

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0786/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 67	Datum 23.05.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 06.06.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Kenntnisnahme	21.06.2017	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.06.2017	Ö

<b>Betreff:</b> Bebauungsplanentwurf "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" hier: - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)
Mainz, 29. Mai 2017  gez. Marianne Grosse  Marianne Grosse Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung, der Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanentwurf:

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

## 1. Sachverhalt

Im Bereich der großzügig zugeschnittenen Grundstücke zwischen der Straße „Backhaushohl“ und den „Römersteinen“ ist ein verstärkter Siedlungsdruck auch in Form einer Bebauung in der „zweiten Reihe“ festzustellen. Bereits in der Vergangenheit war diese Tendenz feststellbar; so wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Z 58/II, 1. Ä“ im Jahre 1984 im rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücke Backhaushohl 16 und 14 ein großzügig geschnittenes Baufenster für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen. Hier besteht bereits eine Bebauungsplan konforme Bebauung in der zweiten Reihe.

Außerhalb des "Z 58/II, 1.Ä", in unmittelbarer Nachbarschaft, sah eine damalige Bauvoranfrage vor zwei hintereinander angeordneten Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 22 Wohneinheiten zu errichten. Auf diesem Grundstück galt mangels Bebauungsplan der § 34 BauGB, d.h. das Vorhaben musste sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch wenn die das Planverfahren auslösende Bauvoranfrage nach intensiver Bauberatung in Übereinstimmung mit den Planungszielen des "O 67" gebracht und dann per Ausnahme von der Veränderungssperre genehmigt werden konnte, besteht nach wie vor Planungsbedarf, da auf einigen Grundstücken noch die potentielle Möglichkeit zur Bebauung in zweiter Reihe besteht.

Im Westen des Plangebiets ist ein Bauvorhaben anhängig, welches in mehreren Punkten den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (insbesondere den beabsichtigten städtebaulichen Dichtewerten) des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes widerspricht. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre war daher nicht möglich. Aufgrund der Stellungnahmen, die seitens der Denkmalpflege und Fachbehörden im Verlaufe des Anhörverfahrens und seitens der Bürgerinnen und Bürger während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden, erfolgten u. a. in diesem Bereich einige Änderungen der Planfestsetzungen bezüglich der Grundfläche baulicher Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen, der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude und der Dachform und -neigung. Zu den geänderten Planinhalten existiert bisher noch kein Beschluss des Bau- und Sanierungsausschusses. Dieser soll nun im Rahmen des Offenlagebeschlusses eingeholt werden.

Ziel des "O 67" ist es, eine behutsame Innenentwicklung zu schaffen und gleichermaßen Vorsorge gegen eine Beeinträchtigung der benachbarten Denkmalzone "Römersteine und Umgebung" zu treffen. Grundsätzlich soll die Dominanz der Römersteine nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden.

Angesichts der in zweiter Reihe bereits vorhandenen Bebauung und auf Grund der gestärkten Bedeutung der Innenentwicklung, kann ein Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung planungsrechtlich rechtssicher nur erfolgen, wo dies begründbar ist. 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. Der Bebauungsplan lässt weniger an Baumasse zu, als ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässig wäre.

## **2. Bisheriges Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" und zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich zugleich eine Veränderungssperre als Satzung "O 67-VS" beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 17.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Am 16.03.2016 beschloss der Stadtrat eine erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Backhaushohl / Römersteine (O 67)". Mit der ortsüblichen Bekanntmachung erlangte die Satzung "O 67-VS/I" am 08.04.2016 ihre Rechtskraft und galt bis zum 07.04.2017. Am 08.02.2017 beschloss der Stadtrat die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Backhaushohl / Römersteine (O 67)". Mit der ortsüblichen Bekanntmachung erlangte die Satzung "O 67-VS/II" am 24.03.2017 ihre Rechtskraft.

### **2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 09.11.2016 durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Bürgerschaft umfassend über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wichtigsten geplanten Festsetzungen informiert. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 09.11.2016 bis einschließlich 23.11.2016 im Internet eingesehen und ergänzende Stellungnahmen abgegeben werden.

Wesentliche Ergebnisse dieses Verfahrensschrittes sind:

- Es wurden einige Verständnisfragen zu verschiedenen Festsetzungen gestellt.
- Im WA 1 (betrifft die drei westlichsten Grundstücke des Plangebiets) wird die Gebäudehöhe von 11,00 m bzw. eine Aufstockung, wegen des zu geringen Schutzabstands zu den Römersteinen, kritisch gesehen.
- Die Gebäudehöhe im WA 1 soll sich weiterhin am Bestand orientieren.
- Kritik an der Größe des Baufensters im WA 5 für eine Bebauung in zweiter Reihe.
- Im WA 5 (rückwärtiger Bereich der Grundstücke) wird die mögliche Gebäudehöhe von über 12,00 m kritisch gesehen und soll sich an den Festsetzungen der vorderen Teilbereiche der Grundstücke orientieren

Aufgrund der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger waren weitere folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Überarbeitung bzw. Ergänzung der Begründung zur besseren Verständlichkeit und zur Aktualisierung der Inhalte (z. B. Bestandsaufnahme WE, neue Buslinie).
- Neue Abgrenzungen von Teilbereichen des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Festsetzungen (WA 1 wird in zwei neue Bereiche "WA 1" und "WA 2" aufgesplittet, dadurch gibt es einen Teilbereich mehr).
- Das neue WA 1 übernimmt größtenteils die Festsetzungen vom WA 5.
- Im WA 1 wird zusätzlich eine max. Höhe baulicher Anlagen von 9,00 m festgesetzt.
- Im WA 5 wird zusätzlich eine max. Höhe baulicher Anlagen von 10,00 m festgesetzt.
- Verkleinerung des Baufensters im WA 5 (Grundstück Backhaushohl 42 wird für eine Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen).

Der Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

## 2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB abgesehen.

## 2.4 Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 06.10.2016 bis 08.11.2016 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren weitere folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Thema Baum- und Artenschutz - Ergänzung zeichnerischer und textlicher Festsetzung
  - Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt, welche Bäume als zu erhaltend festzusetzen sind,
  - Festsetzung von neun Bäumen mit hoher und mittlerer Wertigkeit,
  - Ergänzung der Festsetzung zum Thema Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z. B. Stellplatz-, Fassaden, Tiefgaragen- oder Dachbegrünung),
  - Aufnahme von Hinweisen u.a. zum Thema Artenschutz.
- Thema Denkmalschutz – Bauen in unmittelbarer Nähe der Römersteine
  - Veranlassung eines Höhennivellements im Plangebiet um (bauliche) Höhen sowie Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und den Römersteinen zu ermitteln,
  - Abwägung des Schutzes der Einzeldenkmäler Römersteine mit privaten Belangen (Schutz des Eigentums) und städtebaulichen Zielen,
  - Abgrenzung eines neuen Teilgebiets "WA 1" mit neuen differenzierten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen – in Anlehnungen an das "WA 5".

→ ausführliche Informationen zu diesen Verfahrensschritten sind im beiliegenden Vermerk zu finden
- Ergänzung zeichnerischer und textlicher Festsetzungen zur Bestimmung von Bezugspunkten für die Höhe baulicher Anlagen (Beauftragung einer Vermessung zur Festsetzung von Geländepunkten).

Der Vermerk über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

## 3. Weiteres Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll in Planstufe II beschlossen werden. Auf dieser Grundlage soll dann die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

#### 4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Verlaufe des bisherigen Verfahrens wurden keine Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht.

#### 5. Kosten

Das Plangebiet ist ein bereits erschlossenes Bestandsgebiet. Somit entstehen keine zusätzlichen Kosten.

##### Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Gutachten 1: Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung, WÖG, Mainz, 08.05.2017*
- *Gutachten 2: Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt am Main, 05.12.2016*
- *Gutachten 3: Untersuchung des Radonpotentials des Untergrundes mit abfalltechnischer Bewertung, Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt am Main, 05.12.2016*
- *Untersuchung: Vermessungstechnische Gelände- und Profilaufnahmen, Landeshauptstadt Mainz, 60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation, Februar 2017*