

VERMERK

„Backhaushohl / Römersteine (O 67)“

Projekt

Ämterkoordinierung

Thema

Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal, 10:00 Uhr – 11:00 Uhr

27.07.2016

Gesprächsort

Datum

Herr Dexheimer	70-Entsorgungsbetrieb
Frau Bauer	67-Grün- und Umweltamt
Frau Beyer	Ortsvorsteherin MZ-Oberstadt
Herr Habel	61-Stadtplanungsamt
Frau Siggas	61-Stadtplanungsamt

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

1	<p>Anlass:</p> <p>Im Bereich der großzügig geschnittenen Grundstücke zwischen der Straße "Backhaushohl" und den "Römersteinen" ist ein verstärkter Siedlungsdruck auch in Form einer Bebauung in der "zweiten Reihe" festzustellen. Die rückwärtigen zu den Römersteinen hin liegenden Grundstücksteile sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Z 67", der weiterhin Bestand haben wird und der schon einen gewissen Puffer zu den Römersteinen darstellt.</p> <p>Angesichts der in zweiter Reihe bereits vorhandenen Bebauung und auf Grund der gestärkten Bedeutung der Innenentwicklung, kann ein vollständiger Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung planungsrechtlich rechtssicher nicht erfolgen. Im Rahmen der Abwägung sind die öffentlichen Belange (Stärkung der Innentwicklung, Rücksicht auf die benachbarte Denkmalzone Römersteine) und die privaten Belange (Recht auf wirtschaftliche Verwertung des eigenen Grundstückes) gegeneinander gerecht abzuwägen. Was bleibt ist somit eine Reglementierung des Umfangs zukünftiger Bauvorhaben – kein kompletter Ausschluss.</p> <p>Um die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes; der Beschluss dazu wurde vom Stadtrat am</p>	
----------	--	--

	<p>09.04.2014 gefasst.</p> <p>Die Ziele des Bebauungsplanes sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bestehenden Wohngebiet durch die Steuerung und Reglementierung einer nicht angemessenen Nachverdichtung, • Abwehr von Beeinträchtigungen der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“. Die Dominanz der Römersteine soll grundsätzlich nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden. <p>Auf der Grundlage der o. g. Ziele wurde ein Bebauungsplanentwurf für den "O 67" erarbeitet.</p>	
2	<p>Einleitung:</p> <p>Herr Habel und Frau Siggas stellen anhand einer Power-Point-Präsentation den aktuellen Sachstand des Bauleitplanverfahrens „Backhaushohl / Römersteine (O 67)“ dar.</p> <p>Mit der Einladung zur Ämterkoordinierung wurden u.a. der Aufstellungsbeschluss und der aktuelle Bebauungsplanentwurf mit seinen Festsetzungen als Anhang mit verschickt.</p>	
3	<p>Anregungen des Entsorgungsbetriebes</p> <p>Aus Sicht des Entsorgungsbetriebes gibt es zu dem Bebauungsplanentwurf in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da es sich hier um ein bereits bebautes Plangebiet handelt, welches schon an die Abfallsammlung angeschlossen ist.</p>	
4 4.1	<p>Anregungen des Grün- und Umweltamtes</p> <p>Allgemein:</p> <p>Das Amt 67 regt zunächst an, den räumlichen Geltungsbereich des Z 67 in den des O 67 einzubeziehen, da die Festsetzungen des Z 67 nicht eingehalten würden. Das Stadtplanungsamt entgegnet, dass das Problem des Z 67 ganz offensichtlich im Vollzug und nicht an der Qualität der Festsetzungen liege. Eine Einbeziehung in den O 67 sei weiter keine Gewähr dafür, dass die Festsetzungen dann befolgt werden würden.</p> <p>Frau Bauer trägt vor, dass der Landschaftsraum des im Aufstellungsverfahren befindlichen O 67, des rechtskräftigen Z 67 und des nördlich daran anschließenden ebenfalls noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurfes O 57 unter Freiraum- und Artenschutzaspekten sehr sensibel und wertvoll sei und deshalb als Gesamtheit betrachtet werden müsse. Das Amt 67 tendiere deshalb dazu, den O 67 als Regelverfahren mit Umweltbericht durchzuführen und von einem Verfahren nach § 13 a BauGB abzusehen.</p> <p>Herr Habel weist darauf hin, dass bei der vorgeschlagenen Betrachtung</p>	

	<p>tungsweise dann nur ein Bruchteil des Untersuchungsgebietes im räumlichen Geltungsbereich des O 67 läge. Für den Bereich Z 67 existierten schon planungsrechtlichen Bestimmungen; eine Einbeziehung in den O 67 sei zu Beginn des Verfahrens O 67 im Stadtplanungsamt diskutiert und verworfen worden. Der O 57 sei ein separates Planverfahren, aus dem die Bedeutung der Grünschneise entlang der Römersteine dem Stadtplanungsamt schon bekannt sei, auch ihre Bedeutung als Frisch- und Kaltluftschneise für die Innenstadt. Das alles spiele sich aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des O 67 ab. Die Grundstücke nördlich der Straße Backhaushohl reichten zwar bis zum Fußweg an den Römersteinen, für grünordnerische Festsetzungen stehe im Prinzip aber nur der rückwärtige Gartenanteil zwischen bestehender Bebauung und Z 67 zur Verfügung. Es mache deshalb wenig Sinn, den gesamten Landschaftsraum im Rahmen eines Umweltberichtes zu untersuchen, wenn Festsetzungen nur für einen räumlich deutlich untergeordneten Teilbereich getroffen werden könnten.</p> <p>Frau Bauer wird diese Argumente noch einmal amtsintern darlegen und sieht vor diesem Hintergrund eine deutliche Tendenz hin zu einem § 13 a Verfahren. Unabhängig davon müssten aber der Artenschutz und der Baumschutz auf alle Fälle untersucht werden.</p> <p>Im Nachgang des Termins reichte das Amt 67 die Checkliste zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB nach. So kann das Bebauungsplanverfahren künftig auf § 13 a BauGB umgestellt und fortgeführt werden.</p>	
4.2	<p>Altlasten: Das Thema Altlasten wird im Plangebiet voraussichtlich keine Probleme verursachen.</p>	
4.3	<p>Schallschutz: Die Lärmkarte zeigt keine auffälligen Werte. Es besteht kein Planungserfordernis.</p>	
4.3	<p>Radon: Eine Radonuntersuchung ist erforderlich. Sie soll im September beauftragt werden, sodass die Ergebnisse spätestens im Oktober/November 2016 vorliegen.</p>	67
4.4	<p>Versickerung: Eine Versickerungsuntersuchung ist notwendig. Die erforderliche Untersuchung wird schnellstmöglich auf den Weg gebracht.</p>	
5	<p>Anregungen der Ortsvorsteherin Oberstadt - Fr. Beyer</p> <p>Frau Beyer begrüßt die Inhalte des Bebauungsplanes.</p>	
6	<p>Anregungen des Bauamtes <i>Einzelgespräch am 28.07.2016</i></p> <p>Im Nachgang des Koordinierungstermins wurde im Rahmen eines Einzelgesprächs am 28.07.2016 die Anregungen des Bauamtes ange-</p>	

6.1	<p>hört.</p> <p>Wegfall der Baulast – Anpassung Baulinie: Frau Grill merkt an, dass für die Stellplätze Backhaushohl 18 (Grundstück: Flur 18 / Flurstück 11) keine Baulast mehr eingetragen ist. Die festgesetzte Baulinie kann daher angepasst werden und muss diesen Bereich nicht mehr aussparen. Dem kann das Stadtplanungsamt folgen.</p>	61.2
6.2	<p>Stellplätze: Grundsätzlich ist zu überlegen, ob im WA 3, aufgrund der ungewöhnlichen Geländehöhe, Stellplätze ausnahmsweise auch südlich der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden dürfen. Die Festsetzung könnte z.B. Stellplätze auf einer Fläche von max. 50 % der jeweiligen Grundstücksbreite zulassen. Dieser Anregung kann gefolgt werden.</p>	61.2
6.3	<p>Baufenster: Die Abstandsfläche zwischen den Baufenstern des WA 4 und WA 5 sollten von 5,00 m auf 6,00 m vergrößert werden, um die Errichtung von Brandwänden zu vermeiden. Dieser Anregung kann gefolgt werden.</p>	61.2
6.4	<p>Höhenbezugspunkte: Zur Definition der Geländeoberfläche im WA 5 empfiehlt Frau Grill im Bebauungsplan Höhenbezugspunkte festzusetzen. Sie verweist auf die Definition der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 LBauO. Amt 60.03 (technische Vermessung) soll beratend hinzugezogen und letztendlich mit der genauen Vermessung der Geländepunkte beauftragt werden. Die Punkte sind auf den Grundstücksgrenzen oder Baugrenzen denkbar.</p>	61.2/60.03
7	<p>Abteilung Denkmalpflege <i>E-Mail vom 04.08.2016</i></p> <p>Mit E-Mail vom 04.08.2016 und dem darin angehängten Schreiben führt Frau Dr. Nessel an, dass die Abteilung Denkmalpflege bisher noch keine Rückmeldung der Landesarchäologie erhalten hätte, aber spätestens im Rahmen der TÖB-Beteiligung damit rechnet.</p> <p>Aus Sicht der Denkmalpflege werden folgende Punkte angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der B-Plan grenzt an die unmittelbare Umgebung des Einzeldenkmals Römersteine im Zahlbachtal bzw. liegt in Bereichen der RVO Römersteine und Umgebung. Die geplante Baugrenze reiche bei den Baugrundstücken „Backhaushohl 58-62“ weiter an die Römersteine heran als dies in der RVO festgelegt wurde. Daher wird angeregt die Baugrenze eng an den bereits bestehenden Gebäuden zu führen. Der Anregung kann gefolgt werden. • Es wird empfohlen, im WA 1 bzw. zumindest auf den Grundstücken „Backhaushohl 56-62“ die Traufhöhen und die Gebäudehöhen sowie Gestaltungsvorgaben an das WA 5 anzupassen, da hier 	61.2

	<p>die gleiche Nähe, d.h. auch mögliche Beeinträchtigung zu den Römersteinen gegeben sei.</p> <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da es sich auf den Grundstücken des WA 1 um Hauptgebäude entlang der „Backhaushohl“ handelt. Im WA 5 handelt es sich hingegen nur um eine untergeordnete rückwärtige Bebauung der Grundstücke. Ähnliche Höhenbeschränkungen und Gestaltungsvorgaben, wie im WA 5, würden daher zu einer zu starken Einschränkung für die Grundstückseigentümer beim Hauptgebäude führen und die Bebauungsstruktur entlang der „Backhaushohl“ brechen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wäre zu prüfen, ob die Baulinie der östlichen Hälfte des Plangebietes eher gebäudenah geführt werden könnte, um eine ggf. mögliche Beeinträchtigung von vorne herein auszuschließen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Angesichts der in zweiter Reihe bereits vorhandenen Bebauung und auf Grund der gestärkten Bedeutung der Innenentwicklung, kann ein vollständiger Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung planungsrechtlich rechtsicher nicht erfolgen. Die zukünftige Bebauung soll reglementiert, aber nicht ausgeschlossen werden. Die RVO der Denkmalzone wird durch die Anordnung der Baufenster respektiert. Zudem soll durch die geplanten Baulinien entlang der „Backhaushohl“ eine einheitliche Bauflucht der Gebäude und somit eine geordnete städtebauliche Struktur erreicht werden. • Unter III. Hinweise, Punkt 1 „Denkmalschutz“ seien folgende Punkte entsprechend zu ergänzen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Römersteine sind ein Einzeldenkmal. Auf Grund der bestehenden RVO sei für Maßnahmen in der direkten Umgebung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG erforderlich. ○ Auf Grund des geltenden Grabungsschutzgebietes sei im Falle von Eingriffen ins Erdreich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 22 Abs. 3 DSchG erforderlich. In diesem Bereich sei in erheblichem Umfang mit Funden und Befunden aus der Römerzeit zu rechnen. <p>Den Anregungen kann gefolgt werden.</p>	61.2
8	<p>Abteilung Verkehrswesen <i>E-Mail vom 29.07.2016</i></p> <p>Im Nachgang des Koordinierungstermins nahm Herr Kron schriftlich Stellung. Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Anmerkungen oder Bedenken.</p>	
9	<p>Wirtschaftsbetrieb <i>Telefonat in der KW 30</i></p> <p>In einer telefonischen Auskunft berichtet Herr Bohn, dass die Aufnahme des üblichen Textbausteines zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Hinweise im textlichen Teil des Bebauungsplanes ausreichend sei. Das Schmutzwasser kann in die bestehen-</p>	

de Kanalisation aufgenommen werden.

Mainz, 15.08.2016


Sigges

- II. Den Teilnehmern z. K.
- III. Z. d. lfd. Akten
- IV. Z. d. Handakten



Mainz, 15.08.2016
61-Stadtplanungsamt


Ingenthron