

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 1247/2018 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 70 | Datum 01.08.2018 | TOP |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 14.08.2018

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Ortsbeirat Mainz-Oberstadt | Anhörung | 05.09.2018 | Ö |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 30.08.2018 | Ö |
| Stadtrat | Entscheidung | 12.09.2018 | Ö |

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Milchpfad (O 70)"

hier:

- 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 01.08.2018

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:

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

1. Anlass und Sachverhalt

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.

Im letzten Jahr wurde dem 60-Bauamt ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zunächst neun, dann sieben und später mit fünf Wohneinheiten vorgelegt. Das Vorhaben sprengte in seiner Kubatur und Formensprache sowie der Anzahl der geplanten Wohneinheiten den städtebaulich verträglichen Rahmen der umgebenden Bebauung. Der Bauausschuss sowie der Stadtrat sah eine klare Gefährdung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes.

Auf dem Grundstück des Vorhabens galt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bretzenheimer Straße (Z 71)". Das bestehende Planungsrecht war nicht in der Lage, unter Bezug auf o. g. Bauvorhaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu unterbinden. Insbesondere weil der Bebauungsplan "Z 71" keine Regelungen zur Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten oder zur maximalen Höhe baulicher Anlagen enthält.

Um die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss zum "Milchpfad (O 70)" wurde vom Stadtrat am 27.09.2017 gefasst. Seitdem wurde das Bauplanungsrecht des "Z 71" überarbeitet und durch den neuen Bebauungsplan mit ergänzenden Festsetzungen überplant. Der Geltungsbereich wurde Richtung Norden entlang des Milchpfads erweitert. Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde zum Schutz der Bauleitplanung durch den Bau- und Sanierungsausschuss eine Zurückstellung des o. g. Bauvorhabens beantragt. Die Baugenehmigungsbehörde hat daraufhin im Oktober 2017 die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten ausgesetzt, da zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Am 13.06.2018 wurde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre als Satzung „O 70-VS“ vom Stadtrat beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans "Milchpfad (O 70)" ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität in den bestehenden Wohngebieten unter Wahrung des Dorfcharakteristik entlang der Bretzenheimer Straße und des Siedlungscharakters der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten. Ziel ist es die Wohnfunktion im Plangebiet zu sichern und zu stärken.

Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Städtebauliche Intention in vielen Bereichen des Plangebiets ist es, die Gebäudestellung auf den Grundstücken, wie sie die vorhandene städtebauliche Struktur vorgibt, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln. Gebietsübergreifend sind die großzügigen Grün- und Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer weiteren Bebauung freigehalten werden sollen. Maßnahmen der Nachverdichtung im Plangebiet sollen sich daher, mit wenigen Ausnahmen, an dem Gebäudebestand orientieren. Dadurch, dass keine übermäßig über den Bestand hinausreichenden

Bebauungen zulässig sind, soll auch das bestehende Erschließungssystem in seiner Leistungsfähigkeit nicht überfordert werden.

3. 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" sowie durch die ausgegrenzte Parzelle 162,
- im Osten durch die westliche Begrenzung "Milchpfad",
- 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. 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 wurden bereits beauftragt:

- Artenschutzgutachten,
- Baumschutzgutachten,
- Schallschutzgutachten,
- Erschütterungsgutachten sowie
- Klimagutachten.

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 anschließend das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Anlage:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *Entwurf der textlichen Festsetzungen*
- *Entwurf der Begründung*
- *Vermerk zur Vorkoordinierung*