

Aktz.: 61 20 02 Ä 57 / 61 26 - Eb 68

Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)"

Bebauungsplanverfahren "An der Wiese (E 68)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gesprächsort: Töngeshalle Ebersheim, Schulrat-Spang-Str. 8, 55129 Mainz

am: 5.12.2018 von 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr

Öffentlich bekannt gemacht am: 23.11.2018

Anzahl der Anwesenden: ca. 44 Personen

Davon Stadtratsmitglieder: ./.

Ortsbeiratsmitglieder: 1

Verwaltungsangehörige: Hr. Schmitt, Fr. Lacherbauer
(beide 61-Stadtplanungsamt)

Bedenkfrist: bis einschließlich 21.12.2018

Aushang: Bereitstellung der Unterlagen auf den Internetseiten
der Stadt Mainz von 05.12.2018 bis 21.12.2018

A) Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung der Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" und die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.11.2018 öffentlich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu den o. a. Bauleitplanverfahren beschlossen.

B) Von den Bürgern/Innen vorgebrachte Themen/Fragen

1. Städtebauliche Konzeption / Bebauungsplaninhalte

1.1 Es wird die Frage gestellt, wie verbindlich die Gebäudestandorte im vorgestellten Bebauungsplanentwurf (Stand: Planstufe I) seien.

Abwägungsergebnis

Die städtebauliche Gesamtkonzeption wurde im Rahmen einer Planungswerkstatt vorab zum Aufstellungsbeschluss erarbeitet. Wie in jedem Planungsprozess können sich auch in diesem Planungsverfahren noch geringfügige Verschiebungen wie beispielsweise die exakte Stellung der Gebäude im Zuge der Detaillierung der Planung ergeben.

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

1.2 Das nordwestliche Gebäude werde als massiv und als abgrenzend zur angrenzenden Siedlung wahrgenommen. Es stelle sich die Frage, warum sich das längste Gebäude nicht an der westlichen oder südlichen Seite des Plangebiets befindet.

Abwägungsergebnis

Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen einer Planungswerkstatt entwickelt. Der wesentliche Entwurfsgedanke bei der Gebäudestellung war hierbei die Öffnung des Quartiers zur Landschaft hin. Das Quartier erhält seinen baulichen Schwerpunkt im Norden. Dabei fungiert die Durchgangsmöglichkeit im Erschließungskern des nordwestlichen Gebäudes als Tor-situation für das Gebiet und führt die bestehende grüne Achse in das Quartier. Zum Süden hin wird die Bebauung aufgelockert. Durch die Gebäudestellung werden Blickbeziehungen in die Landschaft ermöglicht.

Außerdem sind im Bereich der nördlichen Nachbarbebauung bauliche Strukturen mit ähnlicher Länge der Gebäude vorzufinden. Es handelt sich somit um keine städtebaulich untypische Struktur im Gesamtquartier.

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

1.3 In Bezug auf das nordwestliche als massiv empfundene Gebäude werde zudem vorgeschlagen, entsprechenden Baumbepflanzungen vorzunehmen, um den Blick auf die Fassade zu verringern und den Gehweg einem allee-ähnlichem Charakter zu geben.

Abwägungsergebnis

Die angeregte Baumbepflanzung an der Nordseite des Plangebiets als Lösungsansatz zur Verringerung der optischen Massivität wird in das Konzept integriert und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

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

- 1.4. Bei der Lage des Laubengangs beim nordwestlichen Gebäude werde von den nördlich angrenzenden Nachbarn eine ständige Beobachtung befürchtet. In diesem Zusammenhang werde vorgeschlagen, dass Gebäude um 1-1,5 Meter in den Süden zu verschieben.

Abwägungsergebnis

Es gibt weder aus städtebaulicher Sicht noch aus Gründen des Nachbarnschutzes eine Notwendigkeit für die Verschiebung des nordwestlichen Gebäudes: Nach LBauO (§ 8 Abs. 4) wäre bei vorliegender geplanter Geschossigkeit ein grundsätzlicher Abstand von drei Metern einzuhalten. Bei dem vorliegenden Entwurf befindet sich das nordwestliche Gebäude bereits mit 13 Meter Abstand zum Fuß- und Radweg. Zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze sind es über 20 Meter Abstand. Von einer Beeinträchtigung der Bestandsbebauung ist daher nicht auszugehen.

Zudem sieht das architektonische Konzept keine Aufenthaltsfunktion im Laubengang vor, weshalb es keinen Unterschied in dem Grad der befürchteten "Beobachtung" zwischen dem Bau von Fenstern und dem Laubengang geben kann. Des Weiteren ist aufgrund der Orientierung des Plangebiets zu vermuten, dass Wohnräume mit einer Aufenthaltsfunktion vom Laubengang und damit der nördlichen Bebauung abgewandt in Richtung Süden angeordnet werden.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

- 1.5. Es werde die Frage gestellt, warum der Fußboden im EG des nordwestlichen Gebäudes (192,30 m) höher als der nördliche Fuß- und Radweg und damit höher als die Fußböden der Gebäude im EG in der angrenzenden Siedlung liegt.

Abwägungsergebnis

Der Höhenunterschied zwischen dem Fuß- und Radweg im Norden und dem geplanten Fußbodenniveau im EG des nordwestlichen Gebäudes lässt sich mit dem Geländeprofil erklären: Der Fuß- und Radweg ist von Osten nach Westen hin leicht ansteigend. Der Gebäudesockel wurde dementsprechend angepasst, so dass sich im Westen Höhenunterschiede von bis zu 60 cm zum Weg ergeben, die als unbedenklich zu bewerten sind. Da ein barrierefreier Zugang im Westen des Gebäudes ermöglicht wird, ergibt sich kein Handlungsbedarf für das Bauleitplanverfahren.

Zur Veranschaulichung wurde die in der Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gezeigte Ansicht ergänzend zu den bereits zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorhandenen Unterlagen (Pläne, Begründung, Bodengutachten) in das Internet eingestellt.

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

- 1.6. Wie viele Geschosse seien bei den Gebäuden im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehen?

Abwägungsergebnis

Beim jetzigen Planungsstand sind zwei Vollgeschosse mit Dach vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Im Zusammenspiel beider Festsetzungen ergibt sich die Möglichkeit, ein Staffelgeschoss zu errichten.

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

1.7. Warum würden im Rahmen der Bürgerbeteiligung nicht prinzipiell Ansichten, Höhenschnitte, Fensterformate usw. im Internet eingestellt?

Abwägungsergebnis

Bei Ansichten, Höhenschnitten und Fensterformaten handelt es sich um architektonische Detailplanungen, die im Rahmen der Bauleitplanung großteils nicht geregelt werden können. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird daher auf eine Veröffentlichung im Rahmen der Bürgerbeteiligung verzichtet. Der in diesen Fall sinnvolle, zum Verständnis beitragende Höhenschnitt wurde in den Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend ergänzt.

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

2. Verkehr

2.1. Die Lage der Tiefgaragen-Zufahrt werde aus zwei Gründen problematisch gesehen. Zum einen werde eine Gefährdung der Fuß- und Fahrradfahrer befürchtet, die den nördlichen Weg benutzen. Zum anderen führe die TG-Zufahrt zu einer erheblichen Lärmbelästigung für die nördlichen Anwohner (insbesondere vor dem Hintergrund der Lage der Schlafzimmer in südlicher Richtung). Alternativ werde eine südlichere Zufahrt z. B. zwischen Baum 16 und 17 vorgeschlagen.

Abwägungsergebnis

Die nordöstliche Lage der Tiefgarage ist zum einen darin begründet, dass der Baumbestand großteils zu erhalten ist, sodass eine "leichte" südliche Verschiebung nicht möglich ist. Zum anderen soll die Erschließung des Quartiers – zur Vermeidung langer Wege – möglichst quartiersnah erfolgen.

Da somit eine vollständige Verlagerung der TG-Zufahrt nicht sinnvoll ist, wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine gestalterische Anpassung der TG-Zufahrt vorgenommen wird, bei der diese mit der geplanten Nebenanlage gebündelt und nach Osten gedreht wird. Dadurch könnte die Nebenanlage als schallschützender Körper dienen.

Im weiteren Verfahren wird zudem geprüft, ob der öffentliche Bereich vor allem bzgl. der Verkehrssicherheit zu optimieren ist.

Die lärmtechnische Prüfung der neuen Variante ergab, dass der Abstand der TG-Rampe zu den nächsten Wohnhäusern (35 m) ausreichend ist, um die Vorgaben der TA-Lärm in der Nachbarschaft einzuhalten: Der Immissionsrichtwert im benachbarten allgemeinen Wohngebiet beträgt 40 dB(A) nachts. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen 60 dB(A) nicht überschreiten. Die Berechnung des Beurteilungspegels ausgehend von der Rampe beträgt 36 dB(A), die zu erwartenden Geräuschspitzen liegen bei 55 dB(A). Damit werden beide Werte eingehalten. Bei der Berechnung wurden allerdings die Abschirmung der seitlichen Wände und der Nebenanlage noch nicht berücksichtigt. Dies mindert den Wert, so dass der Beurteilungspegel tatsächlich noch geringer ist.

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

2.2. Aufgrund der geplanten Wohneinheiten drohe eine Überlastung der Straße "An der Wiese" und damit auch eine Überlastung der Zufahrt auf die Töngesstraße sowie des nahe gelegenen Kreisverkehrs.

Abwägungsergebnis

Die nach Fertigstellung der möglichen Wohneinheiten zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Straße "An der Wiese", der Zufahrt zur Töngesstraße sowie des Kreisverkehrs wird verkehrlich als unbedeutend eingeschätzt. Nach bundesweit anerkannten Verfahren zur Berechnung der Verkehrserzeugung aus Wohnbauvorhaben errechnen sich aus dieser Fläche Mehrverkehre in den Stunden des max. täglichen Verkehrs von höchstens 11 bis 15 Kfz je Stunde im Querschnitt. Dadurch ist keine der genannten Straßen unverhältnismäßig hoch belastet bzw. stößt an die Grenzen ihrer Kapazität.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

2.3. Die geplante Anzahl an (Besucher-)Stellplätzen sei nicht ausreichend.

Abwägungsergebnis

Die erforderlichen privaten Stellplätze müssen innerhalb des Plangebietes auf privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Dabei richtet sich die Anzahl der herzustellenen Stellplätze für PKWs nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz (1,5 Stellplätze pro EFH/RH, 1,0 Stellplätze pro WE Geschosswohnungsbau). In der Landeshauptstadt Mainz werden im Zuge der Entwicklung von neuen Wohngebieten immer zusätzlich 10 % der Summe der gemäß Landesbauordnung notwendigen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeboten.

In Bezug auf das vorliegende städtebauliche Konzept wären derzeitigen Berechnungen zur Folge aktuell 73 Stellplätze (davon sieben Besucherstellplätze) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Das aktuelle Konzept sieht allerdings 83 Stellplätze vor. Nach aktuellem Stand der Planungen sind fünf Besucherstellplätze oberirdisch direkt benachbart zur Tiefgaragenzufahrt und die Restlichen in der Tiefgarage geplant. Damit sind die Vorgaben für das Plangebiet "E 68" bezüglich der Stellplatzthematik mehr als erfüllt.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

2.4. Wie gelangt der Rettungsdienst an die einzelnen Gebäude?

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung wird sichergestellt, dass der Rettungsdienst das Plangebiet erreichen kann – so wird im Falle des "E 68" das Plangebiet über die Straße "An der Wiese" erschlossen. Die interne Erschließung für den Rettungsdienst ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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

3. Sonstiges

3.1. Warum würde im Plangebiet kein Spielplatz hergestellt werden? In jedem Bebauungsplan der Stadt Mainz werde der Bauträger zur Herstellung eines Spielplatzes verpflichtet.

Abwägungsergebnis

Bauplanungsrechtlich gibt es keine Verpflichtung zur Festsetzung von Spielplätzen. Über die Notwendigkeit eines Spielplatzes für ältere Kinder wägt die Verwaltung der Stadt Mainz einzelfallspezifisch ab. Im Falle des "E 68" gibt es einen grundsätzlichen Bedarf für einen Spielplatz. Da in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Kinderspielplätzen (möblierter Spielplatz In den Teilern/Anemonenweg, geplanter Spielplatz im "E 50") vorhanden ist, bietet sich eine räumliche Konzentration in Form einer Aufwertung an. Die vom Bauträger zu leistende Ablösesumme würde über den Städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Variante (Herstellung eines Spielplatzes oder Ablösesumme) hier zum Tragen kommt.

Die nach Landesbauordnung erforderlichen Kleinkinderspielplätze sind hiervon ausgenommen. Nach LBauO (§ 11) ist ein Kleinkinderspielplatz bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (wie hier) herzustellen. Dieser ist hier erforderlich und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

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

3.2. Eine Aufwertung des nordöstlichen Spielplatzes würde zu einer Lärmbeeinträchtigung (u. a. nachts) führen.

Abwägungsergebnis

Da in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Kinderspielplätzen vorhanden ist, bietet sich eine räumliche Konzentration in Form einer Aufwertung an. Bei der möglichen Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes ist nicht von einer Beeinträchtigung der Anwohner auszugehen, da Kinderlärm sozialadäquat und von den Anwohnern hinzunehmen ist. Eine erhöhte Nutzung des Kinderspielplatzes ist somit sozialverträglich. Die umgebende Siedlung würde zudem von dieser Aufwertung profitieren, da sich das Angebot verbessert. Nächtliche Aktivitäten auf dem Spielplatz stellen des Weiteren ein ordnungsrechtliches Problem dar.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

3.2. Wird das Gebiet mit Gas versorgt?

Abwägungsergebnis

Da sich nördlich des Plangebiets eine Gasleitung befindet, wäre eine Erschließung über Gas grundsätzlich möglich. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Energieart zum Einsatz kommt.

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

3.3. Erfolgt eine erneute Bürgerbeteiligung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57?

Abwägungsergebnis

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 57 erfolgt im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplanverfahren "E 68". Die Öffentlichkeitsbeteiligung in diesem frühen Stadium der Planung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird somit gebündelt für beide Verfahren veranstaltet. Eine erneute Bürgerbeteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB).

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

C) Von den Bürgerinnen und Bürgern schriftlich vorgebrachte Anregungen/Themen/ Fragen im Nachgang zur Abendveranstaltung:

Im Nachgang zur Abendveranstaltung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mainz, 13.02.2019



Florina Lacherbauer

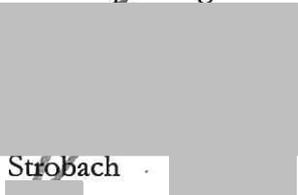
II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

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 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 13.02.2019

61-Stadtplanungsamt



Strobach

