

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2063/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 - Bre 140 1.Ä	Datum 03.01.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.01.2013			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	30.01.2013	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	24.01.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	06.02.2013	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140/1.Ä)" hier:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB;</li><li>- Vorlage in Planstufe II;</li><li>- Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB;</li><li>- Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage.</li></ul>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 07. Jan. 2013 gez. Marianne Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

## Beschlussvorschlag:

- siehe Folgeseite -

## **Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
4. die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs.2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchzuführen.

## **1. Ausgangslage / Sachverhalt**

Seit Mitte der 1990er Jahre lastet auf dem 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, um städtebaulich ungeordnete und nachteilige Entwicklungen zu verhindern. Der Bebauungsplan "B 140" trat im Dezember 1996 in Kraft und der direkt angrenzende Bebauungsplan "B 137" im Oktober 1995.

Im Bereich des Bebauungsplanes "B 140" erfolgten in der jüngsten Zeit einige Nachverdichtungen, die dazu in der Lage sind, Veränderungen der bisherigen Wohnumfeldsituation und eine Verschlechterung der Wohnqualität herbeizuführen.

Ziel des Bebauungsplanes "B 140 / 1.Ä" ist es, einerseits den Gebietscharakter und somit die vorhandene städtebauliche Strukturen 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.

## **1. Bisheriges Verfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschlüsse**

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 21.06.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Eine Einbeziehung von einigen räumlichen Bereichen im Geltungsbereich des "B 140" war aufgrund der besonderen städtebaulichen Struktur der jeweiligen Wohngebiete in die Änderung zum „B 140“ nicht erforderlich. Der Stadtrat fasste am 09.05.2012 für das Bebauungsplanverfahren "Le 1" einen erneuten Aufstellungsbeschluss. Dieser Beschluss wurde am 23.05.2012 öffentlich bekanntgemacht.

### **1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.06.2012 bis zum 05.07.2012.

Die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung führten im Ergebnis zu einer Überarbeitung der bereits im "B 140" festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Aufgrund der vorherrschenden, einheitlichen Bebauungsstrukturen mit überwie-

gend Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, welche es aus städtebaulichen Gründen als prägendes Element des Gebietscharakters zu erhalten und zu sichern gilt, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilbereichen gegenüber dem "B 140" reduziert. Werden bestehende Wohneinheiten in Wohngebäuden mit dem Bebauungsplan überplant, genießen diese Bestandsschutz.

Ebenfalls erfolgt eine Klarstellung der bereits im "B 140" getroffenen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bezüglich der maximal zulässigen Grundflächenzahl / Grundfläche. Die in den textlichen Festsetzungen geregelte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird dem Gesetzestext angepasst.

Der Vermerk zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

### **3. Geschlechtsspezifische Folgen**

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

### **4. 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.

### **5. Weiteres Verfahren**

Aufgrund neuer Planungsaspekte, welche sich aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben, ist es notwendig, die im erneuten Aufstellungsbeschluss ausgenommenen Bereiche des "B 140" wieder in den Geltungsbereich des "B 140 / 1.Ä" zu integrieren. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Überarbeitung der Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des "B 140" soll wieder dem ursprünglichen Geltungsbereich des "B 140" entsprechen.

Auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfes, in den die Ergänzungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingearbeitet wurden, soll im nächsten Schritt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Behörden (Anhörverfahren) soll in diesem vereinfachten Änderungsverfahren parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Anlagen:  
Bebauungsplanentwurf  
Textliche Festsetzungen  
Begründung

**Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine -