

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1110/2017
Amt/Aktenzeichen 61/6126069	Datum 15.08.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.09.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	20.09.2017	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.09.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	27.09.2017	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf" Untere Zahlbacher Straße (O 69)"

- hier:
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB
 - Vorlage in Planstufe I
 - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB
 - Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 23.08.2017

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Stadtvorstand, der Ortsbeirat Mainz-Oberstadt, der Bau- und Sanierungsausschuss empfehlen, der Stadtrat beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren,
4. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1

1. Anlass

Aus dem ehemaligen Autohaus Sommer an der Unteren Zahlbacher Str. soll ein Wohn- und Geschäftsgebäude entwickelt werden. In einem 2. Bauabschnitte sollen dann die nördlich angrenzenden Grundstücke bis zu dem Fußweg in Verlängerung der "Römersteine" zwischen Unterer Zahlbacher Str. und Zahlbacher Steig für Wohnungsbau entwickelt werden.

Das der Verwaltung vorgelegte Bebauungskonzept wurde in mehreren Schritten, auch unter Einbeziehung des Planungs- und Gestaltungsbeirates der Stadt, modifiziert und optimiert – vor allem unter Aspekten des Schallschutzes.

2. Bestehendes Planungsrecht, Planerfordernis

Für die zu bebauenden Grundstücke existiert bereits der Bebauungsplan "Zahlbacher Steig – Teil I (Z 51/I)". Der vorliegende Bebauungsvorschlag stimmt mit den Festsetzungen des "Z 51/I" hinsichtlich Bauform und Stellung der Gebäude nicht überein. Das vorgelegte Bebauungskonzept kann auch nicht mit Hilfe von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB realisiert werden. Die Grundzüge der Planung wären betroffen.

Mit dem O 69 soll deshalb ein neues Baurecht geschaffen werden. Der O 69 überlagert den Z 51/I in großen Teilen. In den nicht überlagerten Teilen bleibt der Z 51/I bestehen.

3. Ziele der Planung

Der O 69 dient der :

- Schaffung eines neuen Planungsrechts für einen Wohnnutzung im Norden des Plangebietes und einer gemischten Nutzung im Süden.
- Schaffung eines städtebaulichen Übergangs von den urbanen Strukturen in Richtung Innenstadt zu den dörflichen Strukturen in Richtung Bretzenheim.
- Vernetzung der Grünstrukturen östlich des Zahlbacher Steigs (Hangkante) und westlich der Unteren Zahlbacher Str. (Zahlbachtal).

4. Fußgängerbrücke Untere Zahlbacher Str.

Der rechtskräftige Z 51/I enthält in Verlängerung der Römersteine eine Fußgängerbrücke über die Untere Zahlbacher Str. bis zu dem Fußweg zum Zahlbacher Steig. Die Idee dieser Fußgängerbrücke ist inzwischen knapp 40 Jahre alt – geschätzte Kosten damals: 1,25 Millionen DM. Bis heute wurde diese Fußgängerbrücke weder gebaut noch wurde der hierfür notwendige Flächenerwerb getätigt. Heute stellt sich die Haushaltslage der Stadt keineswegs besser dar. Belange der Barrierefreiheit sind zusätzlich zu berücksichtigen und die Belange des Denkmalschutzes wären umfangreich zu beachten. Mit einer Realisierung dieser Fußgängerbrücke ist deshalb auch mittelfristig nicht zu rechnen.

Die Option einer solchen Wegeverbindung wird mit dem O 69 nicht verbaut. Die Gebäude im O 69 sind mindestens 15 m von dem bestehendem Fußweg abgerückt. Eine Inanspruchnahme dieser Abstandsflächen würde aber eine private Grün- und Freifläche verhindern und die Option hier eine Kindertagesstätte, bzw. deren Außenspielflächen einzurichten, blockieren.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es ist abzuwarten welche diesbezüglichen Anregungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen werden.

6. Kosten

Die im Zuge des O 69 entstehenden Kosten werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Kosten entstehen aber für den Fall, dass im O 69 eine Kindertagesstätte untergebracht werden soll.

7. Weiteres Verfahren

Derzeit befinden sich mehrere Gutachten in Bearbeitung. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wird das Stadtplanungsamt ggf. in den Bebauungsplanentwurf einarbeiten. Parallel erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Aus den Ergebnissen wird anschließend der Bebauungsplanentwurf, Planstufe II erarbeitet und erneut dem Bau- und Sanierungsausschuss für den Offenlagebeschluss (= Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vorgelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf
- Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Entwurf der Begründung