

Aktz.: 61 26 W 103

Bebauungsplanentwurf "Am Steinbruch (W 103)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

A) Allgemeines

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bauleitplanentwurfes "Am Steinbruch (W 103)" erfolgte in der Zeit vom 23.11.2015 bis 11.12.2015 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Weisenau und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 13.11.2015 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Schreiben der Herren

vom 04.12.2015

Thema Bauhöhe und Lage der geplanten Gebäude

Die geplanten Wohngebäude im Norden, angrenzend an die Wohngebäude "Am Steinbruch 2 - 6" würden sehr nah an die bestehenden Grundstücke heranrücken und wären mit den geplanten 2, bzw. 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss sehr hoch.

Abwägungsergebnis

Der überwiegende Teil der geplanten Gebäude im Geltungsbereich des "W 103" wird als zweigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss, bzw. Dach festgesetzt und entsprechen in ihrer geplanten Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung an der Straße "Am Steinbruch".

Bei den beiden geplanten Gebäuden mit 3 Vollgeschossen (Mehrfamilienhäuser) handelt es sich um zwei städtebauliche "Akzentuierungen", welche als punktuelle Erhöhungen im Westen und Osten eine "Einfassung" der geplanten Gebäudestrukturen bilden. Das weitere Gebäude im

wird. Eine deutliche Einschränkung, bzw. Wertminderung der "Bestandsimmobilien" durch die Neuplanung ist, aufgrund der Abstände der Gebäude zueinander und zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, nicht zu erwarten.

Die "freie Aussicht" bzw. der "freie, unverbante Ausblick" stellt zwar einen individuellen Wert dar, ist jedoch kein festgelegter bauplanungsrechtlich relevanter Belang. Im Regelfall wird eine freie Aussicht, bzw. Sicht durch das öffentliche Baurecht nicht geschützt.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

In der Vergangenheit sei für das Haus "Am Steinbruch 2" der Antrag auf ein zweites Vollgeschoss abgelehnt worden. Dies mit der Begründung, dass dies dann zu hoch sei.

Abwägungsergebnis

Nach den vorliegenden Bauakten zum Baugrundstück "Am Steinbruch 2" wurde die Baugenehmigung für das o.g. Gebäude am 4.4.1986 erteilt. Mit Antrag vom 14.5.2009 wurde für das Gebäude die Errichtung einer Dachgaube sowie der Umbau des Wohngebäudes von einer Wohneinheit (1 WE) in 2 WE beantragt. Am 29.05.2009 wurde hierfür vom zuständigen Bauamt der Stadt Mainz eine Baugenehmigung erteilt.

Ein Vorgang, bei welchem eine Aufstockung des Gebäudes um ein Vollgeschoss beantragt, bzw. abgelehnt wurde, ist den vorliegenden Bauakten [REDACTED] nicht zu entnehmen. Nach Rückfrage beim städtischen Bauamt ist ein solcher Antrag, bzw. eine entsprechende Ablehnung nicht bekannt.

Der Anregung kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

Thema Zufahrt und Parkierung

Bereits heute würden schwierige Zufahrts- und Parkverhältnisse vorherrschen. Die Zufahrtsstraße "Auf dem Stielchen" sei sehr eng und es gäbe zu wenige Parkplätze.

Die Planung ohne zusätzliche Zufahrtsmöglichkeiten würde das Problem verschärfen und die Situation für Fußgänger und Kinder gefährlicher machen.

Abwägungsergebnis

Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung ist davon auszugehen, dass gemäß den einschlägigen Berechnungsparametern der Verkehrsplanung durch die geplanten 47 Wohneinheiten im Gebiet "W 103" nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsmengen erzeugt werden, die in den Spitzenstunden der Verkehrsbelastung in maximal bis zu 15 Pkw je 1 Stunde resultieren. In einer ähnlichen Größenordnung liegt die prognostizierte Menge der gesamtäglichen Besucherverkehr. Aus beiden Zahlen ist keine massive Beeinträchtigung und/oder Gefährdung im motorisierten Verkehr abzuleiten.

Die Auffassung, durch die vorliegende Planung würde sich die Lage im ruhenden Verkehr auf den angrenzenden Straßen massiv verschärfen, wird nicht geteilt.

Nordosten, welches als Mehrfamilienhaus ausgebildet werden soll, wird 2-geschossig mit Staffelgeschoss geplant.

Die maximale Anzahl der Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich des "W 103" wird auf drei Gebäude reglementiert, um eine aufgelockerte Bebauung im Plangebiet zu erreichen. Insgesamt wird im Gebiet ein Mix verschiedener Wohnformen festgesetzt, welcher, unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, als gebietsverträglich eingestuft wird.

Beim Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung handelt es sich um einen städtebaulichen Entwurf, welcher die grundsätzliche städtebauliche Zielvorstellung für das Plangebiet darstellt. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung die genaue Lage der Gebäude, entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung bezüglich der notwendigen Abstandsflächen entsprechend der jeweilig geplanten Gebäudehöhen angepasst wird.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Baugrenzen in diesem Bereich (östliche Plangebietsgrenze) mit einem Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Grundsätzlich sind bei jedem Neubauvorhaben die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bezüglich der Abstandsregelungen zu beachten. Die Tiefe der Abstände beträgt gem. § 8 LBauO Rheinland-Pfalz 0,4 H. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsfläche jedoch mindestens 3,0 m betragen.

Die Abstände der beiden geplanten Gebäude im Nordosten zu den Bestandsgebäuden betragen zwischen ca. 11 m zum Gebäude "Am Steinbruch 2", ca. 16,5 m zu dem Gebäude "Am Steinbruch 4" und ca. 20 bis 24 m zum Gebäude "Am Steinbruch 6".

Das explizit angesprochene 3-geschossige Wohngebäude im Osten ist zum derzeitigen Planungsstand (Entwurfsplan mit Abstandsflächen vom 28.01.2016, Fa. Wilma) mit einem Abstand zu den jeweilig angrenzenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke "Am Steinbruch 4 und 6" von mindestens 5 m bis 7 m geplant.

Der tatsächlich notwendige und einzubaltende Grenzabstand der neu geplanten Gebäude wird über die Gebäudehöhen im Bauantragsverfahren, welches dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist, ermittelt. Dieser Vorgang ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

Die geplante Bebauung würde die freie Sicht und die Belichtung stören. Der Wert der Immobilien würde dadurch deutlich reduziert.

Abwägungsergebnis

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, bzw. Nachbargebäude durch die geplanten Gebäudestrukturen im "W 103" ist durch die vorgesehenen Abstände nicht ersichtlich.

Städtebauliche Spannungen durch die geplanten Gebäudehöhen bzw. den Abstand der Gebäude zueinander sind, auch unter Betrachtung des Aspekts "Rücksichtnahmegebotes", nicht zu erwarten. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist das allgemeine "Rücksichtnahmegebot" regelmäßig nicht verletzt, wenn die nachbarschützenden Abstandsflächen eingehalten werden.

Unstrittig ist, dass es im Vergleich zur bestehenden Situation -ohne eine Neubebauung- zu einer gewissen Verschattung der bestehenden Grundstücksfreibereiche durch die Neuplanung kommen

Der Bestandsbebauung sind bereits heute die bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Stellplätze zugeordnet und befinden sich auf den jeweiligen privaten Grundstücken. Nach dieser Notwendigkeit wird auch im Plangebiet des "W 103" verfahren werden, so dass der Stellplatzbedarf der Bewohner bezogen auf den ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken gedeckt wird. Die geltende Stellplatzverordnung der Stadt Mainz regelt, dass das Parken der Anwohner grundsätzlich auf deren privaten Grundstücken stattfindet. Um dies zu gewährleisten, muss bei jedem Bauantrag zu einem Vorhaben ein entsprechender Stellplatznachweis erbracht werden. So auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "W 103".

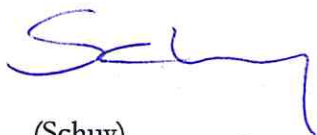
Sowohl die Straßen "Auf dem Stielchen" und "Am Steinbruch" als auch das Plangebiet selber weisen darüber hinaus ausreichende Kapazitäten für den Stellplatzbedarf der Besucherverkehre auf. Im Bebauungsplanentwurf werden diese öffentlichen Stellplätze im südlichen Bereich der Straße "Am Steinbruch" festgesetzt. Zudem werden im Bereich der internen Gebietserschließung weitere Stellplätze für das Parken von Besuchern vorgesehen.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen "Auf dem Stielchen" und "Am Steinbruch" erschlossen. Eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit für das Gebiet ist aufgrund der bestehenden städtebaulichen, verkehrlichen und topographischen Verhältnissen nicht realisierbar. Im Süden grenzt unmittelbar der ehemalige Steinbruch mit einer Wallanlage an das Plangebiet an. Im Westen, Norden und Osten wird das Gebiet durch gewachsene Gebäudestrukturen eingerahmt.

Eine andere Möglichkeit, als an das bestehende Straßennetz anzubinden, besteht nicht. Dies ist, wie bereits erwähnt, aufgrund der geringen Mehrverkehre für das bestehende Straßennetz unkritisch.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Mainz, 11.03.2016



(Schuy)

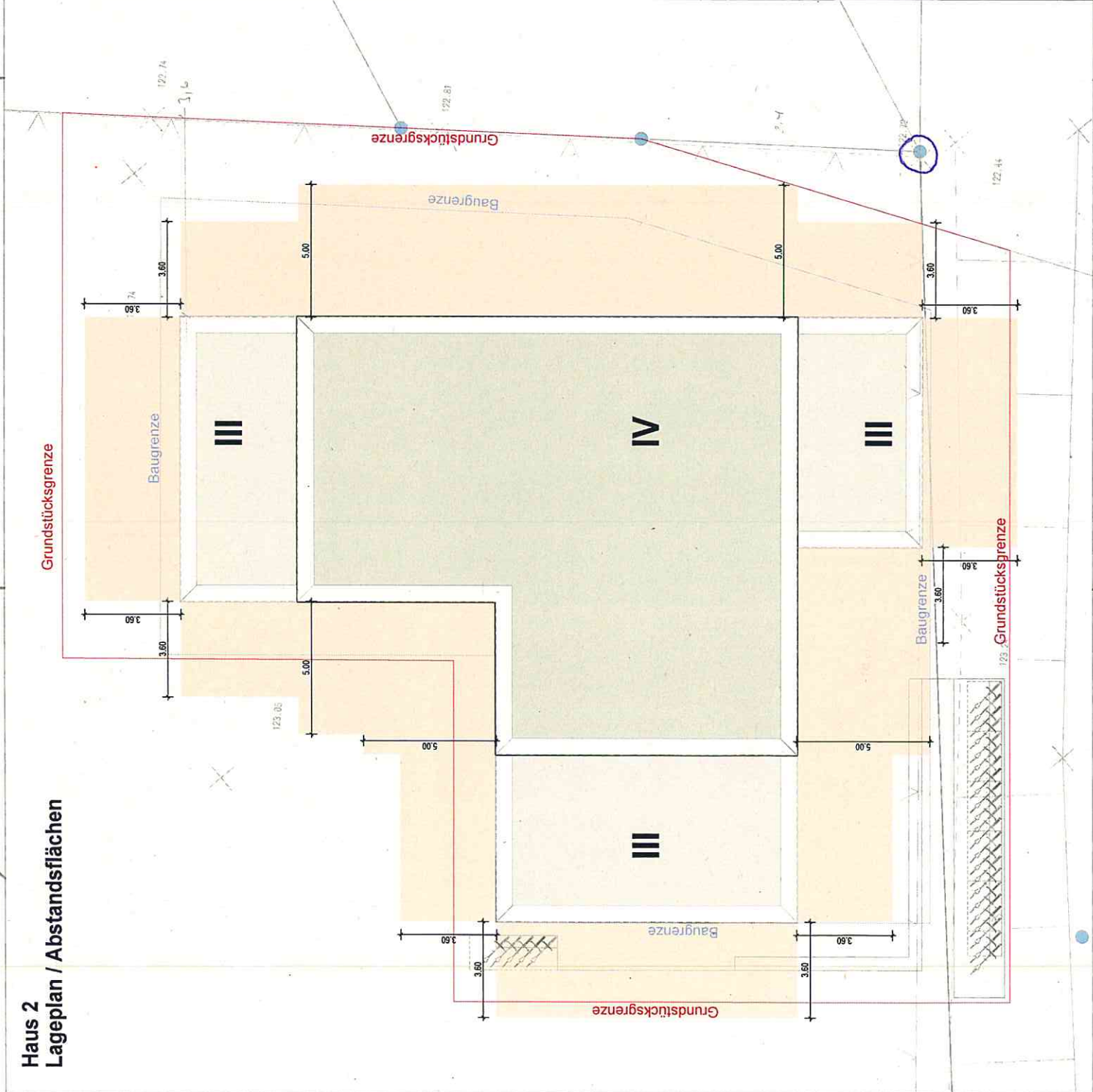
- II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme
Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.4 z. d. lfd. A.

Mainz, 11.03.2016
61-Stadtplanungsamt



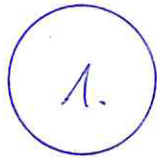
Ingenthron

Haus 2 Lageplan / Abstandsflächen



PLANNUMMER	TITEL	LAGEPLAN 3A - G DA
PROJEKT	WILMA - AM STEINBRUCH 55130 WEISENAU	
BEZEICHNUNG	ENTWURFSPLANUNG LAGEPLAN / ABSTANDSFLÄCHEN	
BÄUERER	Wilma Wohnen Süd GmbH Kuhwaldstr. 46 60486 Frankfurt	
ART/ZEICHEN BAUANTRAG	Z M	
PROJEKT NR. / Z.NR.	1413 / 645	
UNTERSCHRIFT BÄUERER	ZAM ZAESKE UND PARTNER ARCHITECTEN BDA WIESBADEN 0611/942090	
UNTERSCHRIFT Z.NR.	28.01.2016	
UNTERSCHRIFT Z.NR.	3	
BALPHASE	PLANNUMMER	INDEX
3	3A - G DA	-
MASSSTAB	1 : 100	

04.12.2015



Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 08. Dez. 2015

Antw. Dez.	z. d. Hg. A				Wvl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

103

Stadtverwaltung Mainz, Stadtplanungsamt,
Am 87er Denkmal,
Zitadelle, Bau A, Zimmer 206
55131 Mainz

Bedenken zum Bebauungsplan „Am Steinbruch (W103)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der direkt an den Bebauungsplan W103 angrenzenden Parzellen haben wir Bedenken bezüglich der derzeit geplanten Art der Bebauung und möchten diese hiermit zum Ausdruck bringen.

Bauhöhe und Lage der geplanten Nachbarhäuser

Die geplanten beiden benachbarten Wohnblöcke im Norden des Areals, die direkt an unsere Grundstücke angrenzen, sind mit Ihren 2 bzw. 3 Stockwerken + Staffelgeschoss sehr hoch. Der Abstand zu unseren Grundstücksgrenzen erscheint extrem gering. Eine derartige Bebauung würde uns die freie Sicht und zumindest im Winter das Licht nehmen und zudem den Wert unserer Immobilien deutlich reduzieren.

Zudem wurde in der Vergangenheit für das Haus „Am Steinbruch 2“ der Antrag auf ein 2. Vollgeschoss abgelehnt, da dies zu hoch sei – warum sollte jetzt eine wesentlich höhere Bebauung zugelassen werden?

Zufahrt und Parkplätze

Bereits jetzt herrschen schwierige Zufahrts- und Parkverhältnisse. Die Zufahrtsstraße „Am Stilschen“ ist sehr eng, und es gibt offensichtlich zu wenig Parkplätze. Die vorliegende Planung ohne zusätzliche Zufahrtsmöglichkeiten und mit minimalen Gästeparkplätzen würde die Lage massiv verschärfen und die engen Straßen auch für Fußgänger und Kinder gefährlicher machen.

Wir bitten Sie, unser Bedenken zu berücksichtigen und die Pläne zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

16¹