

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datumsache Nr.	0568/2012
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 - Bre 140 1. Ä	Datum 03.04.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.04.2012

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.04.2012	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.05.2012	Ö

Betreff:

1. Bauleitplanverfahren "B 140/1.Ä" - Vereinfachtes Verfahren, Planstufe I
Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges, bis zur Bezirkssportanlage, zwischen
Kaninchenpfad und Albert-Stoher-Straße - 1. Änderung (B 140/1.Ä)"

hier:

- Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
- Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB parallel zur Offenlage

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz,
gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,
In Vertretung

Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

- siehe Folgeseite -

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanentwurf

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB,
- das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen,
- die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren,
- gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten,
- die Vorlage in Planstufe I,
- die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB parallel zur Offenlage durchzuführen.

1. Bauleitplanverfahren "B 140 / 1.Ä"

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 15.06.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Mühlweges bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140 / 1.Ä)“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.06.2011 öffentlich bekanntgemacht.

1.2. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich des „B 140 / 1.Ä“ wurde beim Aufstellungsbeschluss analog zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B 140“ beschlossen. Im Rahmen dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens zeigte es sich, dass eine Einbeziehung von einigen räumlichen Bereichen, aufgrund der besonderen städtebaulichen Struktur des jeweiligen Wohngebietes, in diese Änderung zum „B 140“ nicht erforderlich ist.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und -dichten im Geltungsbereich des „B 140“ waren bereits bei dessen Aufstellung im Jahre 1996 Unterteilungen der einzelnen Wohngebiete mittels Abgrenzungen des Maßes der Nutzung getroffen worden. Um eine klare Zuordnung der nun mehr im „B 140 / 1.Ä“ ergänzten Festsetzungen zu den jeweiligen Wohngebieten zu gewährleisten, erfolgt eine Bezeichnung der Wohngebiete, analog der bereits bestehenden Abgrenzungen: WR 1- WR 3 und WA 1 bis WA 7.

Für folgende Gebiete werden aufgrund ihrer Gebäudetypologien, Grundstückszuschnitte, der besonderen städtebaulichen Struktur und der Festsetzungen des „B 140“ keine Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen notwendig: die Reihenhausbebauung (WR 1), die Geschosswohnungsbauten (WR 2 und WR 3) im Nordosten an der Bebelstraße sowie die Straßenrandbebauung an der Albert-Stohr-Straße ((WA 5, WA 6, WA 7).

Aufgrund des fehlenden Planungserfordernisses werden diese Gebiete aus dem Geltungsbereich der Planänderung herausgenommen.

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Gebiete ist in der Begründung zum Bebauungsplan „B 140 1.Ä“ enthalten.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des "Südlich des Mühlweges, bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140 / 1.Ä)" erstreckt sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südlich des Mühlweges bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße (B 140)" im Stadtteil Mainz-Bretzenheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Südlich des Mühlweges, bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140 / 1.Ä)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 4 und wird begrenzt:

- im Norden durch den südlichen Rand der Straße „Mühlweg“,
- im Osten durch die westliche Grenze der Parzellen 385/5 und 361/4, die westliche Grenzen der Parzellen 313/20 und 313/19, den nördlichen Rand der Albanusstraße und den östlichen Rand des Weges mit der Parzellennummer 586/5 (Flur 5),
- im Süden durch den nördlichen Rand der Parzelle 728/2 (Flur 5),
- im Westen durch die rückwärtige, östliche Grenze der Parzellen 343, 341 und 340, die nördliche und östliche Grenze der Parzelle 345, die östliche Grenze der Parzellen 346, 347/1, 328 bis 330, 322/1, 301, 299, die östliche und südliche Grenze der Parzelle 298 und die östliche Begrenzung der Albert-Stohr-Straße.

1.4. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Da durch die vorgesehene Ergänzung des „B 140 / 1.Ä“ die Grundzüge der Planung des gültigen Bebauungsplanes „B 140“ nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Es erfolgt lediglich die Ergänzung der bestehenden Festsetzungen durch Regelungen zu Mindestgrundstückgrößen.

Es wird durch den Bebauungsplan „B 140 / 1.Ä“ keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden, nach entsprechender Prüfung, durch die vorliegende Planung ausgeschlossen.

Bei diesem Bauleitplanverfahren soll auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, da es sich lediglich um eine Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes „B 140“ handelt und die Aufgabenbereiche der Behörden hierdurch voraussichtlich nicht berührt werden.

Eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB soll gem.

§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB parallel zur Offenlage stattfinden.

Aufgrund der Planungshistorie werden die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird daher nicht verzichtet. Diese frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgt im Standardverfahren. Dies bedeutet, dass die Planung im Rahmen einer noch zu terminierenden Veranstaltung vor Ort den Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen und mit Ihnen erörtert wird.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird bei diesem Verfahren abgesehen. Ebenso entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB.

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens im vereinfachten Verfahren werden somit die Verfahrensschritte, sowie die einzelnen Bestandteile des Bebauungsplanes reduziert und damit vereinfacht.

1.5. Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes

Der Bebauungsplan soll mit der Zielsetzung aufgestellt werden, die vorhandene städtebauliche Situation zu sichern, d.h. den Charakter des Wohngebietes zu erhalten und für die Zukunft Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Grundstücksteilungen sind aufgrund der Gesetzesänderung auf Bundesebene seit 1998 nicht mehr genehmigungspflichtig. Die bis dato erforderliche Teilungsgenehmigung stellte jedoch ein wirksames Regulativ dar, welches unerwünschte städtebauliche Entwicklungen bereits im Vorfeld erkennen ließ und die Möglichkeit bot, steuernd auf städtebauliche Fehlentwicklungen zu reagieren.

Durch den Wegfall der Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Jahre 1998 bestand seit diesem Zeitpunkt die Gefahr, dass in Einzelfällen die Ziele des Bebauungsplanes zur Regelung der Nachverdichtung bereits vor einem eigentlichen Baugenehmigungsverfahren in einem gewissen Umfang ausgehebelt werden konnten.

Das damalige BauGB schloss eine Teilung von Grundstücken aus, wenn durch sie Verhältnisse entstanden, die den Festsetzungen eines Bebauungsplanes widersprächen. Somit sollte mittels einer materiell rechtlichen Regelung verhindert werden, dass durch die Teilung eines Grundstückes die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens verändert und die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht unterlaufen werden konnten. Im Falle der Bebauungspläne „B 137“ und „B 140“ wurden, in Folge des Wegfalls der Teilungsgenehmigung, durch die bereits vor dem Baugenehmigungsverfahren erfolgten Grundstücksteilungen Fakten geschaffen, welche insgesamt eine deutlich höhere bauliche Dichte auslösten. Dies führte dazu, dass sich die maximal mögliche Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung, ehemals für das Ursprungsgrundstück erlaubt, faktisch verdoppelte, da diese Festsetzungen nun für beide neu entstandenen Grundstücke gültig wurden.

Diese „Form“ der Nachverdichtung -etwa in Form von Bebauungen in zweiter Reihe- steht jedoch im Widerspruch zu den 1996, im Bebauungsplan „B 140“ festgesetzten Zielen einer geordneten und maßvollen Nachverdichtung. Beispiele aus jüngster Zeit belegen, dass hierdurch unerwünschte städtebauliche Spannungen erzeugt wurden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, einerseits den Gebietscharakter zu erhalten, andererseits eine weitere, unkontrollierte Nachverdichtung des Gebietes zu verhindern, städtebauliche Spannungen zu vermeiden und dabei eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung unter den festgesetzten Möglichkeiten zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung von unterschiedlichen Mindestgrundstücksgrößen je „Baublock“ (Gebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) soll eine städtebauliche ungewünschte Nachverdichtung verhindert und der Gebietscharakter gewahrt werden.

Bei einer möglichen Grundstücksteilung soll sichergestellt werden, dass Grundstücke entstehen, welche einerseits eine der besonderen städtebaulichen Struktur des Gebietes entsprechende Größe besitzen, andererseits eine Realisierung der maximal zulässigen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zulassen. Diese Regelung soll sowohl für das neu entstehende Grundstück als auch für das ursprüngliche Grundstück zutreffen.

Zur Sicherung der Planung (Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen) soll parallel eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes „B 140 / 1.Ä“ beschlossen werden.

Hierdurch wird ein Instrument eingesetzt, um die mit der 1. Änderung zum „B 140“ verfolgten Planungsabsichten zusätzlich abzusichern. Aufgrund dieser Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 Abs. 1 Nr.2 BauGB „erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.“

Nach Rechtskraft der 1. Änderung zum „B 140“ wird diese Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 5 BauGB außer Kraft treten. Ab diesem Zeitpunkt gelten dann die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Regelungen zu Mindestgrundstücksgrößen.

1.6. Geschlechtsspezifische Folgen

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

1.7. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen, bis auf einzelne Baulücken fast vollständig bebauten Siedlungsbereich. Daher ist davon auszugehen, dass keine Kosten entstehen. Sollten sich jedoch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Kosten ergeben, die aktuell noch nicht absehbar sind, werden diese im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt und mitgeteilt.

1.8. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes soll als nächster Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB stattfinden.

Anlagen:
Bebauungsplanentwurf
Textliche Festsetzungen
Begründung

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -