

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1266/2019
Amt/Aktenzeichen 60/61 26 - Bre All	Datum 09.09.2019	TOP

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Kenntnisnahme	18.09.2019	Ö

Betreff:

Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 0620/2019 (CDU, ÖDP, FDP), Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim
hier: Veränderungssperren bzw. Erlass von Bebauungsplänen Lanzelhohl, Backhaushohl, Mühlweg und Albanusstraße sowie alter Dorfkern

Mainz, 16. September 2019

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Aus dem beigefügten Übersichtsplan wird deutlich, dass der weit überwiegende Teil der hier genannten bebauten Ortslagen von Mainz-Bretzenheim entweder mit rechtsgültigen Bebauungsplänen oder mit einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern von Mainz Bretzenheim (B 155 S) belegt ist. Insofern bestehen in den hier genannten Bereichen von Mainz-Bretzenheim bereits umfangreiche, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichernde, verbindliche Planungsinstrumente.

Für Bereiche, in welchen die städtebauliche Entwicklung nicht über Bebauungspläne geregelt ist, bestimmt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Regelungsmöglichkeiten, die der hier geltende § 34 BauGB bietet, sind normalerweise ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ein Vorhaben ist hierbei nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In diesem Zusammenhang ist ergänzend noch darauf hinzuweisen, dass im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB jedes beantragte Bauvorhaben einer ausführlichen städtebaulichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren unterliegt.

Eine Veränderungssperre stellt ein Plansicherungsinstrument dar und kann durch die Gemeinde als Satzung beschlossen werden. Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre sind ein konkretes Planungserfordernis und ein entsprechender Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Geltungsdauer einer Veränderungssperre reicht nur über einen begrenzten Zeitraum. So tritt die Geltungsdauer nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft; jedoch kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern. Bei Vorliegen besonderer Umstände kann die Frist nochmals um ein Jahr verlängert werden.

Bereich "Alter Ortskern"

Für den Ortskern von Mainz-Bretzenheim wurde 2012 eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (B 155 S) erlassen. Ziel hierbei ist der Erhalt des historischen Ortskernes von Mainz-Bretzenheim, insbesondere der zahlreichen Backsteingebäude. Zudem müssen sich alle Anlagen und Werbeanlagen in den historischen Charakter der Umgebung einordnen. Insbesondere sind hierbei die Gebäudestellungen, der Umriss der Gebäude (Maßverhältnisse), die Fassadengestaltung (Material und Farbe) und Dächer Inhalte der Satzung.

Bereich "Mühlweg" und "Albanusstraße"

Schon seit Mitte der 1990er Jahre lastet auf dem durch Einfamilienhäuser geprägten, aus städtebaulicher Sicht durchaus homogenen Stadtquartier zwischen Mühlweg und Pariser Straße (B 40) in Mainz-Bretzenheim ein hoher Nachverdichtungsdruck. Als Reaktion hierauf wurden für diesen bis dahin unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB die beiden Bebauungspläne "B 137" und "B 140" aufgestellt, um städtebaulich ungeordnete und nachteilige Entwicklungen zu verhindern. Der Bebauungsplan "B 137" trat im Oktober 1995 und der direkt angrenzende Bebauungsplan "B 140" im Dezember 1996 in Kraft.

Um den Gebietscharakter und somit die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten und eine unkontrollierte Nachverdichtung des Gebietes zu verhindern, wurden in diesem Bereich beide Bebauungspläne "B 137" und "B 140" in den Jahren 2011 bis 2013 einer umfangreichen Bestandsanalyse unterzogen und in Konsequenz Änderungen der Bebauungspläne durchgeführt.

Bereich zwischen den Straßen "Backhaushohl" und "Lanzelhohl"

Im Bereich nördlich der Straße "Backhaushohl" wurde der Bebauungsplan "Backhaushohl/Römersteine (O 67)" am 16.02.2018 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes ist ebenfalls eine behutsame Innenentwicklung.

Im Weiteren schließen die Bebauungspläne "An der Wassergalerie (B 74)", "Zwischen Draiser Straße und Pfarrer-Stockheimer-Straße (B 130)", die Bebauungspläne "Lanzelhohl - Teil A und B (B 17/A und B 17/B)" und "B 17/2.Ä", der Bebauungsplan "Zwischen Draiser Straße, An der Kirchenpforte und Lanzelhohl in Mainz-Bretzenheim (B 142)" sowie der Bebauungsplan "Verlängerte St.-Sebastian-Straße (B 28)" an, welche allesamt Festsetzungen zu allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie Regelungen zum Maß der zulässigen Nutzung (Grundflächen und Geschossflächenzahlen, Höhe der Gebäude etc.) beinhalten.

Stellplätze

Es handelt sich hierbei um eine bauordnungsrechtliche Fragestellung, welche den mit dem Bauvorhaben (z. B. Neubau eines Wohnhauses) verbundenen Stellplatznachweis betrifft.

Die geltende Stellplatzsatzung 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 (Pkw und teilweise Fahrräder) erbracht werden.

Grundsätzlich werden sogenannte Dispensierungen, d. h. Abweichungen von der Stellplatzverpflichtung, seitens des Bauamtes, Abteilung Bauaufsicht nicht erteilt.

Die Stellplatzverpflichtung richtet sich zum einen nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen. In dieser werden Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes zum anderen für bestimmte Nutzungen nach der kommunalen "Stellplatzsatzung" genannt. Die Richtzahlen dienen als Anhalt, um die Zahl der herzustellen Stellplätze festzulegen.

Die weiterhin vorgebrachte Thematik "Verkehrsbelastung und Straßenauslastung" kann aufgrund der nicht weiter verifizierten "Gebietsdefinition" nicht "straßenspezifisch" beantwortet werden.

Grundsätzlich wurde z. B. bei den Bebauungsplanänderungen des "B 137" und des "B 140" diese Thematik aufgegriffen und in den beiden Bebauungsplanverfahren geprüft. In Gebieten mit überdurchschnittlicher Motorisierung kann es vorkommen, dass die bauordnungsrechtlich nachweispflichtige Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nicht ausreicht. Die Fahrzeuge werden dann meist aus subjektiven Beweggründen im öffentlichen Straßenraum abgestellt. Aus den beiden Geltungsbereichen der Bebauungspläne "B 140" und "B 137" lagen der Verwaltung dahin gehend jedoch keine Erkenntnisse oder Rückmeldungen aus der Vergangenheit vor, dass der Parkraumbedarf sich grundsätzlich nicht decken ließe bzw. die Verkehrssicherheit durch Nutzung des öffentlichen Straßenraumes zum Zweck des Parkens nicht mehr gewährleistet wäre.

Vermehrtes Parken auf der Straße wurde in den Gebieten seinerzeit jedoch beobachtet. Wegen des geringen Besatzes der beiden Gebiete mit tertiären Dienstleistungen und Gewerbe und des sich dadurch ergebenden geringen Anteils von parkenden Besuchern bzw. Kunden konnte davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei vermehrt um die Fahrzeuge der Bewohner handelt.

Vermehrtes Parken im öffentlichen Straßenraum ist demnach oftmals kein Mangel von Neubauten, sondern vielmehr darauf zurückzuführen, dass die auf den Grundstücken vorhandenen und nachzuweisenden Abstellmöglichkeiten für Pkws teilweise nur unzureichend genutzt werden. Dies stellt jedoch ein Problem dar, welches sich nicht mittels bauplanungsrechtlichen Mitteln lösen lässt.

Insgesamt kann noch darauf hingewiesen werden, dass ein gänzlicher Stopp jeglicher innerörtlicher Nachverdichtung in Mainz-Bretzenheim aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend und umsetzbar ist. So würde jegliche Bautätigkeit unterbunden, welche grundsätzlich für jedermann durch die Baufreiheit gemäß Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes gewährleistet ist.

Für weite Teile der genannten Bereiche von Mainz-Bretzenheim wird eine geordnete bauliche Entwicklung bereits mittels Bauleitplänen und Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen gesteuert. Aus fachlicher Sicht sind die Regelungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauungspläne und Satzungen sowie des teilweise anzuwendenden § 34 BauGB ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Falls dem Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim jedoch stadträumliche Bereiche bekannt sind, für welche dringender und akuter Handlungsbedarf besteht, ist die Verwaltung gern bereit, einzelne Bereiche städtebaulich und/oder verkehrlich eingehender zu betrachten. Hierzu bedarf es jedoch einer klaren Umgrenzung der einzelnen Bereiche.

Anlage