

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2023/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 O 63	Datum 18.11.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 24.11.2015

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.12.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	02.12.2015	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "(O 63)" (Satzungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf „Martin-Luther-Straße (O 63)“

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB,

- Erlass gestalterischer Vorschriften gem. § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 19.11.2015

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gem. § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gem. § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 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. Für das Plangebiet existierte kein rechtskräftiger Bebauungsplan; Bauvorhaben waren bislang planungsrechtlich 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 entstandenen 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 hat deshalb zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Bebauungsplanverfahren „O 63“ betrieben. Vor dem Hintergrund des im Baugesetzbuch verankerten Gebotes zur Innentwicklung musste 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 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde als Abendveranstaltung am 27.11.2012 durchgeführt. Schon damals wurden von Seiten der Bürgerinnen und Bürger Bedenken gegen eine zusätzliche Bebauung vorgetragen. Befürchtet wurden negative Auswirkungen auf die großzügigen Grünflächen, den Baumbestand, das Kleinklima, den Artenschutz, die Verkehrssituation, sowie der Verlust preiswerten Wohnraums. Der Vermerk zu diesem Verfahrensschritt ist als Anlage beigelegt.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Behörden wurden parallel im Zeitraum vom 02.06. bis einschließlich 03.07.2015 durchgeführt. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurde während dieses Verfahrensschrittes starke Kritik zu folgenden Planinhalten vorgetragen:

- 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.

Nach eingehender Prüfung der Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan in besagten Punkten überarbeitet und hierbei insgesamt die ursprünglich vorgesehene Dichte zurückgenommen – soweit dies unter dem Aspekt einer gebotenen Innentwicklung vertretbar war. Zusätzlich aufgenommen wurde eine Festsetzung zum geförderten Wohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.

3. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der unter Punkt 2 beschriebenen geänderten /ergänzten Planung wurde eine erneute Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich, die vom Stadtrat am 30.09.2015 beschlossen wurde. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat über die Stellungnahmen aus der ersten Planoffenlage beschlossen. Das Abwägungsergebnis wurde allen Bürgerinnen und

Bürgern, die Stellungnahmen eingereicht hatten, schriftlich mit Schreiben vom 02.10.2015 zugestellt, so dass sie noch **vor** Beginn der erneuten Offenlage über die Entscheidung des Stadtrates informiert waren. Die erneute Offenlage wurde als inhaltlich und zeitlich eingeschränkte Offenlage in der Zeit vom 12.10. bis einschließlich 23.10.2015 durchgeführt. Von Seiten der Bürgerinnen und Bürgern wurden in dieser Zeit **keine** inhaltlichen Stellungnahmen eingereicht. Vielmehr soll angemerkt werden, dass es von Bürgerseite eine ganze Reihe mündlicher und auch schriftlicher Rückmeldungen gab, in denen der Verwaltung dafür gedankt wurde, dass sie sich ausführlich und konstruktiv mit den Einwendungen der Bürger befasst und eine überarbeitete Planversion vorgelegt hat, die sowohl dem Interesse der Stadt an Rechtssicherheit als auch wesentlichen Kompromissvorschlägen aus dem Kreis der Anwohner gerecht wird. Der Vermerk zur erneuten Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden im durchgeführten beschleunigten Verfahren erstmals während der ersten Planoffenlage in der Zeit vom 02.06. bis 03.07.2015 gehört. Wesentlicher Beitrag hierbei war die Forderung des Landesamtes für Geologie und Bergbau, eine Radonmessung durchzuführen. Diese Messungen wurden im Vorfeld der erneuten Offenlage durchgeführt. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass nur Werte der Radon-Vorsorgeklasse I gemessen wurden. In dieser Vorsorgeklasse sind keine besonderen baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Radon und somit auch keine entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Bauen nach dem Stand der Technik bietet ausreichend Schutz. Das Radongutachten ist Anlage zur Begründung. Die Behörden wurden über die erneute Offenlage informiert. Wesentliche Beiträge wurden hierbei nicht mehr vorgebracht.

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

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Geschlechtsspezifische Aspekte wurden im Bebauungsplanverfahren weder von Seiten der Bürgerinnen und Bürger noch von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

6. Kosten

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

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "O 63", Satzungsbeschluss*
- *Textliche Festsetzungen „O 63“, Satzungsbeschluss*
- *Begründung "O 63", Satzungsbeschluss*
- *Vermerk Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB*

- *Vermerk erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB*
- *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*
- *Bericht Radonbelastung in der Bodenluft, GeoConsult Rein, Oppenheim, 18/24.September 2015*