

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0431/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 67	Datum 04.03.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.03.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.03.2014	N
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	02.04.2014	N
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2014	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "O 67" (Aufstellungsbeschluss)
Bebauungsplanentwurf "Backhaushohl / Römersteine (O 67)"
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 12.03.2014
gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanentwurf den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Sachverhalt/Problemstellung

Im Bereich der großzügig zugeschnittenen Grundstücke zwischen der Straße „Backhaus- hohl“ und den „Römersteinen“ ist ein verstärkter Siedlungsdruck auch in Form einer Bebauung in der „zweiten Reihe“ festzustellen. Bereits in der Vergangenheit war diese Tendenz feststellbar; so wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Z 58/II, 1. Ä“ im Jahre 1984 im rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücke Backhausohl 16 und 14 ein großzügig geschnittenes Baufenster für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung Bebauung geschaffen. Hier besteht bereits eine Bebauungsplan konforme Bebauung in der zweiten Reihe.

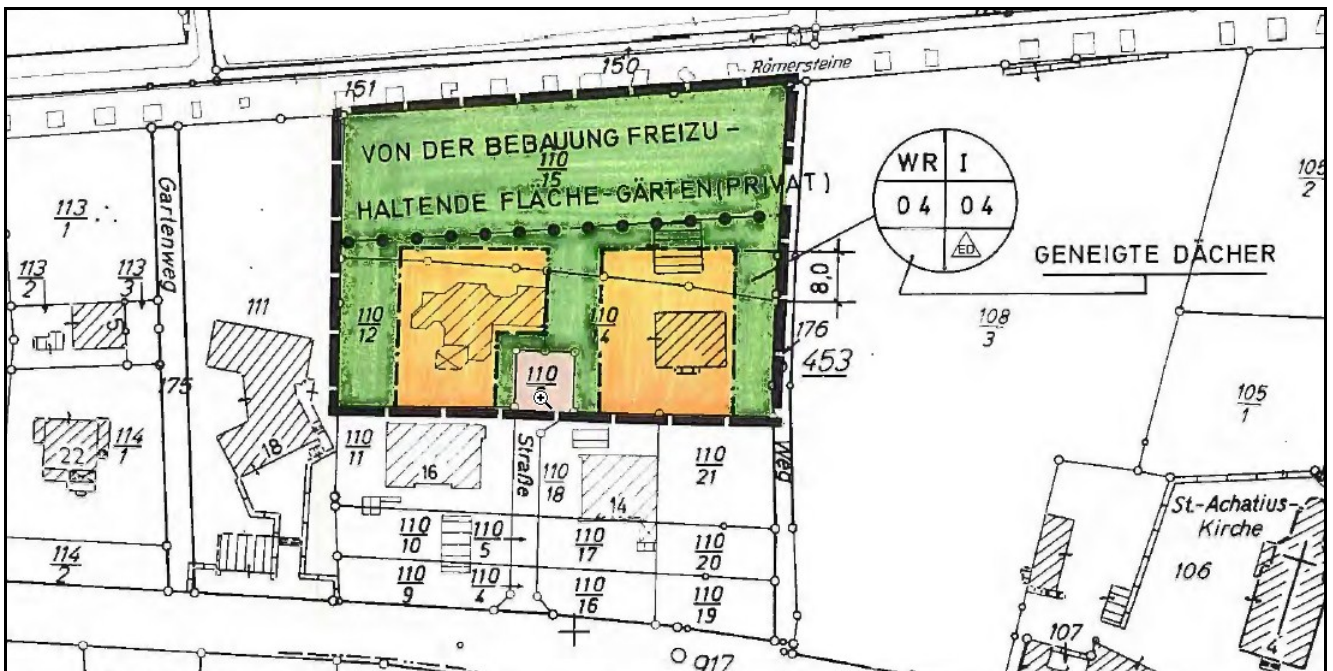


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan „An den Römersteinen - Teil II (Z 58/II, 1. A)“

Der genannte Bebauungsplan beschränkt sich räumlich auf lediglich 2 Grundstücke. Weiter östlich findet sich die Reihenhauszeile „An der Achatiuskirche“ 9 bis 27 ebenfalls in zweiter Reihe. Auch nach Westen hin sind bereits mehrere Grundstücke im rückwärtigen Grundstücksbereich in Richtung Römersteine mit Wohnhäusern bebaut.

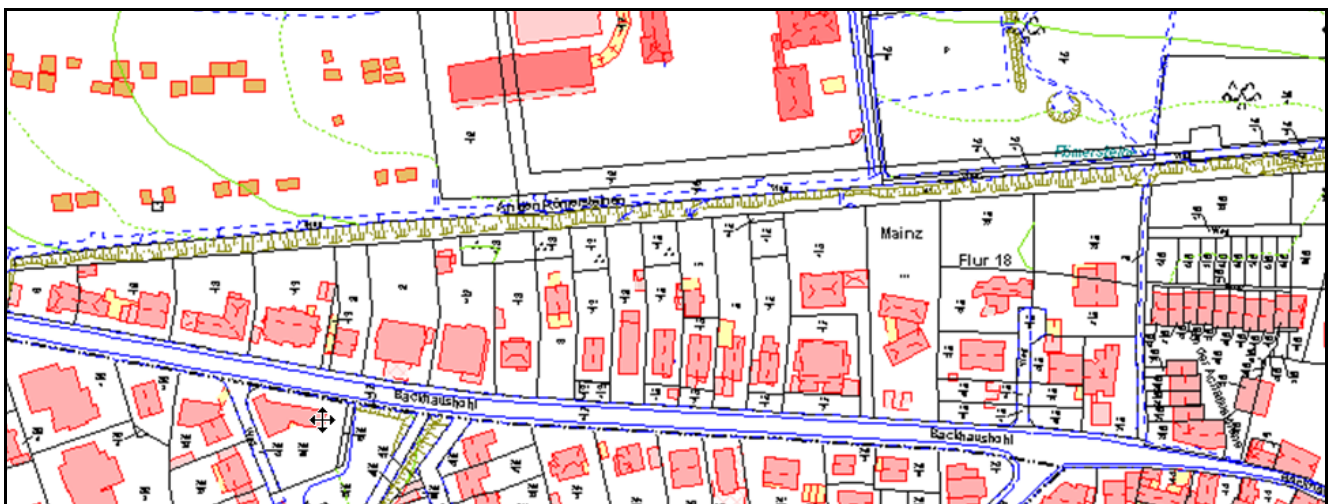


Abb.: Vorhandene Bebauung in zweiter Reihe

Außerhalb des „Z 58/II, 1.Ä“, in unmittelbarer Nachbarschaft liegt nun eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei hintereinander angeordneten Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 22 Wohneinheiten vor. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Auf diesem Grundstück gilt mangels Bebauungsplan der § 34 BauGB, d.h. das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die vorliegende Bauvoranfrage ist bezüglich des sich Einfügens aufgrund der auf dem benachbarten Grundstück vorhandenen Bebauung, als „Grenzfall“ zu sehen. Nach Überarbeitung ist die Bauvoranfrage vom Grundsatz her genehmigungsfähig, entspricht aber weiterhin nicht den städtebaulichen Anforderungen (siehe Kap. 2 der Vorlage).

2. Planerfordernis

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht abzusehen, ob der Antragsteller im Gespräch zu einer weiteren Reduzierung der Baumassen bewegt werden kann. Deshalb soll zunächst mit einem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss die planungsrechtliche Basis für eine behutsame Innenentwicklung geschaffen werden.

Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung durch nicht angemessene Verdichtung ist auch deshalb entgegenzuwirken, um eine Beeinträchtigung der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“ ausschließen zu können. Die Dominanz der Römersteine soll grundsätzlich nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden.

Das Stadtplanungsamt wurde deshalb beauftragt, das Bebauungsplanverfahren "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" zu betreiben und einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. BauGB für den Stadtrat am 07.05.2014 vorzubereiten. Zum Schutz der Bauleitplanung wird mit separater Vorlage in gleicher Sitzungsrunde eine Veränderungssperre beschlossen.

3. Planungsziele/ beabsichtigte Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" verfolgt folgende Planungsziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bestehenden Wohngebiet
- Abwehr von Beeinträchtigungen der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“. Die Dominanz der Römersteine soll grundsätzlich nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden.

Der Bebauungsplan wird zur Umsetzung dieser Ziele nach derzeitigem Stand zur Reglementierung der Bebauung folgende Festsetzungen treffen:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung;
- Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (voraussichtlich eingeschossig) und absolute Höhe baulicher Anlagen insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich,

- überbaubaren Grundstücksfläche, maximal zulässige Grundfläche mit Kappungsgrenze,
- Ggf. die Anzahl der je Gebäude zulässigen Wohneinheiten,
- Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße,
- Gestalterische Festsetzungen zur zulässigen Dachform und –neigung.

Angesichts der in zweiter Reihe bereits vorhandenen Bebauung und angesichts der im Zuge der letzten Novellierung des Baugesetzbuches gestärkten Bedeutung der Innenentwicklung, kann ein vollständiger Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung planungsrechtlich rechtssicher nicht erfolgen. Im Rahmen der Abwägung sind die öffentlichen Belange (Stärkung der Innenentwicklung, Rücksicht auf die benachbarte Denkmalzone Römersteine) und die privaten Belange (Recht auf wirtschaftliche Verwertung des eigenen Grundstückes) gegeneinander gerecht abzuwägen. Was bleibt ist somit eine Reglementierung des Umfangs zukünftiger Bauvorhaben – kein kompletter Ausschluss.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Backhaushohl / Römersteine (O 67)“ wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Z 67“ (= eine gedachte Linie, die im Osten 27 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze und im Westen 4 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze entfernt liegt),
- im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Backhaushohl 18, Flurstück 111, Flur 18; Gemarkung Mainz
- im Westen durch die Einmündung des Fußweges Römersteine in die Backhaushohl und
- im Süden durch die Straße „Backhaushohl“.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches liegt dieser Vorlage als Planverkleinerung bei.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine geschlechtsspezifischen Folgen. Es ist abzuwarten, welche diesbezüglichen Anregungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen werden.

6. Kosten

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

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -

Anlage: Verkleinerung räumlicher Geltungsbereich