

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1717/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 70	Datum 07.10.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 20.10.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	03.11.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	03.11.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	18.11.2020	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Milchpfad (O 70)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 08.10.2020

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 25.10.2020

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 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. So wurde im Jahr 2017 ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zunächst neun, dann sieben und später mit fünf Wohneinheiten vorgelegt. Das Vorhaben überdehnte in seiner Kubatur und Formensprache sowie der Anzahl der geplanten Wohneinheiten den städtebaulich verträglichen Rahmen der umgebenden Bebauung.

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 sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes "O 70".

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Der Aufstellungsbeschluss zum "Milchpfad (O 70)" wurde vom Stadtrat am 27.09.2017 gefasst. Das Bauplanungsrecht des "Z 71" wurde durch den neuen Bebauungsplan "O 70" mit ergänzenden Festsetzungen überplant. Der Geltungsbereich wurde dabei Richtung Norden entlang des Milchpfads und Zahlbacher Steigs erweitert. Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde zum Schutz der Bauleitplanung das planauslösende Bauvorhaben vom Bauamt per Bescheid im Oktober 2017 zurückgestellt. 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. Am 17.04.2019 beschloss der Stadtrat eine erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre als Satzung "O 70-VS/I". Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 01. Juli 2020 beschlossen und am 28.08.2020 ortsüblich bekannt und rechtskräftig gemacht.

2.2 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "O 70" wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die berührten Umweltbelange wurden im Verfahren ausführlich untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich, ebensowenig die zusammenfassende Erklärung.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 23.10.2018 durchgeführt. Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Erschließung der Grundstücke am Milchpfad über den Zahlbacher Steig,

- Bewahrung des Siedlungscharakters und Einschränkungen der Nachverdichtung,
- Mindestgrundstücksgrößen,
- Gebäudehöhen und Höhenbezugspunkte (Milchpfad und Zahlbacher Steig),
- Begrenzung der Vollgeschosse,
- Reduzierung der GFZ,
- Beschränkung der Grundfläche baulicher Anlagen sowie
- Verschattung von Gebäuden.

Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führten dazu, dass die bestehenden Trauf- und Firsthöhen im Bereich des Milchpfads und Zahlbacher Steigs und die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen noch einmal überarbeitet wurden und so eine städtebaulich verträgliche, homogene Höhenabwicklung der Gebäude im Milchpfad und Zahlbacher Steig gewährleistet werden konnte. Der Siedlungscharakter der Wohngebiete bleibt gewahrt und gleichzeitig wird für die dortigen Eigentümer ein gewisser Entwicklungsspielraum für die Umsetzung von zeitgemäßem Wohnen und eine wirtschaftliche Ausnutzung des eigenen Grundstückes ermöglicht.

Der Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit den erstellten Darstellungen zur Höhenabwicklung beider Straßenzüge liegen dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.4 Anhörverfahren (Behördenbeteiligung)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Denkmalschutz,
- Lärm- und Erschütterungsschutz,
- Schutz des Naturdenkmals "Zahlbacher Rosskastanien",
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden zur Sicherung des Stadtklimas und zur Vernetzung von wichtigen Grünstrukturen,
- Natur- und Artenschutz (u. a. Ergänzung von grünplanerische Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, zu Stellplatz-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung) sowie
- Radonvorsorge.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und der Ergebnisse von beauftragten Untersuchungen erfolgten Ergänzungen und Anpassungen einiger getroffener Festsetzungen (insbesondere zum Schall- und Erschütterungsschutz, zum Denkmalschutz und zu den grünplanerischen Festsetzungen) und der Hinweise in den textlichen Festsetzungen (z. B. Ergänzungen zum besonderen Artenschutz und einer Pflanzenvorschlagliste).

Darüber hinaus wurde, nach einem ausgiebigen fachlichen Austausch der tangierten Fachämter, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden um die Parzellen mit den Flurstücksnummern 181 und 182, Flur 18, erweitert. Für diesen Planungsbereich wurde im Stadtrat am 01.07.2020 ein erneuter Aufstellungsbeschluss eingeholt.

Der Vermerk zum Anhörverfahren sowie der Vermerk zum Thema Süderweiterung des Geltungsbereiches sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

2.5 Öffentliche Auslegung (Offenlage)

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt und in der Ortsverwaltung Mainz-Oberstadt. Parallel dazu konnten der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden. Aufgrund der Überschneidung mit den Sommerferien gab es einen zweiwöchigen Zeitzuschlag. Die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden wurden mit Schreiben vom 14.07.2020 über die öffentliche Auslegung informiert.

Während dieses Offenlagezeitraumes sind seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Stellungnahmen vorgelegt worden.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise wiederholt, die im Rahmen der Anhörung schon einmal vorgetragen wurden. Insgesamt wurden keine neuen Aspekte oder Problemstellungen vorgetragen, die u.U. zu einer Überarbeitung und einer erneuten Offenlage hätten führen können, sodass der "O 70" mit dieser Vorlage nun zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden kann.

Der Offenlagevermerk ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Milchpfad (O 70)" stimmen im Teilbereich der südlichen Geltungsbereichserweiterung mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein.

Daher muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich des Plangebiets von "Wohnbaufläche" in "Grünfläche" im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch parallel zum Bebauungsplanverfahren ist im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

5. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten und erschlossenen Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurden von den Fachämtern im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten benannt.

6. Weiteres Verfahren

Nach dem Satzungsbeschluss wird der "O 70" zur Rechtskraft gebracht.

Anlagen:

- *Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen*
- *Begründung zum Bebauungsplan*
- *Schalltechnische Immissionsprognose*
- *Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan*
- *Erschütterungstechnische Untersuchung*
- *Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung*
- *Vermerk Ämterkoordinierung zur Süderweiterung des Geltungsbereiches*
- *Vermerk Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Berichtigung Flächennutzungsplan*