

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1093/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 68	Datum 25.08.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 02.09.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	11.09.2014	N
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	24.09.2014	N
Stadtrat	Entscheidung	01.10.2014	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "O 68" (Aufstellungsbeschluss)
Bebauungsplanverfahren "Weidmannstraße (O 68)"
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 26.08.2014

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage zu dem o.g. Bauleitplanentwurf

- den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Sachverhalt / Problemstellung

Die vorhandene Bebauungsstruktur im Bereich der Weidmannstraße entstand auf der Grundlage des rechtsscheinerweckenden und nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplans „Oberer Laubenheimer Weg (O 19)“. Nach dessen Festsetzungen sind sämtliche von der Weidmannstraße nach Westen abzweigende Stichstraßen im Süden jeweils zweigeschossig und im Norden und Westen eingeschossig bebaut. Die freistehenden Wohngebäude werden von einem reichhaltigen Baumbestand umstellt. Die Struktur des Wohngebietes, die Nachbarschaft zu Volkspark/Rosengarten, sowie die ruhige Lage in der Mainzer Oberstadt, die zugleich eine räumliche Nähe zur Innenstadt aufweist, machen den Standort Weidmannstraße zu einem attraktiven und nachgefragten Wohnort.

In den letzten Jahren ist ein verstärkter Siedlungsdruck in Form des Ausbaus bzw. der Erweiterung in und von den Ober- und Dachgeschossen der Wohngebäude festzustellen. Der städtebauliche Gesamteindruck des Quartiers wurde jedoch durch diese Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben richtet sich in diesem Gebiet aufgrund der Rechtsscheinerweckung des Bebauungsplans „O 19“ nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Vorhaben sind demnach nur zulässig, wenn sie sich nach ihrer Art und ihrem Maß der baulichen Nutzung sowie ihrer Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Erfordernis des Einfügens schließt generell nicht aus, dass Bauvorhaben verwirklicht werden, die in der Umgebung bisher nicht vorhanden sind und soll auch nicht als starre Festlegung auf den gegebenen Rahmen zukünftige bauliche Entwicklungen blockieren. Das Einfügenerfordernis hindert prinzipiell auch nicht daran, einen vorgegebenen Rahmen zu überschreiten. Jedoch hindert es daran, dies in einer Art und Weise zu tun, die geeignet ist, um bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen bzw. vorhandene Spannungen zu erhöhen.

Ein hinzukommendes Bauvorhaben wäre auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Aufgrund seiner Vorbildwirkung, insbesondere die überzogene Gebäudehöhe betreffend, kann es jedoch geeignet sein, um im Zuge weiterer Bauanträge bzw. Bauvoranfragen zur Innenentwicklung im betroffenen Bereich städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wäre nicht mehr gewährleistet.

Aus diesem Grund fasste der Oberbürgermeister bereits am 20.05.2014 im Rahmen einer Eilentscheidung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weidmannstraße (O 68)“.¹⁾ Der Bau- und Sanierungsausschuss sowie der Stadtrat wurden in ihrer jeweils nächsten Sitzung von diesem Aufstellungsbeschluss in Kenntnis gesetzt. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde das genannte Bauvorhaben (geplant war die Änderung im Kellergeschoss und Erdgeschoss, mit einer zusätzlichen Wohneinheit im Kellergeschoss sowie die Erweiterung im Obergeschoss eines bestehenden Wohngebäudes) gemäß § 15 BauGB um ein Jahr zurückgestellt.

¹⁾ Bedingt durch die Kommunalwahl Rheinland-Pfalz tagte der Stadtrat am 07. Mai 2014 zum letzten Mal in seiner Legislaturperiode. Die erste Sitzung des neuen Stadtrats findet erst am 01. Oktober 2014 statt. Aufgrund dieser Lücke in der Gremienfolge war es erforderlich den Aufstellungsbeschluss im Rahmen einer Eilentscheidung des Oberbürgermeisters herbeizuführen.

Die Antragstellerin des genannten Vorhabens reichte beim Verwaltungsgericht Mainz Widerspruch gegen den Zurückstellungsbescheid vom 23.05.2014 ein. Die Begründung des Widerspruchs basiert auf den Annahmen, dass zum einen die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. die Anordnung der Zurückstellung des Baugesuchs keine dem Oberbürgermeister obliegenden Geschäfte der laufenden Verwaltung sind und der Aufstellungsbeschluss für den „O 68“ durch die Eilentscheidung daher aus formell rechtlicher Hinsicht rechtswidrig sei. Zum anderen seien die von der Stadt Mainz formulierten Planungsziele für den „O 68“ in der Eilentscheidung vom 20.05.2014 nicht ausreichend konkretisiert worden.

In diesem Verwaltungsrechtsstreit hat die 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz aufgrund der Beratung vom 18.08.2014 beschlossen, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen den Zurückstellungsbescheid wiederherzustellen. Als Gründe für diese Entscheidung wurde unter anderem angeführt, dass es an einem für die Zurückstellung nach § 15 BauGB erforderlichen rechtmäßigen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes fehle, da der vom Oberbürgermeister im Wege der Eilentscheidung vom 20.05.2014 erlassene Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weidmannstraße (O 68)“ gegen die Regelung des § 48 Gemeindeordnung (GemO) über das Eilentscheidungsrecht verstoße. Konkret wurde darauf verwiesen, dass es an der von § 48 Satz 1 GemO geforderten Eilbedürftigkeit der Angelegenheit fehle. Weiter heißt es, dass es durchaus noch möglich gewesen wäre, den für die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss zuständigen Gemeinderat kurzfristig einzuberufen, um somit einen verfahrensmäßig regulären Aufstellungsbeschluss zu fassen.

2. Lösung

Da das Verwaltungsgericht Mainz den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „O 68“ im Wege einer Eilentscheidung als nicht rechtmäßig ansieht, ist es zur Wahrung der Rechtskonformität notwendig diesen durch das zuständige Gremium aufstellen zu lassen. Zur Sicherung der Bauleitplanung für das Plangebiet sowie zur Klarstellung der Planungsziele soll daher nun ein regulärer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weidmannstraße (O 68)“ gefasst werden.

3. Planungsziele und beabsichtigte Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplans „Weidmannstraße (O 68)“ ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität in dem bestehenden Wohngebiet zu erhalten sowie gleichzeitig die Möglichkeiten einer angemessenen und behutsamen Innenentwicklung zu gewährleisten. Die zu erhaltende städtebauliche Qualität zeichnet sich in diesem Wohngebiet durch eine vorwiegend eingeschossige Bebauung im Norden und Westen sowie eine zweigeschossige Bebauung im Süden von den von der Weidmannstraße nach Westen abzweigenden Stichstraßen aus.

Der Bebauungsplan wird zur Umsetzung dieser Ziele nach derzeitigem Stand zur Reglementierung der Bebauung bezüglich der Art der baulichen Nutzung, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festsetzen.

Daneben wird es Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geben. Aufgrund der in weiten Teilen des Plangebietes vorherrschenden einseitigen Grenzbebauung sind insbesondere Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. zu maximalen First- und Traufhöhen von Gebäuden zu treffen. Diese Höhenangaben orientieren sich an dem bisherigen Bestand, räumen jedoch gleichzeitig, in Verbindung mit weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, maximale Grundfläche baulicher Anlagen) oder auch zur Größe von Wohnbaugrundstücken, Möglichkeiten einer behutsamen Innenentwicklung ein. Für die genannten

Bereiche im Plangebiet des „O 68“, die momentan vorwiegend eingeschossig bebaut sind, sollen nach derzeitigem Stand eine maximale Traufhöhe von 5,00 m und eine maximale Firsthöhe von 7,50 m zulässig sein. Höhenbezugspunkt für diese maximalen Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante, des natürlichen, vorhandenen Geländes, gemessen an der Eingangsseite des Wohngebäudes.

Weitere mögliche Festsetzungen wurden vom Bau- und Sanierungsausschuss in der Sitzung vom 22.07.2014 bereits beschlossen und sind als Anlage zu dieser Vorlage beigefügt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Vorgang der Abwägung wird es zu weiteren konkreten Festsetzungen kommen, die den genannten Planungszielen entsprechen und einen nötigen Spielraum für bauliche Veränderungen ermöglichen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Weidmannstraße (O 68)“ liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 22 und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch
 - die nördlichen Grenzen der Flurstücke 14, 6 und 5 sowie die westliche und nördliche Grenze der Weidmannstraße (Flurstück 645/4);
- im Osten durch
 - den nordöstlichen bzw. östlichen Rand der Weidmannstraße (Flurstück 645/4) sowie den nördlichen und östlichen Rand des Flurstücks 92/1;
- im Süden durch
 - die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 33/2, 34, 35, 36/1 sowie 645/4;
- im Westen durch
 - die westlichen bzw. südwestlichen Grenzen der Flurstücke 14, 13, 12, 11, 83, 82, 81, 68, 67, 56, 55, 54, 46, 45, 44 und 33/2.

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

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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.

Anlage:

- *Verkleinerung räumlicher Geltungsbereich*
- *Beschlussvorlage zum Entwurf textlicher Festsetzungen für das Bebauungsplanverfahren „Weidmannstraße (O 68)“*