

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1053/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 68	Datum 15.06.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	01.07.2015	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.07.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.07.2015	Ö

<p>Betreff: Entwurf des Bebauungsplanes "Weidmannstraße (O 68)" hier:</p> <ul style="list-style-type: none">- erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB- Vorlage in Planstufe I- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden- Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 16.06.2015</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Beigeordneter</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
3. Vorlage in Planstufe I,
4. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren durchzuführen,
5. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten,
6. die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

1. Ausgangslage

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Weidmannstraße (O 68)" erstreckt sich über ein nahezu vollständig bebautes Wohnquartier mit einem großzügigen Anteil von Grün- und Freiflächen der einzelnen Grundstücke. Die vorhandene städtebauliche Struktur ist geprägt von überwiegend freistehenden sowie in Hausgruppen angeordneten Ein- und Zweifamilienhäusern, welche in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Diese Bebauungsstruktur entstand zu großen Teilen auf der Grundlage des mittlerweile rechtsschein-erweckenden und nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplans "Oberer Laubenheimer Weg (O 19)".

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.

2. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist der Bereich als vorhandene Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dargestellt.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich in diesem bestehenden Wohngebiet nach den Kriterien des § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Bauvorhaben 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.

3. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das relativ homogene städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung wird in der jüngsten Zeit durch einige städtebaulich unerwünschte bauliche Entwicklungen gefährdet. Aufgrund der Attraktivität des Wohngebietes und auch der hohen Grundstückspreise sind vermehrt Bestrebungen zu beobachten, Bauvorhaben mit einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke, einer überzogenen Gebäudehöhe oder einer Vielzahl von Wohneinheiten bei Vernachlässigung der vorherrschenden Bebauungsstruktur zu realisieren. Derartige Bauvorhaben, die zwar nach den Kriterien des § 34 BauGB als zulässig zu bewerten sind, gehen zum Teil mit einer nicht erwünschten baulichen Verdichtung einher. Zudem sind sie aufgrund ihrer Vorbildfunktion ebenso dazu geeignet, um im Zuge weiterer Bauanträge im Plangebiet eine nachteilige städtebauliche Entwicklung zu generieren. Hierdurch können unerwünschte städtebauliche Spannungen erzeugt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Weidmannstraße (O 68)" vom Stadtrat beschlossen und am 10.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Ziel des "O 68" ist es, zukünftige Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet planungsrechtlich verbindlich zu regeln. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur sind hiervon vor allem bauliche Erweiterungen von Gebäuden sowie eventuelle Neubauten im Plangebiet betroffen.

Durch diese verbindlichen Regelungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und die städtebauliche Qualität in dem bestehenden Wohngebiet erhalten werden. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten einer angemessenen und behutsamen Innenentwicklung gewährleistet werden.

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 festsetzen. Die bestehenden öffentlichen Straßen und Fußwege sollen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Daneben werden eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung künftige Bebauungsmöglichkeiten verbindlich regeln. Die vorhandene Grünstruktur der rückwärtigen Grundstücksbereiche soll dabei, wenn möglich, von einer Bebauung freigehalten werden. Damit der städtebauliche Charakter des Wohngebietes erhalten werden kann, sollen des Weiteren Festsetzungen zu einer Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke, einer maximalen Grundfläche von baulichen Anlagen sowie Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. zu maximalen First- und Traufhöhen von Gebäuden getroffen werden. Diese, sich am Bestand orientierenden Festsetzungen sollen somit Möglichkeiten einer behutsamen Innenentwicklung aufzeigen.

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. Erneute Aufstellung, Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, Vorlage in Planstufe I

Die beschriebenen Nachverdichtungstendenzen, die zu der Aufstellung des "O 68" führten, sind auch in den umliegenden Bereichen zu beobachten, weswegen die Verwaltung vom Bau- und Sanierungsausschuss gebeten wurde, das Plangebiet zu erweitern. Nach Überprüfung der Möglichkeiten ist nun die Erweiterung des Geltungsbereichs des "O 68" beabsichtigt, um so dem geschilderten Planungsziel nachzukommen. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss ist daher erforderlich.

Weiterhin soll der Bebauungsplan "Weidmannstraße (O 68)" erneut aufgestellt werden, damit dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann. Dadurch kann von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Das Plangebiet des "O 68" ist insgesamt ca. 101.312 m² groß. Auf Flächen, die als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt werden sollen, entfallen insgesamt ca. 10.833 m². Die übrigen Flächen, die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden sollen, belaufen sich demnach auf ca. 90.479 m². Bei einer max. zulässigen Grundflächenzahl im WA von 0,4 verbleiben 36.192 m² an zulässiger (überbaubarer) Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Damit wird zwar der in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte zulässige Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 m² überschritten, eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien brachte jedoch die Einschätzung, dass der "O 68" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die planungsrechtliche Grundlage für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist somit dennoch erfüllt. Die zuständigen Fachämter stellen fer-

ner fest, dass keine Argumente vorliegen, die gegen eine Durchführung des beschleunigten Verfahrens sprechen.

Zudem soll der Bebauungsplan in Planstufe I beschlossen werden.

5. 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 südliche Begrenzung der Straße "Am Stiftswingert" sowie die südliche Begrenzung der "Göttelmannstraße";
- im Osten durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 141/2, die südliche Grenze der Flurstücke 142 und 144 sowie die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 147;
- im Süden durch die westliche Grenze des Flurstücks 653/7 sowie die westliche Grenze des Weges mit der Parzellennummer 644/2;
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Straße "Oberer Laubenheimer Weg".

6. Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt sind die erneute Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens und in diesem Zusammenhang der Verzicht der Umweltprüfung öffentlich bekannt zu machen. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Aufgrund der Tatsache, dass diese Planung bereits öffentlich diskutiert wurde, soll dennoch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren durchgeführt werden. Ebenso soll die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz hat für die Erstellung des "O 68" verschiedene Untersuchungen und Gutachten (u.a. zu den Themen Baumbestand und Artenschutz, Radon, Versickerung, Schallschutz) als erforderlich eingestuft. Sobald diese vorliegen, fließen sie in das Bauleitplanverfahren ein.

7. 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.

8. 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:

- *Bebauungsplanentwurf mit neuem räumlichen Geltungsbereich*
- *Entwurf der Begründung*