

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1299/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 06 9	Datum 13.08.2018	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 21.08.2018			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	05.09.2018	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	30.08.2018	Ö

<b>Betreff:</b> Bebauungsplanentwurf "Untere Zahlbacher Straße (O 69)" hier:        -Vorlage in Planstufe II -Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
Mainz, 14.08.2018  gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu den o. g. Bauleitplanverfahren

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

## 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.

Den Aufstellungsbeschluss für den O 69 hat der Stadtrat am 07.09.2017 gefasst.

## 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.

## 5. Verfahrensstand

Mit dem bereits zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Planstufe I- Entwurf:

- fand am 28.11.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.
- wurde vom 29.01.2018 - 02.03.2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB und
- die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.06.2018 - 18.07.2018 durchgeführt.

Außerdem wurden folgende fachtechnischen Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Gutachten Radonbelastung in der Bodenluft (10.10.2017)
- Messbericht Erschütterung und Erschütterungstechnische Untersuchung (15.11.2017 und 14.06.2017)
- Schalltechnische Immissionprognose (21.03.2018)
- Verkehrsuntersuchung (November 2018)
- Klimagutachten (16.02.2018)
- Artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG (13.02.2018)
- Fachbeitrag Bäume (09.07.2018)
- Umweltbericht (13.07.2018)
- Baugrund, Gründung, Versicherung (10.07.2018)

Die Ergebnisse dieser Gutachten und Beteiligungen wurden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der so weiterentwickelte Bebauungsplanentwurf in Planstufe II kann in die Offenlage, d.h. in die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, gebracht werden.

## 6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im bisherigen Bebauungsplanverfahren hat nur 10-Hauptamt, Frauenbüro, Gleichstellungsstelle (nicht nur) geschlechtsspezifische Hinweise und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen und diese in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt. Alle Hinweise und Anregungen betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung der Bauherren. Der Bebauungsplan steht diesen Hinweisen und Anregungen nicht entgegen.

## **7. Kosten**

Bisher wurden keine Kosten zu Lasten der Stadt genannt.  
Kosten entstehen aber für den Fall, dass im O 69 eine Kindertagesstätte untergebracht werden soll.

## **8. Weiteres Verfahren**

Mit dem hier vorliegenden Planstufe II-Entwurf soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (=Offenlage) durchgeführt werden.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf – Planstufe II
- Entwurf der textlichen Festsetzungen – Planstufe II
- Entwurf der Begründung – Planstufe II
- Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Vermerk Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Umweltrelevante Stellungnahmen
- Gutachten und Untersuchungen
- Umweltbericht