

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2174/2020
Amt/Aktenzeichen 61/Dezernat VI/ 61 26 W 106	Datum 17.12.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.01.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	27.01.2021	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	28.01.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	10.02.2021	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 106" (Aufstellungsbeschluss)
Bebauungsplanentwurf "Moritzstraße (W 106)"
hier: -Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 21.12.2020

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 14.01.2021

gez. Michael Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** 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 entgegengesteuert.

Zur Steuerung einer baulichen Nachverdichtung wurden bereits in verschiedenen Stadtteilen Bebauungspläne aufgestellt. Diese Bauleitplanung wurde sowohl von den dort wohnenden Bürgerinnen und Bürgern als auch von den Ortsbeiräten positiv aufgenommen.

Im vorliegenden Fall gilt dies nunmehr für einen räumlichen Teilbereich im Stadtteil Mainz-Weisenaue, der grob durch die Grundstücke entlang der "Moritzstraße" sowie der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" umschrieben werden kann.

Für diesen räumlichen Bereich 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 Vorgarten- und Gartenbereiche. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes. Im Bereich der "Moritzstraße" wurde bereits ein Vorhaben realisiert, welches auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde, durch seine äußeren Abmessungen aber zu einer Ausweitung der Einfügungskriterien für zukünftige Bauvorhaben beiträgt.

Die Realisierung weiterer derartiger Bauvorhaben mit erhöhter Ausnutzung lässt befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) und einer weiteren baulichen 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.

2. Lösung

Der Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)" soll aufgestellt werden, um die nachhaltige Sicherung der städtebaulich prägenden Strukturen in diesem, zum weit überwiegenden Teil von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägten Bereich zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen bisher noch unbeplanten Siedlungsbereich im Osten Weisenaus.

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. städtebauliche Zielsetzung zu erreichen. Dies er-

fordert 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 "W 106" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Weisenau. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Weisenau, Flur 1 und 6 und wird begrenzt:

im Nordosten durch:

- die hinteren Grenzen der Grundstücke nordöstlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße",
- die "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße", ausgenommen des Flurstücks Flur 6, Flst. 56/40,
- sowie die "Wormser Straße",

im Südosten durch:

- die Kante der Bebauung in Abgrenzung des ehemaligen Steinbuchgeländes,

im Südwesten durch:

- die Kante der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im südwestlichen Bereich der "Moritzstraße",

im Nordwesten durch:

- die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke südlich der "Chattenstraße",
- sowie die Flurstücke Flur 1, Flst. 670/3, Flst. 671/1 und Flst. 672/9.

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