

VERMERK

Bebauungsplan "Oberer Dorfgraben (L 72)"

Projekt

Ämterkoordinierung

Thema

Stadtplanungsamt, Schönbornsaal

30.11.2017

Gesprächsort

Datum

Hr. Hierse	(60-Bauamt, Abt. Bauaufsicht)
Hr. Henschel	(60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation)
Hr. Groh	(61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung)
Hr. Schmitt	(61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung)
Hr. Stielike	(61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung - Referendar)
Fr. Zimmermann	(61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb)
Hr. Korte	(67-Grün- und Umweltamt)
Fr. Bauer	(67-Grün- und Umweltamt)
Hr. Conradi	(80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften)
Hr. Zytur	(Mainzer Netze)
Hr. Nüsing	(Wirtschaftsbetrieb Mainz)

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

	<p>Für den Bereich der Innenbereichssatzung "Oberer Dorfgraben" in Mainz Laubenheim beabsichtigt die Stadt Mainz einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtrat am 29.11.17 gefasst. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die in der Vergangenheit beantragten Bauvorhaben, die zu einer stark zunehmenden Verdichtung und damit Veränderung der städtebaulichen Situation führen. Ziel des Bebauungsplanes ist es die zulässige Nachverdichtung auf ein verträgliches Maß zu beschränken und dabei auf die vorhandenen topografischen Besonderheiten zu reagieren.</p> <p>Im Rahmen einer Ämterkoordinierung sollen die notwendigen Rahmenbedingungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens benannt werden.</p> <p>Seitens des Stadtplanungsamtes wird derzeit geprüft, ob das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. In diesem Fall wären die Durchführung</p>	
--	--	--

	<p>einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes ebenso entbehrlich wie evtl. anfallende Ausgleichsmaßnahmen für erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ergebnis dieser Prüfung steht noch aus.</p> <p>Ergänzend zu den Stellungnahmen im Rahmen der Ämterkoordinierung wurden seitens einiger Fachämter ergänzende schriftliche Stellungnahmen vorgebracht.</p>	
	<p>20.07-Abt. Sport (<i>Email vom: 01.12.2017</i>) Bei dem Bebauungsplanverfahren seien keine Belange der Sportverwaltung betroffen.</p>	
	<p>60.2-Bauamt, Abt. Bauaufsicht Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Steuerung der zulässigen Nachverdichtung werde begrüßt. Es werde empfohlen zu den folgenden Themenbereichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die in dem vorhandenen Umfeld im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungsverfahren Schwierigkeiten verursachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GZR/GFZ • Höhe baulicher Anlagen (insbesondere wegen der topografischen Besonderheit) • Begrenzung der absoluten Grundfläche der Gebäude • Anzahl der Wohneinheiten • Anordnung der Stellplätze 	
	<p>60.3-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation Eine Umlegung ist in dem Geltungsbereich nicht erforderlich.</p> <p>Partnerschaftliche Baulandbereitstellung Eine Partnerschaftliche Baulandbereitstellung kommt im vorliegenden Plangebiet nicht zum Tragen, da es sich nicht um die Entwicklung einer neuen Wohnbebauung handelt, sondern lediglich um eine Überplanung des bisherigen Innenbereiches zur Steuerung der Nachverdichtung. Ein Infrastrukturbeitrag wird daher nicht erhoben. Da auch keine Bauvorhaben mit mehr als 10 WE vorgesehen sind, werden auch keine Regelungen zum sozialen Wohnungsbau erforderlich.</p>	
	<p>60.4-Bauamt, Abt. Denkmalpflege (<i>Email vom: 09.11.2017</i>) Im vorgesehenen Geltungsbereich des "L 72" sind denkmalpflegerische Belange nur bei einem Punkt betroffen:</p> <p>Oberer Dorfgraben 31a - Wasserbehälter, bez. 1904, Jugendstil-Typenbau mit Sandsteinquaderfassade (Auszug aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Stadt Mainz).</p> <p>Der Wasserbehälter wurde erst vor kurzem entdeckt (nachdem der verdeckende Bewuchs auf dem Grundstück gerodet war) aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung und nach Prüfung als Kulturdenkmal (Einzeldenkmal) erkannt. Da die Planung der beiden Neubauten auf dem Grundstück Oberer Dorfgraben 31 schon sehr weit</p>	

	<p>fortgeschritten war (positive Bauvoranfrage), wurde seitens der Denkmalpflege einem Kompromiss zugestimmt. Der Wasserbehälter - inkl. des bisher in der Erde verborgenen Teils - wird erhalten und in den Neubau integriert.</p> <p>Eine Karte mit der Lage des Kulturdenkmals wurde dem Stadtplanungsamt übermittelt. In dem Bebauungsplan solle das Kulturdenkmal gekennzeichnet werden.</p>	
	<p>61.1-Abt. Verkehrswesen (<i>Email vom: 01.12.2017</i>)</p> <p>Der heutige Querschnitt der Straße "Am Dorfgraben" besitzt nicht ausreichend breite Gehwege. Da Grunderwerb von Privaten für eine Verbreiterung der Straße zugunsten der Gehwege als unrealistisch anzusehen ist, werden die vorhandenen verkehrlichen Belange der Straße "Oberer Dorfgraben" zum jetzigen Zeitpunkt zurückgestellt; zu dem befindet sich diese Straße nicht direkt innerhalb des Geltungsbereiches des "L 72".</p> <p>Da diese Straße (fast) ausschließlich vom Anliegerverkehr benutzt wird, bisher keine Verkehrsprobleme bekannt sind und es an anderen Orten dringend zu lösende Verkehrsprobleme gibt, wird die Bestandsituation hier aktuell nicht weiter thematisiert. Sollte sich hier die vorhandene Verkehrssituation negativ verändern, wird sich die Fachverwaltung umgehend dieser Thematik annehmen und Lösungsvorschläge erarbeiten.</p>	
	<p>61.3 Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb</p> <p>Im Übergang zwischen den privaten Grundstücken und den angrenzenden städtischen Grundstücken im Außenbereich befinden sich Stützwände zur Hangsicherung, die durch die Stadt Mainz gepflegt werden. Hierzu ist eine Betretung der privaten Grundstücke erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung sei darauf zu achten, dass diese Flächen auch weiterhin von einer Bebauung frei gehalten werden und ggf. ein Geh- und Fahrrecht für die Stadt Mainz einzuräumen.</p> <p>Seitens der Abteilung 61.3 wird der Abt. 61.2 ein Lageplan der vorhandenen Stützmauern übersandt.</p>	61.3
	<p>67-Grün- und Umweltamt</p> <p>Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil (GLB), der sich auch noch auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erstreckt.</p> <p>Es werde empfohlen den GLB nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Für einen Teil des GLB (Teil 4) sei noch keine offizielle Grenzfeststellung erfolgt.</p> <p>Die zulässige Bebauung sollte zu dem GLB einen Abstand von min. 3-5m einhalten. In den Bebauungsplan solle eine entsprechende Regelung aufgenommen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werde eine Artenschutzprüfung erforderlich. Diese wird von Amt 67 beauftragt.</p>	Amt 67

	<p>Die Hangstabilität sei grundsätzlich gegeben. Baugrunduntersuchungen seien aber im Zuge der Einzelbauvorhaben sinnvoll.</p> <p>Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sei aufgrund der starken Hanglage nicht empfohlen.</p> <p>Altlastenverdachtsflächen seien im Geltungsbereich keine bekannt.</p> <p>Eine Radonuntersuchung sei im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich, da kein neues Baurecht geschaffen und keine empfindlichere Nutzung ermöglicht werden solle. Der Bebauungsplan löst diesbezüglich also keine neuen Fragestellungen aus.</p> <p>Das Amt 67 nimmt hierzu Kontakt mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau auf und stimmt diese Vorgehensweise bereits im Vorfeld der späteren Behördenbeteiligung ab.</p> <p>Im Geltungsbereich ist mit Lärmbelastungen zu rechnen. Durch den auftretenden Fluglärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Geltungsbereich überschritten. Aus diesem Grund werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens Maßnahmen erforderlich (Schallschutzfenster + Belüftungseinrichtungen).</p> <p>Darüber hinaus tritt Gewerbelärm von der bestehenden Gastronomie auf der Laubenheimer Höhe (L 68) auf. Sofern in der Planung kein Heranrücken der Bebauung an diese Lärmquelle ermöglicht wird, treten hierzu aber keine neuen Fragestellungen auf. Ein gesondertes Gutachten sei dann nicht erforderlich.</p>	<p>Amt 67</p>
	<p>70-Entsorgungsbetrieb (Email vom: 10.11.2017)</p> <p>Aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gebe es zu dem Bebauungsplan in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da das Plangebiet inklusive der schon bestehenden Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen ist.</p> <p>Darüber hinaus gelten die üblichen Bestimmungen zur Anlage von Straßen und die Abfallsatzung der Stadt Mainz.</p> <p>Voraussichtlich werde es im Plangebiet zu einer Einzelhausbebauung kommen und die Anlage der Mülltonnenstandplätze werde über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt.</p> <p>Es werde auf die offiziellen Standards verweisen.</p>	
	<p>80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften</p> <p>Die im Geltungsbereich befindlichen Entwässerungsgräben befinden sich im Eigentum der Stadt Mainz und sind auch weiterhin zu sichern.</p>	
	<p>Mainzer Netze</p> <p>Die vorhandene Bebauung ist bereits vollständig erschlossen. Die Hausanschlüsse verlaufen auch für die rückwärtige Bebauung über die privaten Grundstücksflächen.</p> <p>Seitens der Mainzer Netze bestehen keine Einwände gegen die geplante Bauleitplanung.</p>	

Wirtschaftsbetrieb Mainz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen zur Abwasserbeseitigung bzw. Ableitung von Außengebietswasser (Hangentwässerungsgräben - sogenannte Wasserrosen - Gewässer III Ordnung). Sie nehmen das anfallende Niederschlagswasser der angrenzenden Hangflächen auf und leiten es über Geröllfänge in den weiterführenden Regenwasserkanal. Die Parzellen gehören der Stadt Mainz. Die Stadt Mainz ist auch für die Unterhaltung zuständig. Der Wirtschaftsbetrieb Mainz pflegt und unterhält das Gewässer im Auftrag der Stadt Mainz.

Diese sind auch weiterhin zu sichern und für Wartung- und Inspektionszwecken der Gräben entsprechende Zugänglichkeiten auf den angrenzenden Grundstücken zu ermöglichen.

Ein entsprechendes Muster wurde übersandt:

Die Stadt Mainz und die von diesen Beauftragten sind befugt das Gewässer III. Ordnung zu beaufsichtigen, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten auszuführen und die angrenzenden Grundstücke zu diesem Zweck jederzeit zu betreten.

Die vorhandene Bebauung ist bereits vollständig an das örtliche Kanalsystem angeschlossen. Seitens des Wirtschaftsbetriebes bestehen keine Einwände gegen die geplante Bauleitplanung

Mainz, 14.12.2017



Groh

II. Den Teilnehmern per Email z. K.
III. Z. d. lfd. Akten



Mainz, 14.12.2017
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron