

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datumsache Nr.	2201/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 O 63	Datum 08.12.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.12.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.12.2011	N
Stadtrat	Entscheidung	14.12.2011	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Martin-Luther-Straße (O 63)"
hier: Aufstellungsbeschluss

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.12.2011

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu o. g. Bebauungsplanentwurf

- die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Ausgangssituation

Der Bereich Dumontstraße / Martin-Luther-Straße ist geprägt durch 3- bis 4-geschossige Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit. Die überwiegend Nord-Süd ausgerichteten Gebäudezeilen mit flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdächern werden durch großzügige baumbestandene Grünzonen untergliedert. Die städtebauliche Situation sowie die Nähe zur Innenstadt machen den Standort Dumontstraße / Martin-Luther-Straße zu einem attraktiven Wohnort.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht, so dass sich die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben derzeit nach den Kriterien des § 34 BauGB zu richten hat. Demnach sind Bauvorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Auf der Grundlage von § 34 BauGB liegt nun der Stadt Mainz eine Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Wohngebäuden vor. Vorgesehen sind ca. 12 m tiefe Gebäude, die zwischen den bestehenden Zeilenbauten errichtet werden sollen. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einer Tiefgarage, die über die Martin-Luther-Straße erschlossen wird, untergebracht werden.

Auf der Grundlage von § 34 wäre das Bauvorhaben zulässig. Auf Grund der entstehenden hohen baulichen Dichte, sowie der Tatsache, dass weitere Bauvoranfrage bzw. Bauanträge zur Nachverdichtung im betroffenen Bereich gestellt werden könnten, ist nicht ausgeschlossen, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht mehr gewährleistet werden kann. Städtebauliche Spannungen sind zu befürchten.

2. Lösung

Um in Anbetracht der oben beschriebenen Ausgangslage die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses kann zur Sicherung der Planungsziele die Bauvoranfrage für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt werden.

3. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanentwurfes "Martin-Luther-Straße (O 63)" ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität der bestehenden Zeilenbebauung zu erhalten. Neben dem Erhalt der städtebaulichen Qualitäten ist es jedoch auch Ziel des Bebauungsplanes, die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung auszuloten. Hiermit soll insbesondere dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Im zukünftigen Bebauungsplan werden zum Erreichen des Zieles voraussichtlich Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche, zur Gebäudestellung, zur Gebäudehöhe sowie zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs getroffen werden.

Des Weiteren soll als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt

werden.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung ist die Zurückstellung der vorliegenden Bauvoranfrage erforderlich. Dies ist zwingend geboten, da eine Zulassung der Bauvoranfrage auf Grund des beantragten Bauvolumens die Erstellung eines abgewogenen städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Plangebiet unmöglich machen würde.

4. Geltungsbereich

Der Bebauungsplanentwurf "Martin-Luther-Straße (O 63)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 21 und wird

- im Süden durch die Martin-Luther-King-Straße,
- im Westen durch den westlichen Rand der Dumontstraße,
- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gebäude an der Dumontstraße und punktuell die Kreuzschanze sowie
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Dumontstraße liegenden Gebäude

begrenzt.

Auf eine Einbeziehung der Gebäude westlich der Dumontstraße sowie der Reihenhäuser und Einzel- und Doppelhäuser entlang der Kreuzschanze und der Hechtsheimer Straße in den Geltungsbereich wurde verzichtet, da hier eine nachhaltige städtebauliche Ordnung gewährleistet und somit kein Planerfordernis gegeben ist.

Ergänzender Hinweis:

Der Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 01.12.2011 sein Einvernehmen zur rückwärtigen Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses nördlich der Dumontstraße erteilt. Da hier im Gegensatz zu o. g. Bauvoranfrage ein bestehendes Gebäude verträglich umgebaut wird, steht dieses Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Planungszielen des "O 63".

5. Alternativen

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes "O 63" wird verzichtet. Die vorliegende Bauvoranfrage wird auf Grundlage von § 34 BauGB positiv entschieden. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich kann nicht mehr gewährleistet werden.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens können noch keine Aussagen zu geschlechtsspezifischen Folgen getroffen werden. Es ist abzuwarten, welche diesbezüglichen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens vorgebracht werden.

Finanzielle Auswirkungen:

[] ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

[X] nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!