

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0468/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Bre 161	Datum 30.03.2010	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 13.04.2010		
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	22.04.2010

Betreff: Bebauungsplanentwurf "Am Schleifweg (B 161)" hier: - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)
Mainz, 14.04.2010 gez. Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu o. g. Bebauungsplanentwurf

1. die Vorlage in Planstufe II;
2. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage).

1. Sachverhalt

Im Bereich zwischen der Haifa-Allee (K 2) und dem Autobahnkreuz Mainz-Süd bzw. der Autobahn BAB60 ist durch die rechtskräftigen Bebauungspläne "B 126" bzw. "B 126/ 1.Ä" und "B 141 S" eine gewerblich Nutzung festgesetzt. Das Gelände ist bereits überwiegend bebaut. Nördlich der Haifa-Allee (K 2) sind vorwiegend Wohnnutzung sowie im Westen entlang der Haifa-Allee gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen festgesetzt. Diese Bereiche sind ebenfalls überwiegend bebaut.

Zur Regelung der Höhenentwicklung der Bebauung sind in den beiden Bebauungsplänen für den Bereich des GE-Gebietes "Gebäudehöhen - als Höchstgrenze - in ...m über Bezugspunkt" festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen beziehen sich die im Plan jeweils festgesetzten Gebäudehöhen inm (über Bezugspunkt) auf die im Mittel gemessene natürliche Geländehöhe an dem Standort, an dem die jeweilige bauliche Anlage errichtet werden soll. Aus dem Begriff "Gebäudehöhe" lässt sich jedoch die Definition des oberen Bezugspunktes zur Bestimmung der Höhe nicht für alle hier relevanten Fälle eindeutig ableiten, da technische Aufbauten und bauliche Anlagen, die nicht als Gebäude gelten, nicht unter diese Regelung fallen. Die städtebauliche Wirkung solcher Anlagen ist jedoch dennoch relevant. Auf Grund der großen Gebäudegrundflächen innerhalb eines Gewerbegebietes in Verbindung mit der bewegten Topografie erweist sich die Bestimmung der unteren Bezugspunkte gemäß der textlichen Festsetzung (natürliche Geländeoberfläche an dem Standort eines Gebäudes) als problematisch.

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes "B 161" war ein Bauantrag eines Baumarktes. Damit wurden mehrere Werbeanlagen beantragt, u. a. ein Werbepylon mit einer Höhe von 30 m sowie eine Überdachwerbung, welche die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen zum Teil erheblich überschreiten. Im Bebauungsplan sind explizit nur Gebäudehöhen festgesetzt, die nicht auf die Höhenentwicklung der oben angegebenen baulichen Anlagen angewandt werden können. Diese baulichen Anlagen erzeugen dennoch eine negative Außenwirkung und stören das städtebauliche Erscheinungsbild sowie das Landschaftsbild.

Zur Vermeidung der unterschiedlichen Auslegungen der zulässigen Gebäudehöhe bedürfen die Definition des oberen Bezugspunktes und die Definition des unteren Bezugspunktes einer Präzisierung. Städtebauliches Ziel ist es, dass an keiner Stelle der jeweiligen Gebäude sowie der sonstigen baulichen Anlagen die im Plan festgesetzten Höhen überschritten werden. Es ist zudem davon auszugehen, dass zukünftig weiterhin Werbeanlagen innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete beantragt werden. Daher sollen ergänzend Überdachwerbung und Werbepylone ausgeschlossen sowie weitergehende Einschränkungen zu Werbeanlagen getroffen werden.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Steuerung der Höhenbegrenzung

Mit den Festsetzungen zur Einschränkung der Höhen für bauliche und sonstige Anlagen soll die Höhenbegrenzung auch für sonstige bauliche Anlagen definiert und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Werbeanlagen und Pylonen geregelt werden. Die "übrige" planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen "B 126" bzw. "B 126/ 1.Ä" sowie "B 141 S".

Lediglich die im "B 161" zu treffenden Festsetzungen ergänzen die Teilinhalte der bestehenden Bebauungspläne. Die bestehenden oder die bereits genehmigten Anlagen, die evtl. zukünftigen Festsetzungen widersprechen, genießen weiterhin Bestandschutz.

2.2 Regelungen zu bzw. Ausschluss von Werbeanlagen

Da auch zukünftig auf Grund der zulässigen Nutzungsstruktur des Gebiets mit weiteren Bauanträgen zu rechnen ist, welche die Zulässigkeit von vergleichbaren Werbeanlagen zum Inhalt haben, werden im Bebauungsplan "B 161" folgende Regelungen getroffen:

- Ausschluss von Überdachwerbung;
- Einschränkung der Größe von Werbeanlagen im Bereich von Gebäudefassaden;
- Ausschluss von Werbeanlagen mit blinkender, wechselnder oder bewegter Beleuchtung;
- Ausschluss von Laserwerbung und Skybeamern;
- Einzelregelungen zu weiteren Werbeanlagen wie Fahnen, Werbestelen etc.

3. Bisheriges Bauleitplanverfahren

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schleifweg (B 161)" hatte der Stadtrat der Stadt Mainz bereits am 03.06.2009 gefasst.

Auf Grundlage des in Planstufe I vorgelegten Bebauungsplanentwurfs "B 161" wurde im Zeitraum vom 26.06.2009 bis einschließlich 24.07.2009 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem in der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.11.2009 bis 18.12.2009 im Aushangverfahren. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zum Bebauungsplanentwurf "B 161" in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) wurde im Zeitraum vom 12.02.2010 bis einschließlich 13.03.2010 durchgeführt. Dabei hat sich der Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "B 161" ausgesprochen, da durch dessen Festsetzungen der sechsspurige Ausbau der BAB 60 in diesem Bereich gefährdet sei. Es wurde die Einhaltung von gewissen Schutzabständen des Bebauungsplanes "B 161" zur nördlichen Fahrbahnbegrenzung der BAB 60 gefordert. Da aber für diesen Bereich mit den Bebauungsplänen "B 126" bzw. "B 126/ 1.Ä" sowie "B 141 S" bereits rechtskräftige Bebauungspläne bestehen und durch den neuen Bebauungsplan "B 161", der diese überlagert, keine weitergehenden Festsetzungen in Form einer Erweiterung der Bebaubarkeit der Grundstücke getroffen werden, konnte die Forderung des Landesbetriebes Mobilität abgewiesen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "B 161" ist ein geplanter Aus-

bau der BAB 60 auf sechs Spuren in diesem Bereich nicht gefährdet. Die Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität und die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem in der Anlage beigefügten Vermerk zum Anhörverfahren zu entnehmen.

4. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des jetzt in Planstufe II vorliegenden Bebauungsplanentwurfes "B 161" soll die Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt werden. Der für das Verfahren erforderliche Umweltbericht liegt dem Bebauungsplanentwurf als Anlage bei.

5. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein