

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0539/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 O 69	Datum 19.03.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.03.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.04.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	10.04.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2019	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanentwurf „Untere Zahlbacher Straße O 69,,

hier: - Behandlungen der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- erneute Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2  
i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 20.03.2019

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 26.03.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Die **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
2. Die erneute Vorlage in Planstufe II,
3. die erneute, eingeschränkte Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 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. Verfahren

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 2017)
- 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)
- Umwelt- und abfalltechnischer Bericht (22.07.2016)

Die Ergebnisse dieser Gutachten und Beteiligungen wurden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. Mit dem weiterentwickelte „Bebauungsplanentwurf, Planstufe II, wurde die Offenlage, d.h. die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, vom 17.09.2018 bis 26.10.2018 durchgeführt.

Auf Anregung des Grün- und Umweltamtes während der Offenlage wurde/wurden:

- in den textlichen Festsetzungen der Artenschutzhinweis, letzter Absatz, den aktuellen Stand der Forschung und Technik angepasst,
- ein neuer Hinweis „Altlasten und Bodenschutz“ aufgenommen,

- in der Begründung Kapitel 10.1 „Baugrund, Altlasten und Bodenschutz“ der letzte Absatz zur Klarstellung in die Befehlsform formuliert,
- entlang der Trasse der Römersteine eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, neu festgesetzt, damit diese Freifläche nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird und Blickbeziehungen frei bleiben sowie
- Fassaden gekennzeichnet, an denen artenschutzrechtlich erforderliche Nisthilfen anzubringen sind.

Die ersten 3 Spiegelstriche sind keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes und erfordern keine erneute Auslegung und keine erneute Einholung von Stellungnahmen. Die 2 letzten Spiegelstriche sind jedoch Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes und erfordern eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Auf Grund dieser beiden Änderungen/ Ergänzungen soll der Bebauungsplan O 69 einschließlich Begründung und Fachgutachten gem. § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute eingeschränkte Offenlage). Die geänderten Festsetzungen wurden in der Planzeichnung und Legende kenntlich gemacht.

Mit der Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägung) wird Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 und 2 BauGB hergestellt. Das heißt, Bauvorhaben können bei Vorliegen gewisser Voraussetzungen zugelassen werden, auch wenn ein abschließender Satzungsbeschluss noch nicht gefasst ist.

## **6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Im 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**

Es wurden keine Kosten zu Lasten der Stadt benannt.

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

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf
- Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Entwurf der Begründung

- Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Vermerk Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Vermerk über die öffentliche Auslegung –Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Gutachten und Untersuchungen
- Umweltbericht