

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1024/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 O 69	Datum 14.08.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.09.2019			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.09.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	17.09.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.09.2019	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bebauungsplanentwurf „Untere Zahlbacher Straße O 69,,</p> <p>hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB - Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 28.08.2019</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 03.09.2019</p> <p>gez. M. Ebling</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

## 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. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,
3. die zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB/ § 10 Abs. 4 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 weiterentwickelten „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, dem 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 zwei letzten Spiegelstriche waren Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes. Eine erneute, eingeschränkte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte daher vom 13.05.2019 bis 23.06.2019

Aufgrund einer Anregung des Grün- und Umweltamtes während der erneuten, eingeschränkten Offenlage wurden lediglich in der Begründung zwei Absätze neu formuliert. Dies ist keine materielle Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen im O 69 im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB und dient lediglich der Klarstellung. Weitere Anregungen wurden nicht vorgetragen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich. Der O 69 kann als Satzung beschlossen werden.

## **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.

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)
- Vermerk über die erneute, eingeschränkte Offenlage (§3 Abs. 2 BauGB)
- Gutachten und Untersuchungen
- Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung