

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0441/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 He 123	Datum 08.03.2011	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 21.03.2011			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	31.03.2011	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)"

hier: - Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im
Aushangverfahren

Mainz, 16.03.2011

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. a. Bebauungsplanentwurf

1. die Vorlage in Planstufe I
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren

1. Sachverhalt

Im Bereich des Bebauungsplanentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)" wurden Tendenzen zu Nachverdichtungen mit negativen städtebaulichen Auswirkungen festgestellt, welchen mit den Instrumentarien der Bauleitplanung entgegengesteuert werden soll.

Die bestehende Bebauung wurde in den 80iger-Jahren auf Grundlage der Bebauungspläne "Am Hechtsheimer Hang (He 45)" und "Am Hechtsheimer Hang, Wetteraustraße (He 81)" entwickelt. Beide Bebauungspläne können auf Grund formaler und materieller Mängel nicht mehr angewendet werden. Beantragte Bauvorhaben werden planungsrechtlich auf der Grundlage von § 34 BauGB ("unbeplanter Innenbereich") beurteilt.

Im Plangebiet ist eine sehr spezifische, jedoch verhältnismäßig homogene städtebauliche Struktur vorzufinden. Diese ist geprägt durch überwiegend in Gruppen angeordneten Gebäuden mit Flachdächern. Größtenteils handelt es sich um Einfamilienhäuser, welche in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Räumlich untergeordnet bestehen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Gerade durch die überwiegende Flachdachbebauung sind Nachverdichtungstendenzen durch Aufstockungen von Gebäuden möglich, welche auf Grund geringer oder fehlender Grenzabstände zu erheblichen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke führen können.

2. Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplanentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)" hat zum Ziel, die charakteristische städtebauliche Struktur des Plangebietes zu erhalten. Um Nachverdichtungen durch die bereits erwähnte Aufstockung von Gebäuden zu steuern, wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Dabei orientieren sich die festgesetzten Werte an der bestehenden Bebauung. Zusätzlich wird die städtebaulich prägende Flachdachbebauung durch den Bebauungsplan gesichert.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, welcher über die zuvor genannten Festsetzungen hinaus, keine weiteren bauleitplanerischen Regelungen trifft. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden bewusst nicht getroffen. Die individuellen Strukturen der einzelnen Hausgruppen können durch pauschale bauleitplanerische Festsetzungen nicht adäquat wiedergegeben werden. Auch die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da in dem bereits bebauten Gebiet, wegen der durchgängig vorhandenen "Wohnnutzung", keine städtebaulichen Spannungen zu befürchten sind, welche dies erfordern würden.

3. Bisheriges Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.02.2011 bis zum 22.02.2011. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

4. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfes, soll nach Beschluss der Vorlage in Planstufe I die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren und das Anhörverfahren durchgeführt werden.

5. Kosten

Seitens der Fachämter wurden keine Kosten für die Stadt Mainz benannt.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

☒ nein