

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1127/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 70	Datum 16.08.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.09.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.09.2017	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	20.09.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	27.09.2017	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "O 70" (Aufstellungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Milchpfad (O 70)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren  
gemäß 13 a BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz,

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 zu dem o. g. Bauleitplanentwurf den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

## **1. Sachverhalt / Problemstellung**

In den letzten Jahren ist im Bereich Milchpfad ein verstärkter Siedlungsdruck in Form von punktuellen baulichen Veränderungen hin zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und des Bauvolumens festzustellen. Der städtebauliche Gesamteindruck des Quartiers wurde jedoch bisher durch diese Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Nun liegt dem 60-Bauamt aktuell ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten vor, das in seiner Kubatur und Formensprache sowie der Anzahl der geplanten Wohneinheiten einen städtebaulich verträglichen Rahmen in der Einfamilienhaus-siedlung sprengt und damit die nachhaltige städtebauliche Entwicklung klar gefährdet.

Auf diesem Grundstück gilt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bretzenheimer Straße (Z 71)". Das bestehende Planungsrecht ist nicht in der Lage, unter Bezug auf o. g. Bauvorhaben eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu unterbinden. Insbesondere begründet sich dies darin, dass der Bebauungsplan "Z 71" keine Regelungen zur Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten oder auch zur maximalen Höhe baulicher Anlagen enthält.

## **2. Planerfordernis**

Das geltende Bauplanungsrecht soll angepasst und durch einen neuen Bebauungsplan mit ergänzenden Festsetzungen überplant werden. Das Stadtplanungsamt wurde deshalb beauftragt, das Bebauungsplanverfahren "Milchpfad (O 70)" zu betreiben und einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Stadtrat am 27.09.2017 vorzubereiten. Zum Schutz der Bauleitplanung wird mit separater Vorlage in gleicher Sitzungsrunde durch den Bau- und Sanierungsausschuss eine Zurückstellung des Bauvorhabens beantragt.

## **3. Planungsziele und beabsichtigte Festsetzungen**

Ziel des Bebauungsplanes "Milchpfad (O 70)" ist es eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität in dem bestehenden Wohngebiet durch ergänzende Regelungen zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan wird zur Umsetzung dieser Ziele, insbesondere im Bereich Milchpfad, voraussichtlich folgende Festsetzungen treffen:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet),
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,4);
- Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen (max. I – II Geschosse und Beschränkung der Trauf- und Firshöhen),
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Grundfläche (Kappungsgrenze);
- die Anzahl der je Gebäude zulässigen Wohneinheiten (2 Wohneinheiten) und
- gestalterische Festsetzungen zur zulässigen Dachform und -neigung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Z 71" werden dementsprechend durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 70" ersetzt. Die beschriebenen Nachverdichtungstendenzen sind

zukünftig auch außerhalb des Bebauungsplans "Z 71", im nördlichen Teil des Milchpfads, zu erwarten. Infolgedessen wird das Plangebiet um diesen Teil erweitert.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Milchpfad (O 70)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 18 und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung "Zahlbacher Steig" mit der Flurstücknummer 177 und 161/9 sowie durch die ausgegrenzte Parzelle 162,
- im Osten durch die westliche Begrenzung "Milchpfad" mit der Flurstücknummer 161/9,
- im Westen durch die östliche Begrenzung "Am Wildgraben" und
- im Süden durch die nördliche Grenze der ausgegrenzten Parzellen mit der Flurstücknummer 178 und 182.

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

#### **5. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan "Milchpfad (O 70)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Dadurch kann von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Das Plangebiet des "O 70" ist insgesamt 23.414 m<sup>2</sup> groß. Auf Flächen, die als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt werden sollen, entfallen insgesamt ca. 2.060 m<sup>2</sup>. Die übrigen Flächen, die als allgemeines Wohngebiet (WA) und als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt werden sollen, belaufen sich demnach auf ca. 21.354 m<sup>2</sup>. Bei einer max. zulässigen Grundfläche im WA von 0,4 bzw. im WB von 0,6 verbleiben 12.812 m<sup>2</sup> bzw. 8.542 m<sup>2</sup> an zulässiger (überbaubarer) Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Damit wird der in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte zulässige Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

#### **6. Weiteres Vorgehen**

Im Nachgang zu dieser Vorlage, nach der Beschlussfassung durch die zuständigen Gremien, sind der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen.

Als weiteren Schritt wird die Verwaltung den Bebauungsplanentwurf in Planstufe I entsprechend ausarbeiten und den Gremien zur Beschlussfassung vorlegen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der Möglichkeit auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 zu verzichten, keinen Gebrauch gemacht. Dementsprechend

wird mit dem Bebauungsplanentwurf für die Planstufe I eine klassische Bürgerbeteiligung stattfinden. Von einer frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Daher wird mit dem P I-Entwurf, als nächster nach dem Baugesetzbuch notwendiger Beteiligungsschritt, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt.

## **7. 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.

## **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: Verkleinerung räumlicher Geltungsbereich*