

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0405/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Lau 72	Datum 12.02.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.02.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.03.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Anhörung	13.03.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.03.2020	Ö

Betreff: Bauleitplanverfahren "L 72" (Planstufe II) Bebauungsplanverfahren "Oberer Dorfgraben (L 72)" hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 12. Feb. 2020 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 21. Feb. 2020 gez. Michael Ebling Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Laubenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bauleitplanentwurf:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2. die Vorlage in Planstufe II
3. Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberer Dorfgraben (L 72)" beschlossen.

Durch die seit dem 11.03.1983 rechtswirksame Abrundungssatzung (*Satzung der Stadt Mainz über die Begrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Mainz- Laubenheim im Bereich westlich der Straße "Oberer Dorfgraben"*) hat sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (L 72) ein Wohngebiet entwickelt. Um die gegenwärtige Art der Nutzung fortzuführen, ist geplant, innerhalb des Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen und die Wohnfunktion zu sichern. Bauliche Höhen, die Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Anzahl an Wohneinheiten werden mittels Festsetzungen gesteuert und sich in einem engeren städtebaulich verträglichen Rahmen entwickeln.

1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen eines Scopingtermins am 30.11.2017. Der Vermerk des Scopingtermins /Ämterkoordinierung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Neben der Verständigung über die grundlegenden Ziele, wie die Steuerung der Begrenzung der Wohneinheiten, der Höhe baulicher Anlagen und der Begrenzung der Grundfläche, wurde die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB erörtert.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 24.10. – 23.11.2018. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein, die zur Anpassung des Geltungsbereichs führte. Des Weiteren wurde in einer weiteren Stellungnahme angeregt, die Festsetzung 1 Wohneinheit je angefangener 400 m² Grundstücksflächen zu überprüfen. Im Anschluss daran erfolgte eine detaillierte Überprüfung und Neufassung der Festsetzungsinhalte durch eine absolute Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude.

1.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.10. – 23.11.2018. Die vorgebrachten Anregungen führten nicht zu grundlegenden Änderungen des Bebauungsplans.

2. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der bisherige Geltungsbereich im südlichen Bereich des Bebauungsplans grenzt bislang an den Geltungsbereich vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Laubenheim-West (L 25)" und orientierte sich bislang daher nicht an den Grundstücksgrenzen. Dadurch ist das Grundstück mit der Flurstücksnummer "473" in zwei Bereiche unterteilt. Ein Grundstücksteil befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan "Laubenheim-West (L 25)" und der kleinere, zweite Teil innerhalb des Geltungsbereichs des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans "Oberer Dorfgraben (L 72)". Diese Zweiteilung des Grundstückes soll nun mittels des

erneuten Aufstellungsbeschluss und der Integration des gesamten Grundstücks in den Geltungsbereich des "L 72" aufgehoben werden. Der dann rechtskräftige Bebauungsplan "L 72" überlagert partiell den Bebauungsplan "L 25" und gilt nach Rechtswirksamkeit hier fortan. Damit ist Rechtsklarheit beider zukünftigen Bebauungspläne geschaffen.

3. Änderung der Festsetzungen gegenüber der Planstufe I

Die Festsetzung einer relativen Wohnungsdichte (maximal 1 Wohneinheit pro 400 m² Grundstücksfläche) soll zu Gunsten einer absoluten Wohnungsanzahl je Wohngebäude aufgegeben werden. Aufgrund der heterogenen Grundstücksstruktur erfolgt eine Begrenzung der Wohnungsanzahl analog der Regelung in den umliegenden Bebauungsplänen als absolute Anzahl je Wohngebäude. Damit sind auf allen Grundstücken vergleichbare Ausnutzungen möglich, unabhängig von Grundstücksgröße und -zuschnitt. Innerhalb des "L 72" soll die zulässige Wohnungsanzahl dabei auf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt werden. Dieser Wert liegt um eine Wohneinheit über der Regelung in den umliegenden Bebauungsplänen, trägt aber dem zwischenzeitlich entstandenen Wohnungsbestand innerhalb des Geltungsbereiches des "L 72" Rechnung. Auf Grundlage des § 34 BauGB haben sich in der Vergangenheit mehrere Wohngebäude entwickelt, die eine höhere Wohnungsanzahl aufweisen. Diese tragen bereits im Bestand zu einer Prägung bei, so dass im Geltungsbereich eine erhöhte Wohnungsanzahl gegenüber der unmittelbar angrenzenden Bereiche wahrzunehmen ist. Die städtebauliche Kubatur der Gebäude wird weiterhin unverändert über die festgesetzte Grundfläche und Gebäudehöhe definiert. Der Bestand fügt sich mehrheitlich in diese Festsetzungen ein.

Darüber hinaus erfolgten im Zuge der Planüberarbeitung lediglich geringfügige Anpassungen der Festsetzungen im Wortlaut, die aber weiterhin den gleichen Regelungsinhalt verfolgen. So wurden z. B. spezielle Regelungen für Hausgruppen aufgenommen, und die Höhe von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen auf 1,5 m angepasst.

4. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan "Oberer Dorfgraben (L 72)" soll eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Siedlungsrandbereich gewährleisten, sowie die landschaftlichen und topografischen Eigenheiten bewahren und die Wohnumfeldqualität des prägenden Ortsrandbereiches langfristig sichern.

Im Bebauungsplan sollen insbesondere die bebaubaren Grundstücksbereiche festgesetzt, sowie Regelungen zur Höhenentwicklung einer möglichen Bebauung entlang der bestehenden Hangkante sowie zur Begrenzung der Wohneinheiten getroffen werden. Darüber hinaus gilt es, die offene Struktur sowie die großzügigen unbebauten Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksflächen und den Vorgartenzonen zu sichern.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 72" wird begrenzt:

- Im Norden durch den Wendehammer der Straße "An der Burg" und damit durch die Flurstücke 209/2; 209/1; 196/2;
- im Osten durch die Straße "Oberer Dorfgraben";
- im Süden durch den Wendekreis der Straße "Am Edelmann" und die öffentliche Treppe und damit durch die Flurstücke 242/9; 242/10; 473;
- im Westen durch den geschützten Landschaftsbestandteil "Naturhafter Grünbestand am Laubenheimer Hang" und die Hangkante und damit durch die Flurstücke 473; 245/6 teilweise; 245/7 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.

6. Kosten

Seitens der städtischen Fachämter wurden im Rahmen des Anhörverfahrens keine Kosten für die Stadt Mainz benannt.

7. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des in Planstufe II beschlossenen Planentwurfs soll in einem nächsten Schritt die Offenlage durchgeführt werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk Ämterkoordinierung*
- *Vermerk frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk Behördenbeteiligung*