

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1666/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 63	Datum 23.09.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 22.09.2015

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	23.09.2015	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	30.09.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.09.2015	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Martin-Luther-Straße (O 63)"

hier: - Erneute Vorlage in Planstufe II
- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Durchführung der erneuten und eingeschränkten öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz,

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 23.09.2015

Gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die erneute Vorlage in Planstufe II,
2. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die erneute inhaltlich und zeitlich eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB

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. Für das Plangebiet existierte kein rechtskräftiger Bebauungsplan; Bauvorhaben waren bislang planungsrechtliche nach den Kriterien des § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen. Eine im Dezember 2011 vorgelegte Bauvoranfrage zur Errichtung von drei 12 m tiefen Wohngebäuden, die zwischen den bestehenden Zeilenbauten hätten errichtet werden sollen, wäre nach § 34 BauGB zulässig gewesen. Aufgrund der so entstehenden sehr hohen baulichen Dichte, sowie der Tatsache, dass weitere Bauanträge zur Nachverdichtung im betroffenen Bereich hätten gestellt werden können, wären die großen den Charakter des Quartieres bestimmenden Grünflächen nicht mehr zu erhalten gewesen. Die Stadt betreibt deshalb zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Bebauungsplanverfahren „O 63“. Vor dem Hintergrund des im Baugesetzbuch verankerten Gebotes zur Innentwicklung muss der Bebauungsplan aber auch Möglichkeiten zur baulichen Weiterentwicklung vorhalten. Die getroffenen Festsetzungen sichern einerseits die städtebaulich Struktur im Plangebiet und leisten einen behutsamen Beitrag zur Innentwicklung.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die letzten Verfahrensschritte waren die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Behörden. Beide wurden parallel im Zeitraum vom 02.06. bis einschließlich 03.07.2015 durchgeführt.

Obwohl die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich weniger an baulicher Nachverdichtung zulassen, als dies vorher nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre, wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger heftige Kritik vorgetragen. In ca. 200 Eingaben, darunter zwei Unterschriftenlisten mit 120 und 67 Unterschriften, wurden folgende Themenbereiche problematisiert:

- die zulässige Dichte, die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der Verlust von Bäumen und Grünflächen,
- der mögliche Verlust von preiswertem Wohnraum,
- die Forderung nach Schaffung von preiswertem Wohnraum,
- die möglichen negativen verkehrlichen Auswirkungen auf das Quartier,
- Verzicht auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Privatgrundstück einer Eigentümergemeinschaft.

Nähere Einzelheiten hierzu sowie die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Vermerk über die öffentliche Auslegung. Der Bebauungsplanentwurf wurde daraufhin in folgenden Punkten geändert/ergänzt:

- Die oberirdischen Baufenster wurden von 15 m Bautiefe auf 12m Bautiefe reduziert; die GRZ- und GFZ- Werte wurden entsprechend geändert; die Abmessungen der Flächen für Tiefgaragen wurden beibehalten.
- Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Parzelle einer Eigentümergemeinschaft wurde zurückgenommen.

- Neufestsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers Stadtwerke Mainz AG auf der Parzelle 261, weil vom Versorgungsträger so eingefordert.
- Wegfall der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf der Parzelle 262.
- Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen wurden ihrer Bestimmung gemäß spezifiziert in Flächen für Stellplätze und Abgrenzung von Tiefgaragen.
- Die bauliche Verbindung der beiden kurzen Wohnzeilen auf den Parzellen 262 und 263 entfällt.
- Die am östlichen Plangebietsrand im WA 3 vorgesehene Aufstockung um ein Geschoss entfällt; es bleibt hier bei 3 Vollgeschossen.
- Aufnahme einer Festsetzung zum sozialen Wohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, dass im Falle eines Neubaus mit mehr als 10 Wohneinheiten 25% der Wohnungen so zu bauen sind, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten - in Anlehnung an den Beschluss des Stadtrates vom Dezember 2014 zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung.

Ein weiteres Zurückfahren der Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung war vor dem Hintergrund des im BauGB verankerten Gebotes zur Innenentwicklung nicht möglich, da ansonsten der „O 63“ den Makel eines „Verhinderungsbebauungsplanes“ hätte und juristisch zu Fall gebracht werden könnte.

3. Behördenbeteiligung

Parallel zur Offenlage wurden in der Zeit vom 02.06. bis einschließlich 03.07.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört. Die Mehrzahl der Behörden lieferte Hinweise, die primär für das Baugenehmigungsverfahren von Belang sind, nicht aber für das Bebauungsplanverfahren. Bebauungsplan relevant sind der Beitrag der Stadtwerke Mainz AG zur planungsrechtlichen Sicherung von Leitungstrassen auf einem privaten Grundstück sowie die Forderung des Landesamtes für Geologie nach Durchführung einer Radon-Langzeitmessung. Die Verwaltung hatte ursprünglich vorgeschlagen, die Messwerte aus dem unmittelbar benachbarten Plangebiet des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reihenhäuser am Landwehrweg (O 64)“ auf den „O 63“ zu übertragen. Für diesen Ansatz sprechen die vergleichbaren geologischen Verhältnisse im Bodenaufbau beider Plangebiete.

Das Landesamt teilte diesbezüglich mit, dass es den von der Verwaltung vorgeschlagenen Umgang mit dem Thema Radon in der Bauleitplanung nur mittragen könne, wenn die im Plangebiet des „O 64“ ermittelten Radonwerte auf den Ergebnissen von Langzeitmessungen basierten. Das Umweltamt hat deshalb eine Radonuntersuchung beauftragt, deren Ergebnisse erst am 21.09.2015 vorgelegt wurden. Aufgrund der festgestellten Messergebnisse kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass das Plangebiet insgesamt in die Radonvorsorgegebietsklasse RVK I einzuordnen ist. Hier sind zur Radonvorsorge keine besonderen Präventivmaßnahmen und somit auch keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Die Einhaltung der Mindeststandards beim Bauen (Dicke der Bodenplatte, verwendete Materialien zur Feuchteabwehr, Heizungsanlage) bringen bereits einen wirksamen Radon-schutz. Diese Vorgehensweise entspricht der bei anderen Bebauungsplanverfahren wie zum Beispiel auch beim zeitgleich vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)“. Das Thema Radon wird in der Begründung zum „O 63“ kurz dargelegt; das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigegeben.

Nähere Einzelheiten zur Behördenbeteiligung sowie die Umsetzungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Vermerk über die Behördenbeteiligung.

4. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs "Martin-Luther-Straße (O 63)" soll eine erneute aber inhaltlich und zeitlich eingeschränkte Offenlage über 2 Wochen durchgeführt werden. Stellungnahmen dürfen dabei nur zu den geänderten im Bebauungsplan kenntlich gemachten Planinhalten vorgetragen werden. Die tangierten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die Offenlage informiert. Das Bebauungsplanverfahren soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

5. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Mainz durch das Bebauungsplanverfahren nicht. Im bisherigen Verfahren wurden von den städtischen Fachämtern diesbezüglich keine Angaben gemacht.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Das bisherige Verfahren hat gezeigt, dass geschlechtsspezifischen Folgen nicht zu erwarten sind.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "O 63" erneute Vorlage in P II*
- *Textliche Festsetzungen erneute Offenlage „O 63“*
- *Begründung erneute Offenlage "O 63"*
- *Vermerk Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über Stellungnahmen der Fachämter*
- *Checkliste „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“*
- *Versickerungsuntersuchung, hsw-Hydrogeologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Kerzenheim, 12.11.2014*
- *Artenschutzrechtliches Gutachten mit Baum- und Biotoptypenerfassung, Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz, 30.12.2014*
- *Radonuntersuchung*