

ANHANG B: BOSTON ZONING CODE

Der »Boston Zoning Code« besteht aus verschiedenen »Articles«: manche regeln allgemeine Bedingungen (z.B. Article 80 zur Partizipation), aber der überwiegende Anteil legt Nutzungsbedingungen für spezifische Gebiete fest. Zentrale Regelungsbereiche gebietsspezifischer Articles sind die Festlegung und Regulierung von Flächennutzung, Höhe, Dichte, Straßen-, Gebäude- und Freiflächengestaltung, Design und den Anteil von Parkplätzen und »affordable housing«. Für die South Boston Waterfront umfasst die Zoning zusätzlich zu diesen allgemeinen Bestandteilen noch den Harborwalk und Anforderungen in Bezug auf die aufgeschütteten Wattgebiete.

Die Einhaltung des Zoning Codes wird von der BRA überwacht. Jedes Projekt muss von ihr bewertet und von der BRA-internen Zoning Commission bewilligt werden.

Folgende Articles regeln die Gestaltung und Nutzung verschiedener Areale in der South Boston Waterfront:

- Article 27P: South Boston Waterfront Interim Planning Overlay District
- Article 42A: Waterfront Service District
- Article 42D: Waterfront Manufacturing District
- Article 42E: Fort Point Waterfront

Diese Articles sind z.T. durch neue Planungsgrundlagen wie den Municipal Harbor Plan bzw. den »100 Acres Masterplan« aufgehoben worden bzw. in sie integriert worden. Deshalb wird nicht näher auf deren Inhalte eingegangen.

Im Folgenden soll Article 80, der die öffentliche Beteiligung regelt, dargestellt werden. Er ist aus dem Grund in den Anhang aufgenommen worden, weil er für die gesamte Stadt und nicht nur für die South Boston Waterfront Gültigkeit hat. Hinzu kommt, dass er nicht die Planung bestimmt, sondern das Verfahren qualifizieren soll, in dem Planung realisiert werden soll.

Article 80

In diesem Artikel werden Beteiligungsformen, öffentliche Informations- und Beratschlagungsfristen für verschiedene Immobilienprojekte festgelegt. Diese umfassen:

- Large Project Review (Projekte mit mehr als 50.000 sft neue Fläche);
- Small Project Review (Projekte mit weniger als 50.000 sft neue Fläche);
- Planned Development Area (PDA) als spezielle Regelung für große bzw. komplexe Projekte (vgl. hierzu Kap. 6 und 8) und
- Institutional Master Plan Review umfasst spezielle Regelungen für Krankenhäuser und Bildungseinrichtungen.

Ziel ist es jeweils, das Design von Immobilienentwicklungen und die möglichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu bewerten. Hierzu werden einzelne Verfahrensschritte festgelegt, in denen u.a. Verkehrs-, Umwelt-, Design-, Denkmalschutz- und Kontextfragen diskutiert werden. Das Verfahren besteht aus 4 Schritten, die über einen festgelegten Zeitraum abgewickelt werden sollen, damit der Investor eine klar umrissene Planungsperspektive hat. Die einzelnen Schritte ermöglichen es dem Investor, Änderungsvorgaben in die Planung aufzunehmen. Zugleich soll dies der Nachbarschaft die Möglichkeit geben, Kritik und Einspruch an den Projektvorschlägen zu äußern. Die vier Schritte umfassen:

- Project Notification and Scoping Determination: Einreichen des Projektes durch Entwickler und Festlegung spezifischer Details durch die BRA, die der Entwickler präzisieren muss (ca. 80 Tage);
- Draft Project Report and Preliminary Adequacy Determination: Bereitstellung detaillierter technischer Analysen durch Entwickler, öffentliche Anhörung und Einforderung weiterer Spezifikationen aufgrund möglicher negativer Auswirkungen des Projektes (bis zu 170 Tagen);

- Final Project Impact Report and Adequacy Determination: Überarbeitung des Projektvorschlags durch Entwickler, öffentliche Anhörung und abschließende positive bzw. negative Bewertung durch die BRA (bis zu 170 Tagen);
- Certification and Implementation: Unterzeichnung einer Übereinkunft zwischen BRA und Entwickler, Design Bewertung, Bewilligung und Bau (zeitlich Dauer vom Projekt und weiteren Umständen abhängig).

Während dieser vier Schritte erhält die Öffentlichkeit zwei Mal die Gelegenheit Kritik und Anregungen einzubringen (während des zweiten und dritten Schritts). Hierzu werden öffentliche Anhörungen und Treffen abgehalten. Die Anzahl der Anhörungen ist nicht festgelegt, sondern richtet sich nach der Komplexität des Projektes und der geäußerten Kritik.

In Erweiterung des Articles 80 ist im Oktober 2000 noch die Einführung von Impact Advisory Groups (IAG) beschlossen worden. Eine IAG berät die BRA bei der Festlegung eines angemessenen Ausgleichs für die erwarteten Nachteile eines Entwicklungsprojektes. Die Mitglieder der IAG werden vom Bürgermeister bestimmt und umfassen in der Regel Bewohner, Gewerbetreibende, Grundstücks- und Immobilienbesitzer. Damit soll der Feststellungsprozess für den Entwickler besser einschätzbar sein. Zudem soll eine größere öffentliche Beteiligung gewährleistet sein, um potenzielle Konflikte frühzeitig aus dem Weg zu räumen.

