

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0842/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 - Bre 137 und 61 26 - Bre 140	Datum 16.05.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.05.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	25.05.2011	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.05.2011	N
Stadtrat	Entscheidung	15.06.2011	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "B 137/1.Ä" und "B 140/1.Ä" (Aufstellungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße - 1. Änderung (B 137/1.Ä)"

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges, bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140/1.Ä)"

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 16.05.2011

gez. Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zu den o. g. Bebauungsplanentwürfen

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

1. Anlass und Sachverhalt

Mitte der 1990er Jahre lastet auf dem bis dahin durch Einfamilienhäuser geprägten, aus städtebaulicher Sicht durchaus homogenen Stadtquartier zwischen "Mühlweg" und "Pariser Straße (B 40)" in Mainz-Bretzenheim ein hoher Nachverdichtungsdruck. Wie vermutlich auch heute noch, war diese Situation meist durch Erbfolgen bedingte Abrisse der Altbebauung und durch an gleicher Stelle errichtete "Bauträger-Neubauten" gekennzeichnet.

Als Reaktion hierauf wurden für diesen, bis dahin unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, die beiden Bebauungspläne "B 137" und "B 140" aufgestellt, vor allem um städtebaulich ungeordnete und nachteilige Entwicklungen zu verhindern. Der Bebauungsplan "B 137" trat im Oktober 1995 und der Bebauungsplan "B 140" trat im Dezember 1996 in Kraft.

Mit Hilfe dieser beiden Bebauungspläne - übrigens die ersten Bebauungspläne dieser Art in der Stadt Mainz, die speziell für die Regelung der Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten aufgestellt wurden - konnte in den Folgejahren der Nachverdichtungsdruck aus diesem Stadtquartier herausgenommen werden. Wegen der im "B 137" und "B 140" getroffenen Festsetzungen konnte von diesem Zeitpunkt an aus städtebaulicher Sicht unverträglichen Bauvorhaben die Genehmigung versagt werden.

Dass dabei die in beiden Bauungsplänen getroffenen Festsetzungen konsequent angewandt und ausschließlich marginale Abweichungen und Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren erteilt wurden, war sicherlich ein Meilenstein in diesem Stadtquartier.

Seit der Rechtskraft der Bebauungspläne "B 137" bzw. "B 140" in Mainz-Bretzenheim in den Jahren 1995/1996 wurden in mehreren Stadtteilen mit gleicher oder ähnlicher Siedlungsstruktur und Problemlage vergleichbare Pläne zur Regelung der Nachverdichtung aufgestellt. Bei jedem dieser Bauleitpläne war dies mit relativ hohem Aufwand verbunden, was vor allem den in vielfacher Hinsicht zu beachtenden Bestandsdaten dieser Gebiete geschuldet ist. Wegen der bei vielen anderen Planungsprojekten gebundenen personellen Ressourcen, konnten diese Bebauungspläne "im Bestand", vor allem wegen der umfangreichen Bestandsaufnahmen und Bestandsanalysen, überhaupt nur durch die Einbindung von Praktikanten, Referendaren und sonstigen "externen Mitarbeitern/innen" erarbeitet werden.

Zurück nach Bretzenheim:

Einige wenige in dem hier interessierenden Stadtquartier vor kurzer Zeit fertig gestellte oder noch im Bau befindliche Vorhaben wurden von einem Teil der dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger zum Anlass genommen zu hinterfragen, ob die mit der Aufstellung der Bebauungspläne "B 137" und "B 140" lange Zeit verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen immer noch gelten.

Vor diesem Hintergrund gründete sich die "Bürgerinitiative für den Strukturerehalt des Wohngebietes Albanusstraße / Bebelstraße". Gemeinsam mit den Vertreterinnen und Vertretern dieser Bürgerinitiative gab es bereits Kontakte mit dem Baudezernat, zuletzt eine Begehung vor Ort am 10.05.2011, wozu Frau Beigeordnete

Grosse die Bürgerinitiative und mehrere Mitglieder der politischen Gremien sowie den Ortsvorsteher eingeladen hatte.

Im Rahmen dieser Ortsbegehung und als Ergebnis einer ersten groben fachlichen Einschätzung zeigte sich, dass vor allem durch das derzeit im Bau befindliche Bauvorhaben "Albanusstraße 39" städtebauliche Spannungen ausgelöst werden können und dieses Bauvorhaben sich nicht aus den in den Bebauungsplänen "B 137" und "B 140" formulierten städtebaulichen Zielen ableiten lässt.

Als spezielles Problem stellte sich dabei heraus, dass beim Inkrafttreten der Bebauungsplänen "B 137" und "B 140" Grundstücksteilungen nach den Regelungen des BauGB zu genehmigen waren. Diese Genehmigungspflicht wurde vor wenigen Jahren vom Bundesgesetzgeber im BauGB ersatzlos gestrichen - übrigens gegen den heftigen Protest der kommunalen Spitzenverbände, welche die nunmehr bei der "Albanusstraße 39" eingetretenen negativen Folgen vom Grundsatz her vorausgesehen hatten. Durch die vor dem Baugenehmigungsverfahren bereits erfolgte Grundstücksteilung wurden Fakten geschaffen, welche insgesamt eine deutlich höhere Baumasse zuließen und obendrein noch den im Bebauungsplan "B 137" getroffenen Festsetzungen entsprachen.

2. Ziel der Planung / Weiteres Verfahrens

Im Rahmen der nun einzuleitenden Änderungsverfahren zu den Bebauungsplänen "B 137" und "B 140" soll im Detail untersucht und in entsprechenden Festsetzungen verbindlich umgesetzt werden, wie eine verträgliche Nachverdichtung im Stadtquartier Albanusstraße/Bebelstraße weiterhin und nachhaltig gesichert werden kann. Dabei werden im weiteren Verfahren alle im "B 137" und im "B 140" getroffenen Festsetzungen auf den Prüfstand gestellt, mit den aktuellen Bestandserhebungen abgeglichen und ,soweit erforderlich, entsprechend modifiziert.

Bei der Fixierung der städtebaulichen Ziele für derartige Bebauungspläne "im Bestand" sind stets aber die im Baugesetzbuch verankerten und somit gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen zu beachten. Seit der Aufstellung der beiden Bebauungspläne "B 137" und "B 140" und heute noch umso mehr, galt bzw. gilt die eindeutige Vorgabe des Gesetzgebers, die "Innenentwicklung" der "Außenentwicklung" vorzuziehen. Im Umkehrschluss bedeutet dies auch eine maßvolle Nachverdichtung bei derartigen Bestandsgebieten.

Wegen dieser vom "Baugesetzgeber" formulierten und von mehreren Oberverwaltungsgerichten bestätigten "globalen" Vorgaben, muss die Forderung der Bürgerinitiative

"... das Korsett der Verhinderung einer maßvollen Nachverdichtung noch viel enger zu ziehen" bewertet werden, zumal durch derartige Bebauungspläne im Bestand in Eigentumsrechte und privates Vermögen direkt eingegriffen wird. Zwar ist bei beiden Bebauungsplänen die 7-jährige Plangewährleistungsfrist längst überwunden. Bei der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander spielen diese Aspekte bei der hier beabsichtigten Änderung der beiden Pläne jedoch eine entscheidende Rolle und dürfen auf keinen Fall unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass in Folge der gefassten Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung der beiden Bebauungspläne "B 137" und "B 140" im Falle weiterer "problematischer" Bauanträge die Plansicherungsinstrumente nach dem Baugesetzbuch - Veränderungssperre oder die Zurückstellung des beantragten Bauvorhabens um 12 Monate - jederzeit eingesetzt werden können.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die räumlichen Geltungsbereiche der 1.Änderungen zu den Bebauungsplänen "B 137" und "B 140" sind völlig identisch mit den Beschreibungen in den jeweiligen Begründungen. Die dabei genannten Grundstücksparzellen werden bis zum Satzungsbeschluss bzw. bis zum Inkrafttreten der Pläne ohnehin aktualisiert.

Insofern wird im Rahmen dieser Beschlussvorlage auf die wiederholende Beschreibung dieser Geltungsbereiche verzichtet. In der öffentlichen Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse werden die o. g. Geltungsbereiche abgebildet.

4. Geschlechtsspezifische Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen werden.

5. 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.

Anlagen: Bebauungsplanentwürfe mit jeweiliger Darstellung Geltungsbereich

Finanzielle Auswirkungen:

- ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
 nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!