

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1003/2019
Amt/Aktenzeichen 61/Dezernat VI/61 26 Dr 31	Datum 12.08.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.09.2019			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.09.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Drais	Anhörung	12.09.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.09.2019	Ö

Betreff: Bauleitplanentwurf "Am Römerquell (D 31)" (Aufstellungsbeschluss) hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 28.08.2019 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 03.09.2019 gez. M. Ebling Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Drais** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

Das Stadtplanungsamt beobachtet schon seit geraumer Zeit kritisch die möglichen negativen Auswirkungen von Nachverdichtungen in den einzelnen Stadtteilen. Dort wo negative Tendenzen erkennbar werden, wird mit den Instrumentarien der Bauleitplanung entgegensteuert. Zur Verhinderung einer nicht mehr zu vertretenden baulichen Nachverdichtung wurden bereits in verschiedenen Stadtteilen Bebauungspläne aufgestellt. Diese Bauleitplanung wurde sowohl von den dort wohnenden Bürgerinnen und Bürgern als auch vom Ortsbeirat positiv aufgenommen.

Im vorliegenden Fall gilt dies nunmehr für einen größeren räumlichen Teilbereich im Stadtteil Mainz-Drais, der grob die Straßen "Am Stumpf", "Am Römerquell", "Universitätsstraße", "Rheingaublick", "Am Südhang" und einen Teil der "Daniel-Brendel-Straße" umfasst. Für diesen räumlichen Bereich nordwestlich des Ortskerns existieren bislang kein Bebauungsplan und keine Erhaltungssatzung. Das Gebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen und Versiegelung der Vorgartenbereiche. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes.

Die Summe derartiger Bauvorhaben mit erhöhter Ausnutzung lassen befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) solcher Vorhaben durch eine weitere bauliche Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Weitere Bauvorhaben mit gleicher oder ähnlicher "Zielsetzung" würden zu einer städtebaulich nicht mehr vertretbaren Nachverdichtung führen. Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich weiterhin zu sichern.

Eine solche planerische Steuerung ist nur für die Bereiche notwendig, welche bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind. Darüber hinaus bietet auch die im Ortskernbereich bestehende Erhaltungssatzung "D 7 S" eine Möglichkeit zukünftige Bauvorhaben stärker in die vorhandene Struktur einzubinden. Wie die Erfahrung zeigt, konnten die dort verwirklichten Bauvorhaben stets im Konsens zwischen Verwaltung und Bauherren so gesteuert werden, dass die vorhandene Siedlungsstruktur gewahrt bleibt. Somit besteht dort zunächst noch kein zwingendes Planerfordernis.

2. Lösung

Der Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)" soll aufgestellt werden, um die nachhaltige Sicherung der städtebaulich prägenden Strukturen in diesem, zum weit überwiegenden Teil von Einfamilienwohnhäusern geprägten Bereich zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan erstreckt sich im Wesentlichen auf bisher noch unbeplanten Siedlungsbereiche nördlich des Ortskerns.

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.

3. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und der zulässigen Gebäudegrundfläche erfolgen. Darüber hinaus gilt es die vorhandene überwiegend offene kleinteilige Struktur zu sichern.

Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "D 31" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Draiss. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Draiss, Flur 1 und Flur 6 und wird begrenzt:

im Norden durch:

- die Daniel-Brendel-Straße,
- die Straße "Auf dem Driesch",
- die Bebauung südlich und östlich der Straße "Am Alten Sportplatz",
- die Bebauung südwestlich der Carl-Zuckmayer-Straße.

Im Osten durch:

- die Bebauung westlich der Carl-Zuckmayer-Straße und des Kirschblütenweges,
- die Bebauung westlich der Straße "In den Obstanlagen".

Im Süden durch:

- die Seminarstraße,
- das Flurstück Flur 1, Flst. 1/13
- die Flurstücke Flur 6 Flst. 54/96, 54/82, 54/80, 54/95, 54/94.

Im Westen durch:

- die Daniel-Brendel-Straße,
- das Flurstück Flur 6 Flst. 54/105,
- die Flurstücke Flur 1 Flst. 91/30, 91/23.
- die Landesstraße 427.

5. Geschlechtsspezifische Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

6. 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.

7. 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