

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0285/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 68	Datum 20.02.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 07.03.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	16.03.2017	Ö

Betreff: Bebauungsplanentwurf "Weidmannstraße (O 68)" hier: - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)
Mainz, 24. Feb. 2017 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanentwurf:

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Sachverhalt

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes "Weidmannstraße (O 68)" erstreckt sich über ein nahezu vollständig bebautes Wohnquartier mit einem großzügigen Anteil von Grün- und Freiflächen der einzelnen Grundstücke. Die vorhandene städtebauliche Struktur ist geprägt von überwiegend freistehenden sowie in Hausgruppen angeordneten Ein- und Zweifamilienhäusern, welche in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Diese Bebauungsstruktur entstand zu großen Teilen auf der Grundlage des mittlerweile rechtsscheinerweckenden und nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplans "Oberer Laubenheimer Weg (O 19)".

Die Struktur des Wohngebietes, die Nachbarschaft zu Volkspark/Rosengarten sowie die ruhige Lage in der Mainzer Oberstadt, die zugleich eine räumliche Nähe zur Innenstadt aufweist, machen den Standort Weidmannstraße zu einer attraktiven und nachgefragten Wohnlage.

Das relativ homogene städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung wurde bereits durch einige städtebaulich unerwünschte bauliche Entwicklungen gefährdet. Aufgrund der Attraktivität des Wohngebietes und der hohen Grundstückspreise waren vermehrt Bestrebungen zu beobachten, Bauvorhaben mit einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke, einer überzogenen Gebäudehöhe oder einer Vielzahl von Wohneinheiten bei Vernachlässigung der vorherrschenden Bebauungsstruktur zu realisieren. Derartige Bauvorhaben, die zwar nach den Kriterien des § 34 BauGB als zulässig zu bewerten sind, gehen zum Teil mit einer nicht erwünschten baulichen Verdichtung einher.

Ziel des Bauleitplanverfahrens "Weidmannstraße (O 68)" ist es, zukünftige Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet planungsrechtlich verbindlich zu regeln. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur sind hiervon vor allem bauliche Erweiterungen von Gebäuden sowie eventuelle Neubauten im Plangebiet betroffen. Durch diese verbindlichen Regelungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und die städtebauliche Qualität in dem bestehenden Wohngebiet erhalten werden. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten einer angemessenen und behutsamen Innenentwicklung gewährleistet werden.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschlüsse

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weidmannstraße (O 68)" beschlossen. Dies wurde am 10.10.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Da die beschriebenen Nachverdichtungstendenzen, die zu der Aufstellung des „O 68“ führten, auch in den umliegenden Bereichen zu beobachten waren, wurde eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches erforderlich. Weiterhin sollte der Bebauungsplan "Weidmannstraße (O 68)" erneut aufgestellt werden, damit dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann. Dadurch kann von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Hierzu fasste der Stadtrat am 15.07.2015 einen erneuten Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde am 25.09.2015 bekannt gemacht.

2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 01.10.2015 durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Bürgerschaft umfassend über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 01.10.2015 bis einschließlich 16.10.2015 im Internet eingesehen und ergänzende Stellungnahmen abgegeben werden. Der Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

2.4 Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 23.02.2016 bis 01.04.2016 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren weitere folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Ergänzung textlicher Festsetzungen zum Fluglärm und Straßenverkehrslärm sowie Anpassung der Begründung
- Ergänzung textlicher Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Überarbeitung der Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Ergänzung zeichnerischer Festsetzung: Erhaltung von markanten Bäumen
 - Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt, welche markanten Bäume als zu erhaltend festzusetzen sind.
 - Veranlassung einer Einmessung der markanten Bäume aus dem Gutachten „Erfassung der markanten Bäume und Artenschutzfachliches Gutachten“ um den exakten Standort zu ermitteln.
 - Standortermittlung und zeichnerische Festsetzung der markanten Bäume die nicht auf den überbaubaren Grundstücksflächen liegen und einen Mindestabstand von 7,00 m zu den Baugrenzen einhalten.
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme: Schutzobjekt Naturdenkmal „Eichen Am Stiftswingert“
 - Veranlassung einer Einmessung des Naturdenkmals um den exakten Standort zu ermitteln
 - Abwägung des Schutzes des durch Rechtsverordnung festgesetzten Naturdenkmals mit privaten Belangen (Schutz des Eigentums) und städtebaulichen Zielen,
 - Abgrenzung eines neuen Teilgebiets "WA 9" mit neuen differenzierten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen – insbesondere Änderung von überbaubaren Flächen
- Aufnahme von Hinweisen „Besonderer Artenschutz“ und „Besonderer Schutz von Bäumen“
- Ergänzung textlicher Festsetzungen zur Regelungen der Anzahl von Wohneinheiten (dort wo sie erforderlich sind)
- Ergänzung textlicher Festsetzung zur Minimalangabe für die Dachneigung

Der Vermerk über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Weiteres Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll in Planstufe II beschlossen werden. Auf dieser Grundlage soll dann die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Während der Behördenbeteiligung sind seitens der städtischen Fachämter keine geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht worden.

5. Kosten

Das Plangebiet ist ein bereits erschlossenes Bestandsgebiet. Somit entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Gutachten 1: Bericht Radonbelastung in der Bodenluft, GeoConsult Rein, Oppenheim, 20.07.2016*
- *Gutachten 2: Erfassung der markanten Bäume und Artenschutzrechtliches Gutachten, Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz, 31.05.2016*