. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange 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. Anlass und Sachverhalt

Das ca. 6.785 m² große Areal in Mainz-Bretzenheim liegt am Rande der Bezirkssportanlage und ist aktuell mit einer Tennishalle inklusive einer Gaststätte bebaut. Südlich angrenzend wurde vor kurzem ein städtischer Kindergarten errichtet, im Osten befinden sich verschiedene Spielfelder der städtischen 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 Wohnnutzung zu ermöglichen. Für den Geltungsbereich wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Entwicklung einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in Form einer Reihenhausbauung 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 werden zweigeschossig mit flach geneigtem Satteldach ausgebildet.

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

2. Bisheriges Verfahren

2.1 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.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "B 166" wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die berührten Umweltbelange wurden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

2.2 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.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

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
- Arten- und Naturschutz (Baumerhalt, etc.)
- 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 vom Sportplatz abgerückt. Im überarbeiteten Entwurf wurde ein Abstand der neuen Bebauung zum Sportplatz von ca. 30 m eingehalten. Hierdurch ergab 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.

2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 statt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Der Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

2.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Offenlage in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Schallschutz (Beeinträchtigung von Sportnutzungen, Wärmepumpe der KITA)
- Wohnraumförderung
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Telekommunikation, Entsorgungsbetrieb, Mainzer Netze GmbH)
- Boden und Baugrund
- Richtfunkstrecken
- Sicherheit (Polizei Mainz)
- Arten- und Naturschutz

Die vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend untersucht und abgearbeitet bzw. sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht steuerbar. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht. Darüber hinaus wurde die Begründung zum Bebauungsplan in Teilen redaktionell angepasst.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

3. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)" als Satzung beschlossen werden.

4. Berichtigung 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 zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein.

Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch parallel zum Bebauungsplanverfahren ist im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Die angepasste Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

5. 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.

Im zu schließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor zur Teilnahme an der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung, zudem wird eine Förderquote von 25 % der neu entstehenden Wohneinheiten vertraglich fixiert.

Die Investorin verpflichtet sich für 5 der neu entstehenden Wohneinheiten Anforderungen zur Förderung der Eigentumsbildung zu erfüllen. Die Höhe des Verkaufspreises pro Wohneinheit wird begrenzt. Die dem Verkaufspreis zugrunde gelegten Kosten für Bauwerke und Grundstücke dürfen einen bestimmten Wert nicht überschreiten. Ferner verpflichtet sich die Investorin bei der Errichtung der Wohneinheiten die mit der Wohnraumförderung abgestimmten Mindeststandards der Bau- und Leistungsbeschreibung einzuhalten.

Die Wohneinheiten dürfen nur an Haushalte verkauft werden, die den Förderkriterien des jeweils gültigen Eigentumsförderprogramm des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen. Um zu gewährleisten, dass die vorgenannten Wohnungen für eine angemessene Dauer dem begünstigten Erwerberkreis zu den vorgenannten Bedingungen zur Verfügung stehen, erhält die Stadt für die Dauer von 15 Jahren ab Vertragsschluss ein Vorkaufsrecht an den preisgebundenen Wohnungen.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

7. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)" erfolgt 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 werden folgende Aspekte geregelt:

- Artenschutz, Ökologische Umweltbaubegleitung (Umsetzung und Fortschreibung von Maßnahmen)
- Baum- und Vegetationsschutz
- Immissionsschutz (Optimierung der Beleuchtung der Sportanlagen, Änderung der Ausrichtung und Austausch von Scheinwerfern, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel)
- Entwässerung (verbindliche Umsetzung des Entwässerungskonzeptes)
- Wärmeversorgung und Energie (KfW-Standards, Umsetzung des Energiekonzeptes)
- Elektromobilität (Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Bereich der privaten Stellplätze)
- Verpflichtung zur Errichtung eines privaten Kinderspielplatzes (Herrichtung, Pflege, Unterhaltung)
- Soziale Wohnraumförderung: für 5 der neu entstehenden Wohneinheiten Erfüllung der Anforderungen zur Förderung der Eigentumsbildung; Begrenzung des Verkaufspreises pro Wohneinheit und Kosten des Baugrundstücks; Einhaltung von Mindeststandards der Bau- und Leistungsbeschreibung. Verkauf der Wohnungen nach den Förderkriterien des jeweils gültigen Eigentumsförderprogramm des Landes Rheinland-Pfalz.
- Erschließung (Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- PKW-Besucherstellplätze (Herrichtung, etc.)

Eine Beratung über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages erfolgt in einer eigenständigen Beschlussvorlage in den städtischen Gremien.

8. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstandenen Kosten für Fachgutachten wurden durch den Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten. Die innere Erschließung des Quartiers ist in Form einer privaten Erschließung vorgesehen. Für die Stadt Mainz resultieren hieraus keinerlei Kosten für die Herstellung und auch keine Folgekosten.

Darüber hinaus wurden im Verfahren keine Kosten für die Stadt Mainz durch die städtischen Fachämter übermittelt.

Anlagen:

- *Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stoer-Straße (B 166)"*
- *Textliche Festsetzungen zum "B 166"*
- *Berichtigung des Flächennutzungsplanes*
- *Begründung*
- *Vermerk Vorkoordinierung*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*
- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Fachbeitrag Bäume (Baumgutachten)*
- *Schalltechnische Untersuchung*
- *Schalltechnische Untersuchung, Ergänzung*
- *Umwelttechnische Erkundung (Bodengutachten)*
- *Radonuntersuchung*
- *Versickerungskonzeption Niederschlagswasser*
- *Energiekonzeption*
- *Lichtimmissionsgutachten*