

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1726/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Go 154	Datum 04.11.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.11.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	21.11.2013	N
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	26.11.2013	N
Stadtrat	Entscheidung	04.12.2013	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "G 154" (Planstufe I)

Bebauungsplanverfahren "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren
gem.

§ 13a BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)

BauGB

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 06.11.2013

gez.

Marianne Grosse

Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling

Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

- siehe Folgeseite -

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim** empfiehlt / der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bebauungsplanverfahren

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe I,
4. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren,
5. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

1. Anlass und Sachverhalt

Die Wohnsiedlung aus den frühen 50er Jahren liegt an der östlichen Peripherie von Mainz-Gonsenheim, in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem neuen Stadtquartier "Gonsbachtterrassen". Die infrastrukturelle Versorgung der Siedlung mit in der Nähe befindlichen schulischen und sonstigen Einrichtungen ist gut. Ebenfalls besteht eine optimale ÖPNV-Anbindung sowie eine direkte fußläufige Erreichbarkeit des Gonsbachtals. Innerhalb des Stadtgefüges von Mainz genießt das Wohnquartier eine hohe Lagegunst.

Die Homogenität des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung wird in jüngster Zeit durch einige städtebaulich unerwünschte bauliche Entwicklungen auf der Grundlage des § 34 BauGB gefährdet. Wegen der Attraktivität des Wohngebietes und der hohen Grundstückspreise gibt es Bestrebungen, Bauvorhaben mit einer optimalen Ausnutzung und einer Vielzahl von Wohneinheiten zu realisieren. Derartige Bauvorhaben haben eine nicht erwünschte bauliche Verdichtung mit einer nachteiligen Entwicklung zur Folge, wodurch unerwünschte städtebauliche Spannungen entstehen.

2. Städtebauliche Ziele und Planungsinhalte

Die im Plangebiet vorherrschenden Gebäudestrukturen der Siedlung mit der charakteristischen stringenten West-Ost-Ausrichtung der Wohngebäude und der sich dadurch ergebenden diagonalen Gebäudestellung auf den Grundstücken, soll als prägendes städtebauliches Erscheinungsbild planerisch gesichert werden. Die verschiedenen 1- bzw. 2-geschossigen Gebäudekubaturen mit ihren unterschiedlichen gestalterischen Merkmalen (Satteldach- bzw. Walmdachformen, erdgeschossige Vorbauten) sollen mit ihrer einheitlichen Gebäudeausrichtung sowie in ihrer baulichen Maßstäblichkeit mittels entsprechender zeichnerischer und textlicher Festsetzungen hinsichtlich der städtebaulichen Qualitäten gesichert werden. Hierzu zählt auch die Erhaltung der großzügigen Freiraumqualitäten der einzelnen Grundstücke.

Gleichfalls soll aber auch dem Wunsch der Bewohner der Siedlung nach einer angemessenen Vergrößerung des Wohnraumangebotes im Rahmen von baulichen Erweiterungen bzw. Neubebauungen unter Berücksichtigung der prägenden Quartiersstruktur und der gestalterischen Vorgaben ermöglicht werden. Somit wird auf der Grundlage der Bestandsbebauung eine behutsame bauliche Entwicklung des kleinteiligen Wohnquartiers möglich, die den typischen Gebietscharakter des Wohngebietes prägt.

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "G 154" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB jedoch nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürgerschaft soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

4. Ämterkoordinierung / Scoping

Im Rahmen der Koordinierung wurde festgestellt, dass der Verkehrslärm, der von der Straße "An der Bruchspitze" / L 424 sowie von der dort verlaufenden Straßenbahn ausgeht und auf das Plangebiet einwirkt, zu untersuchen ist. Nach Lage der Dinge werden zusätzliche lärmschutztechnische Vorkehrungen erforderlich. Seitens des Umweltamtes wird hierzu ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Im Übrigen haben die tangierten Fachdienststellen keine Bedenken zu dem Bebauungsplanverfahren "G 154" vorgebracht. Der Vermerk zur Ämterkoordinierung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

5. Flächennutzungsplan

Der zu überplanende Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs "G 154" stimmen mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein, weshalb keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Der "G 154" ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 154" befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim in der Flur 15 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung südlich der "Dr.-Erich-Jung-Straße" sowie in der Straße "Gonsbachgärten" des Wohnquartiers "Gonsbachterrassen",
- im Osten durch die Straße "An der Bruchspitze" / Landesstraße "L 424",
- im Süden durch die Straße "An der Bruchspitze" / Landesstraße "L 424",
- im Westen durch den Gehölzstreifen östlich der Parsevalstraße.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es bleibt abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Auswirkungen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

8. Kosten

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Aufgrund der verschiedenen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden lediglich für Neubauten zusätzliche Schallschutzvorkehrungen erforderlich. Um diese ermitteln zu können, wird für das Bauleitplanverfahren ein Schallgutachten vom 17-Umweltamt beauftragt. Die hierfür entstehenden Kosten sind durch die Stadt Mainz zu übernehmen. Die dafür bereitzustellende Summe kann noch nicht beziffert werden und wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens mitgeteilt.

9. Weiteres Verfahren

Im nächsten Verfahrensschritt soll auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren und im Anschluss daran das Anhörungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) erfolgen.

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf "G 154"

- Begründungsentwurf

- Vermerk Ämterkoordination