

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 1248/2018 |
| Amt/Aktenzeichen 61/26 Lau 72 | 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 |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 30.08.2018 | Ö |
| Ortsbeirat Mainz-Laubenheim | Anhörung | 07.09.2018 | Ö |
| Stadtrat | Entscheidung | 12.09.2018 | Ö |

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Oberer Dorfgraben (L 72)" (Planstufe I)

Bebauungsplanentwurf "Oberer Dorfgraben (L 72)"

hier:

- 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 (1) BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB gem. § 13 a (2) Nr. 1 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-Laubenheim** /der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu o.g. Bauleitplanentwurf

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

1. Anlass und Sachverhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "L 72" erfolgten in den vergangenen Jahren mehrere Nachverdichtungen, die zu einer Verschlechterung der Wohnqualität und damit zu städtebaulichen Spannungen im Siedlungsrandbereich von Mainz-Laubenheim geführt haben.

Die Verschlechterung der Wohnqualität ist vor allem durch die zunehmende Größe der Gebäude, die wachsende Zahl an Wohneinheiten und die damit einhergehende Zunahme an Parkplatzflächen und Anwohnerverkehr zu spüren. Bisherige Freiflächen wurden in einem nicht mehr verträglichen Maße versiegelt. Der innerhalb der Baugesuche nicht immer angemessene Umgang mit dem hängigen Gelände führte im Hinblick auf die Höhe der Gebäude zu einer städtebaulichen Unordnung und zu Spannungen.

Diese ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung innerhalb des unqualifizierten Innenbereichs soll durch den Bebauungsplan in eine geordnete bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke überführt werden.

Ziel ist es ferner, einerseits den Gebietscharakter zu wahren, andererseits den baulichen Erweiterungen bzw. Neubebauungen einen Rahmen zu geben, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und städtebauliche Spannungen zukünftig zu vermeiden. Die vorhandene hohe Wohnqualität, die kleinteilige Bebauungsstruktur sowie der hohe Grünanteil sollen erhalten bleiben.

Hierfür ist es notwendig, die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen, die Höhenentwicklung zu steuern, die offene Bebauungsstruktur zu erhalten und die Vorgartenzone zu sichern.

Da die formulierten Ziele nicht mit der bisherigen Genehmigungspraxis nach §34 BauGB erreichbar sind, ist die Stadt Mainz mit dem Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den verbindlichen Bebauungsplan "Oberer Dorfgraben (L72)" vom 29.11.2017 tätig geworden, um die städtebaulichen Spannungen zu lösen. Gleichzeitig ist eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 Abs. 1 BauGB als Satzung L72-VS für diesen Bereich vom Stadtrat der Stadt Mainz in seiner öffentlichen Sitzung am 29.11.2017 beschlossen worden, um die Planung zu sichern.

2. Bisheriges Bebauungsplanverfahren

Der Stadtrat hat am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberer Dorfgraben (L 72)" und die zur Sicherung der Planung notwendige Veränderungssperre (L72-VS) beschlossen.

Die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes sind:

1. Eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Siedlungsrandbereich zu gewährleisten.
2. Die landschaftlichen und topographischen Eigenheiten zu bewahren.
3. Die bestehende Wohnumfeldqualität zu sichern.

2.1 Vorkoordinierung Fachämter

Ergebnis der Ämterkoordinierung war unter anderem, dass von Seiten des Grün- und Umweltamtes (Amt 67) die Empfehlung gegeben wurde, den geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dem soll gefolgt

werden, so dass der Geltungsbereich nunmehr geändert werden soll. Des Weiteren werden Flächen, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan "L 34" liegen, in den erneut aufzustellenden Bebauungsplan "L 72" übernommen. Bislang liegen die Grundstücke auf beiden Geltungsbereichen der Bebauungspläne. Dies soll geändert werden und die Grundstücke insgesamt in den "L 72" aufgenommen werden. Diese Flächen befinden sich entlang der Straße "Oberer Dorfgraben" im nördlichen Bereich des "L 72". Der "L 72" überlagert damit partiell den "L 34".

3. Änderung des räumlichen Geltungsbereiches

Der mit Aufstellungsbeschluss vom 29.11.2017 bekanntgemachte Geltungsbereich orientierte sich in seinen Maßen an den bestehenden Katastergrundstücken und nicht am Baubestand.

Ferner lag der im Westen angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil (GLB), "Naturhafter Grünbestand am Hang von Mainz-Laubenheim-West" innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser wird nach Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt herausgenommen.

Für den neuen Geltungsbereich wird die westliche Grenze in östliche Richtung an die hintere Bauflucht des Bestands verschoben und umfasst damit den heutigen Siedlungsbereich. Der an die Baureihe anschließende Außenbereich gem. § 35 BauGB im Westen steht damit einer Bebauung nach wie vor nicht zur Verfügung. Gestärkt werden soll damit die klare Trennung zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Norden entlang der Straße "Oberer Dorfgraben" reichte der Geltungsbereich bisher bis an den "L 34" heran. In diesem Bereich wird der Geltungsbereich bis an die Straße direkt angrenzend erweitert und überlagert nun hier den "L 34". Diese Grundstücke liegen zukünftig innerhalb des "L 72"; der "L 34" gelangt innerhalb dieses Bereichs aufgrund seiner Überlagerung nicht mehr zur Anwendung.

Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereichs ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 72" liegt in der Gemarkung Laubenheim, Flur 4 und umfasst die folgend aufgeführten Flurstücke und umfasst insgesamt eine Fläche von 3,1 ha:

Er wird begrenzt durch:

- Im Norden durch die Flst. 209/2; 209/1; 196/2;
- im Osten durch die Flurstücke Straße "Oberer Dorfgraben"
- im Süden durch die Flurstücke 242/9; 242/10 und 473 teilweise;

- im Westen durch die Flurstücke von 473 teilweise; 242/6 teilweise; 239/7 teilweise; 237/6 teilweise; 236/7 teilweise; 235/7 teilweise; 232/6; 230/7; 453/58; 224/1; 223 teilweise; 453/6; 222/4; 221/4; 220/6; 219/12 teilweise; 217/7; 215/6; 215/7; 214; 453/49 teilweise; 213/4 teilweise; 213/15 teilweise; 212/27 teilweise; 212/16 teilweise und 209/2 teilweise.

5. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "L 72" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². 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.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des §13 a Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürgerschaft soll diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Aushangverfahren durchgeführt werden. Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird verzichtet.

6. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

7. Weitere Vorgehensweise

Da der räumliche Geltungsbereich geändert wird, erfolgt ein erneuter Aufstellungsbeschluss. Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt. Parallel hierzu wird das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

8. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung kommt innerhalb dieses Verfahrens nicht zum Tragen, da es sich nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen handelt, sondern ein bestehendes, entwickeltes Bestandsgebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan gesichert und fortentwickelt werden soll. Da auch keine Bauvorhaben mit mehr als 10 WE vorgesehen sind, werden keine Regelungen zum sozialen Wohnungsbau erforderlich.

9. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

10. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Aus den Planungsinhalten des Bebauungsplanes sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

Anlagen

- *Bebauungsplan "L72"*
- *Begründung*
- *Vermerk Vorkoordinierung 30.11.2017*