

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1469/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Lau 72	Datum 23.10.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 07.11.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	16.11.2017	Ö
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Anhörung	24.11.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.11.2017	Ö

Betreff: Bauleitplanverfahren "L 72" (Aufstellungsbeschluss) Bebauungsplanverfahren "Oberer Dorfgraben (L 72)" hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 25.10.2017 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Laubenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bauleitplanentwurf:

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

1. Anlass und Sachverhalt

Der Bereich am westlichen Siedlungsrand von Mainz-Laubenheim (westlich der Straße "Oberer Dorfgraben") ist nur in Teilbereichen von Bebauungsplänen überplant. Für einen Teilabschnitt gilt die Abrundungssatzung "Oberer Dorfgraben" aus dem Jahr 1983, welche die betroffenen Flächen dem Innenbereich zuordnet und damit eine Bebaubarkeit nach den Kriterien des § 34 BauGB ermöglicht. Auf dieser Grundlage entstand in der Vergangenheit eine lockere Bebauung des gesamten Straßenabschnittes.

Die vorhandene Topografie weist eine starke Hanglage auf, was zu einer sehr heterogenen lockeren Bebauung in unterschiedlichen Grundstückstiefen geführt hat.

Der in Mainz zurzeit herrschende Wohnungsdruck und die steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass auf vielen Grundstücken versucht wird die maximal mögliche Ausnutzung zu erzielen. Aufgrund der in diesem Bereich vorherrschenden heterogenen Struktur, werden bei Nachverdichtungen Bauungskubaturen möglich, die in der Summe dazu geeignet sind, durch eine starke Verdichtung zu einer nachhaltigen Änderung der städtebaulichen Struktur im gesamten Bereich zu führen.

Aktuell bestehen erneut Bestrebungen seitens eines Antragstellers zum Abriss eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses (9WE) auf dem Grundstück Oberer Dorfgraben 35 in einer erheblich verdichteten Form.

2. Lösung

Der Bebauungsplan "Oberer Dorfgraben (L 72)" soll aufgestellt werden, um die nachhaltige Sicherung der städtebaulich prägenden Strukturen in diesem Bereich zu gewährleisten und die Nachverdichtung in einem verträglichen Maß zu ermöglichen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, welche konkreten Regelungen zu den einzelnen räumlichen Bereichen dieses Bebauungsplanes - die durchaus unterschiedlich sein können - getroffen werden müssen, um die o. g. städtebaulichen Zielsetzung zu erreichen. Dies erfordert eine umfassende Aufnahme und Analyse des Bestandes, was sich nur mit entsprechendem, zeitlichem Aufwand erreichen lässt.

Durch den Aufstellungsbeschluss wird die Grundlage für den Einsatz von "Plansicherungselementen" (Veränderungssperre bzw. Zurückstellung von Baugesuchen) geschaffen. Da bei dem aktuell vorliegenden Bauantrag zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung "L 72" unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, soll zusätzlich zu dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan auch der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre erfolgen. Hierfür wird den städtischen Gremien eine eigenständige Beschlussvorlage in der gleichen Sitzung vorgelegt.

3. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan "Oberer Dorfgraben (L 72)" soll eine sinnvolle städtebauliche Ordnung in diesem Siedlungsrandbereich gewährleisten, sowie die landschaftlichen und topografischen Eigenheiten bewahren und die Wohnumfeldqualität des prägenden Ortsrandbereiches langfristig sichern.

Im Bebauungsplan sollen insbesondere die bebaubaren Grundstücksbereiche bestimmt, sowie Regelungen zur Höhenentwicklung einer möglichen Bebauung entlang der bestehenden Hangkante und zur Begrenzung der Wohneinheiten getroffen werden. Darüber hinaus gilt es die offene Struktur sowie die großzügigen unbebauten Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksflächen und den Vorgartenzonen zu sichern.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 72" befindet sich in der Gemarkung Laubenheim, Flur 4 und wird begrenzt

- im Osten durch die "Straße Oberer Dorfgraben"
- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke Flst. 209/1 und 209/2
- im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Flur 3 Flst. 209/1, 209/2, 209/3, 210, 211, 229, 247
- im Süden durch den Fußweg zwischen den Straßen "Oberer Dorfgraben" und "Am Edelmann", die Straße "Am Edelmann" und die nördliche Grenze des Flurstückes 245/7

5. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

6. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses soll in einem nächsten Schritt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse erfolgen, die dann Grundlage für einen ersten Bebauungsplanentwurf und die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte sein wird.

Anlagen:
- Bebauungsplanentwurf