

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1542/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 0 63	Datum 28.09.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.10.2012			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	17.10.2012	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.10.2012	Ö
Stadtrat	Entscheidung	31.10.2012	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "O 63" (erneute Aufstellung) Entwurf des Bebauungsplanes "Martin-Luther-Straße (O 63)"</p> <p>hier:</p> <ul style="list-style-type: none">- Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 01.10.2012</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordneter</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**/der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**/der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu o.g. Bauleitplanentwurf

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB,

2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Ausgangsverfahren.

Problembeschreibung / Begründung:

1. Ausgangslage

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.

2. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Mainz ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existierte bisher nicht, so dass sich die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben bislang nach den Kriterien des § 34 BauGB zu richten hatte. Demnach sind Bauvorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3. Bisheriges Verfahren: Aufstellung Bebauungsplan, Zurückstellung Bauvoranfrage

Am 01.12.2011 lag dem Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Mainz eine Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohngebäuden vor. Vorgesehen waren ca. 12 m tiefe Gebäude, die zwischen den bestehenden Zeilenbauten errichtet werden sollten. Der ruhende Verkehr sollte überwiegend in einer Tiefgarage, die über die Martin-Luther-Straße erschlossen wird, untergebracht werden.

Auf der Grundlage von § 34 BauGB wäre das Bauvorhaben zulässig gewesen. Aufgrund der entstehenden hohen baulichen Dichte, sowie der Tatsache, dass weitere Bauvoranfragen bzw. Bauanträge zur Nachverdichtung im betroffenen Bereich hätten gestellt werden können, war nicht ausgeschlossen, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht mehr gewährleistet werden konnte. Städtebauliche Spannungen wären zu befürchten gewesen.

Um in Anbetracht der oben beschriebenen Ausgangslage die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes; der Beschluss dazu wurde vom Stadtrat am 14.12.2011 gefasst. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses konnte zur Sicherung der Planungsziele die Bauvoranfrage für den Zeitraum von

12 Monaten zurückgestellt werden.

4. Erneute Aufstellung, Durchführung im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan "Martin-Luther-Straße (O 63)" soll nun erneut aufgestellt werden, damit dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann. Dadurch kann von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind grundsätzlich erfüllt: Die Plangebietsfläche befindet sich im Innenbereich und unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. überbaubarer Grundstücksfläche. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt es keine. Die Auseinandersetzung mit dem Artenschutz erfolgt über eine entsprechende Prüfung im weiteren Bauleitplanverfahren. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem Landesrecht unterliegen.

5. Räumlicher Geltungsbereich

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

- im Süden durch die Martin-Luther-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.

6. Planungsziel

Ziel des Bauleitplanverfahrens "Martin-Luther-Straße (O 63)" ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität der bestehenden Zeilenbebauung zu erhalten. Daneben sollen auch die Möglichkeiten einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung ausgelotet werden. Hiermit soll insbesondere dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung sollen in dem zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf voraussichtlich Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Gebäudestellung, zur Gebäudehöhe sowie zur Unterbringung des ruhenden

Verkehrs getroffen werden. Des Weiteren soll als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden.

7. Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – aufgrund der Tatsache, dass diese Planung bereits öffentlich diskutiert wird, soll dennoch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll im Aushangverfahren durchgeführt werden.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
 nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!