

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1220/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 67	Datum 31.08.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.09.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	28.09.2016	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.09.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	04.10.2016	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Römersteine / Backhaushohl (O67)"

hier:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 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 und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 05.09.2016

gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 14.09.2016

In Vertretung

gez.

Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren,
4. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten,
5. die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

Im Bereich der großzügig zugeschnittenen Grundstücke zwischen der Straße „Backhaushohl“ 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 Backhaushohl 16 und 14 ein großzügig geschnittenes Baufenster für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen. Hier besteht bereits eine Bebauungsplan konforme Bebauung in der zweiten Reihe.

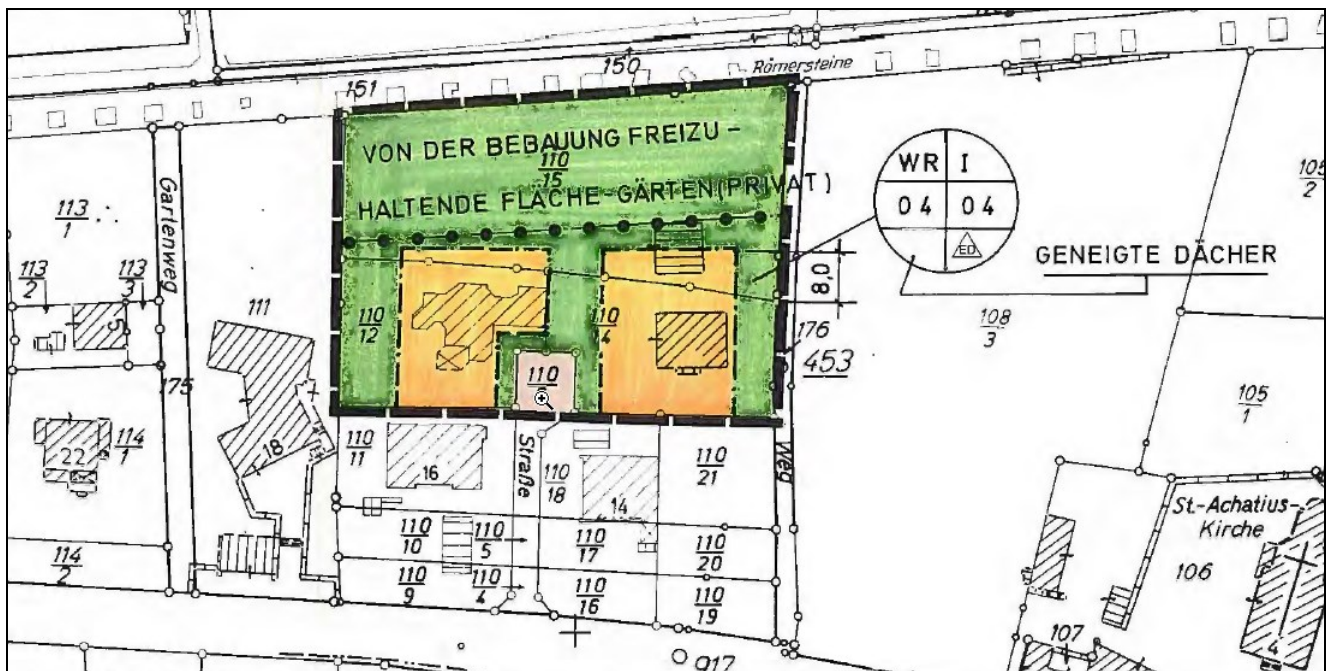


Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „An den Römersteinen - Teil II (Z 58/II, 1. Ä)“

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.

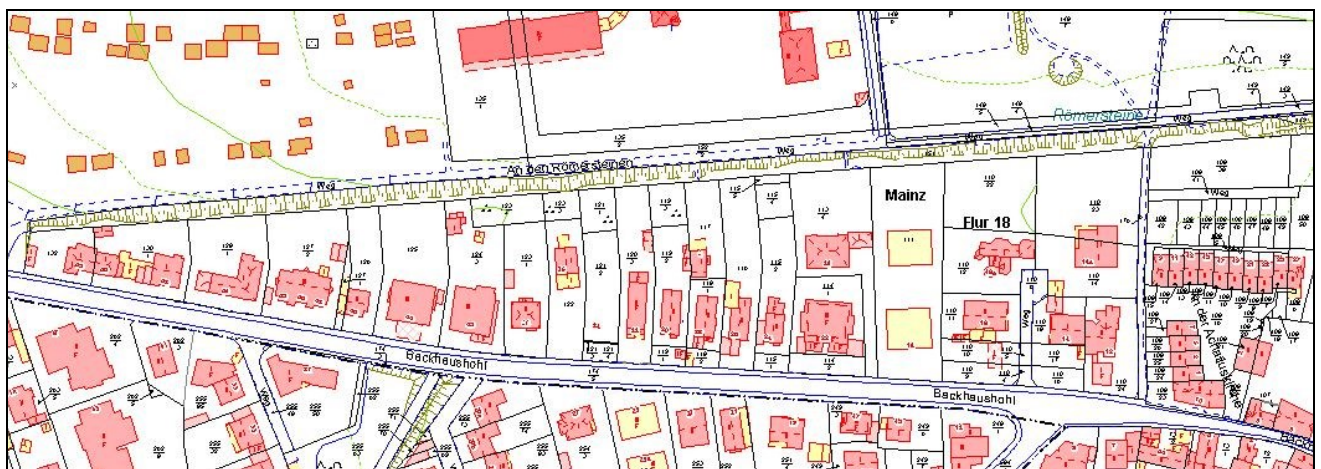


Abb. 2: Vorhandene Bebauung in zweiter Reihe

Außerhalb des „Z 58/II, 1.Ä“, in unmittelbarer Nachbarschaft, sah eine Bauvoranfrage vor, zwei hintereinander angeordneten Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 22 Wohneinheiten.

ten zu errichten. Auf diesem Grundstück galt mangels Bebauungsplan der § 34 BauGB, d.h. das Vorhaben musste sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch wenn die das Planverfahren auslösende Bauvoranfrage nach intensiver Bauberatung in Übereinstimmung mit den Planungszielen des „O 67“ gebracht und dann per Ausnahme von der Veränderungssperre genehmigt werden konnte, besteht nach wie vor Planungsbedarf, da auf einigen Grundstücken noch die potentielle Möglichkeit zur Bebauung in zweiter Reihe besteht.

Vor diesem Hintergrund wurde am 09.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" und zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich zugleich eine Veränderungssperre als Satzung „O 67-VS“ vom Stadtrat beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 17.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Am 16.03.2016 beschloss der Stadtrat eine erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes „Backhaushohl / Römersteine (O 67)“. Ortsüblich bekanntgemacht wurde die Satzung „O 67-VS/I“ am 08.04.2016.

2. Ziel der Planung

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

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

Angesichts der in zweiter Reihe bereits vorhandenen Bebauung und auf Grund der 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.

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Plangebiet des "O 67" ist insgesamt ca. 13.306 m² groß. Damit wird der in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte zulässige Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 m² nicht überschritten.

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. Die zuständigen Fachämter stellen fest, dass keine Argumente vorliegen, die gegen eine Durchführung des beschleunigten Verfahrens sprechen. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

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“.

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.

6. Weiteres Verfahren

Folgende Gutachten befinden sich derzeit noch in Bearbeitung:

- Artenschutzgutachten
- Baumschutzgutachten
- Radonuntersuchung
- Versickerungsuntersuchung

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren erfolgen und zur gleichen Zeit das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Anlage:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *Entwurf der textlichen Festsetzungen*
- *Entwurf der Begründung*