

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1135/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 140 1.Ä	Datum 07.08.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 20.08.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	29.08.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.09.2013	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "B 140 / 1.Ä" (Satzungsbeschluss)
Bebauungsplanverfahren "Südlich des Mühlweges bis zur Bezirkssportanlage,
zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stoher-Straße - 1. Änderung (B 140 / 1.Ä)"
hier:

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

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.08.2013
Gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 20. August 2013

Gez.

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bauleitplanentwurf

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungspla-

nentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.

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.

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 137" trat im Oktober 1995 und der direkt angrenzende Bebauungsplan "B 140" trat im Dezember 1996 in Kraft.

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.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschlüsse

Der Stadtrat hat am 15.06.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.06.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Da durch die vorgesehene Ergänzung des "B 140 / 1.Ä" die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes "B 140" nicht berührt werden, wurde ein vereinfachtes Verfahren gemäß

§ 13 BauGB durchgeführt. Der Beschluss, das Bauleitplanverfahren "B 140 / 1.Ä" unter Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen, wurde am 09.05.2012 im Stadtrat getroffen.

Eine Einbeziehung von einigen räumlichen Bereichen im "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 Bauleitplanverfahren "B 140 / 1.Ä" einen erneuten Aufstellungsbeschluss. Dieser Beschluss wurde am 23.05.2012 öffentlich bekanntgemacht. Aufgrund neuer Planungsaspekte, welche sich aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben, wurde es notwendig, die im erneuten Aufstellungsbeschluss ausgenommenen Bereiche des "B 140" wieder in den Geltungsbereich des "B 140 / 1.Ä" zu integrieren.

Dieser erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2013 vom Stadtrat gefasst und am 08.02.13 öffentlich bekanntgemacht.

Um zu vermeiden, dass während der Planaufstellung bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich durchgeführt werden, welche die Planung erschweren oder gar unmöglich machen, wurde am 09.05.12 zur Sicherung der Planung der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Geltungsbereich gefasst und am 23.05.2012 bekannt gemacht.

Diese Veränderungssperre wird automatisch außer Kraft treten, sobald der Bebauungsplan "B 140 / 1.Ä" rechtsgültig wird.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen dieses o.g. vereinfachten Änderungsverfahrens aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung verzichtet.

2.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit

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 überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, welche es aus städtebaulichen Gründen als prägendes Element des Gebietscharakters zu erhalten und zu sichern gilt, wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gegenüber dem "B 140" in Teilbereichen reduziert.

Bereits genehmigte Wohneinheiten in bestehenden Wohngebäuden genießen 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 wurde dem Gesetzestext angepasst.

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

2.3 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und erfolgte in der Zeit vom 19.02.2013 bis einschließlich 20.03.2013.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen des Bauamtes der Stadt Mainz, Abt. Denkmalpflege führten zur Ergänzung von Hinweisen auf die "Schönbornsche Wassergalerie" und zu Bodenfunden im Bebauungsplan. Neue Fragestellungen und Untersuchungserfordernisse haben sich aus den vorgebrachten Stellungnahmen nicht ergeben.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu inhaltlichen Änderungen der Planung führten.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

2.4 Anhörung des Ortsbeirates gem. § 75 GemO

Die Beteiligung des Ortsbeirates Mainz-Bretzenheim erfolgte zuletzt in der Sitzung am 10.04.2013. Seitens des Ortsbeirates wurden dabei keine Anregungen vorgebracht.

2.5 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes "B 140 / 1.Ä" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.02.2013 bis einschließlich 20.03.2013 durchgeführt.

Von Seiten der Bürgerschaft wurden drei Anregungen vorgebracht, die jedoch zu keinen inhaltlichen Änderungen der Planung, bzw. der getroffenen Festsetzungen führten.

Der Vermerk über die Offenlage liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf "B 140 / 1.Ä" soll als Satzung beschlossen werden.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch den Bebauungsplanentwurf "B 140 / 1.Ä" sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

5. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten. Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll erschlossenen und entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt.

Anlagen:

- Bebauungsplan
- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Vermerk Anhörverfahren
- Vermerk Offenlage

Finanzielle Auswirkungen:

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

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen