

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1279/2020
Amt/Aktenzeichen VI/61 26 - Ob All	Datum 06.08.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Kenntnisnahme	15.09.2020	Ö

Betreff:

Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 1622/2019 (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, CDU + FDP),
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt
hier: Bebauungsplan Linsenberg

Mainz, 11.08.2020

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 die Verwaltung aufgefordert, im Rahmen eines Bebauungsplanes so viel Grün als möglich zu erhalten. Der Ortsbeirat wollte diesen Bebauungsplan ausdrücklich nicht als Verhinderungsbebauungsplan verstanden wissen.

Die Verwaltung hat diese Forderungen zum Anlass genommen, sich noch einmal kritisch mit dem von der Vonovia vorgelegten Bebauungsvorschlag auseinanderzusetzen. In mehreren Verhandlungsrunden mit der Vorhabenträgerin wurde durchgesetzt, dass ein größtmöglicher Schutz des Grünbestandes erreicht werden kann. Mit der Überarbeitung des Freiraumkonzeptes vom 09.01.2020 wurde seitens der Vonovia eine Variantendiskussion bezüglich der Baukörperanordnung vorgelegt. Die Beurteilung der Varianten erfolgte dabei nach folgenden Kriterien

- Grad der Baumerhaltung,
- Grad der Barrierefreiheit,
- wirtschaftliche Belastung der Eigentümerin,
- Durchströmbarkeit für Frischluft,

mithin alles Belange, die auch in einem Bebauungsplanverfahren geprüft und in die Abwägung hätten eingestellt werden müssen. Die Bebauungsvariante nach Bauvorbescheid schnitt dabei am besten ab. Im Zuge der Überarbeitung der Freianlagenplanung konnten 45 Bestandsbäume erhalten werden. Die Bauvoranfrage sah den Erhalt von nur 13 Bestandsbäumen vor.

Dies alles erfolgte vor dem Hintergrund eines rechtsgültigen Bauvorbescheides, aus dem die Vorhabenträgerin Vonovia nach den Recherchen der Rechtsabteilung umfangreiche Rechte ableiten kann. So hat die Vonovia aufgrund der im Rahmen der Bauvoranfrage vorgelegten Unterlagen einen Rechtsanspruch darauf, die angefragten vier Wohnhäuser in genau der damals im Lageplan eingezeichneten räumlichen Anordnung auf dem Grundstück zu bauen und auch die notwendige grundstücksinterne Erschließungsstraße herstellen zu dürfen.

Die Rechtsabteilung kam insgesamt zum Ergebnis, dass ein Bebauungsplan, der mit der Intention betrieben wird, die per Bauvorbescheid genehmigte Bebauung zu verhindern oder beliebig zu verändern, rechtlich nicht zulässig sei und Gefahr laufen würde, vom Gericht für nichtig erklärt zu werden.

Die Optimierung des städtebaulichen Konzeptes, soweit im Rahmen des Bauvorbescheides möglich, bringt den größtmöglichen Erhalt des Baumbestandes, dazu einen hohen Anteil an Neupflanzungen und letztlich auch eine städtebaulich sinnvolle und klimaoptimierte Anordnung der Baukörper. Auch dem im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Gebot der Innentwicklung wird Rechnung getragen.

Vor diesem Hintergrund wird die Stadt kein Bebauungsplanverfahren einleiten. Es ist davon auszugehen, dass die Vonovia in absehbarer Zeit, aufbauend auf dem Bauvorbescheid, einen Bauantrag einreichen wird.