

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0378/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 30 02 - 001 - 2011	Datum 14.02.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.03.2014	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	01.04.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2014	Ö

<p><b>Betreff:</b> Satzung "H 93-VS/II" Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)", Satzung "H 93-VS/II" hier: Beschluss gem. § 17 BauGB i.V.m. den §§ 14 und 16 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 10.03.2014 gez.</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss**/ der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld** empfehlen/ der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage gem. § 17 BauGB i.V. mit den §§ 14 und 16 BauGB die Satzung "H93-VS/II" über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "H 93-VS" um ein Jahr.



## 1. Ausgangslage / Sachverhalt

Bei dem Plangebiet westlich des Mainzer Hauptbahnhofes handelt es sich um ein städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im unmittelbaren Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes am Schnittpunkt zwischen dem Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld und der Mainzer Innenstadt. Zusammen mit dem Hauptbahnhof nimmt das Gelände eine wichtige Funktion als Stadteingang in die Landeshauptstadt Mainz ein.

Im Frühjahr des Jahres 2010 stellte der Eigentümer des Postbetriebsgeländes Umnutzungs- und Verdichtungsabsichten für das Areal vor, die zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" vom 30.06.2010 führten. Neben dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Postareal westlich des Hauptbahnhofes (H 93)" wurden zudem sowohl

1. der Bauantrag zur teilweisen Umnutzung des bestehenden Lagergebäudes in eine Lebensmittelverkaufsstelle inklusive Erweiterung mit Bäckerei als auch
2. die Bauvoranfrage zum Umbau und zur Aufstockung des Postbetriebsgebäudes sowie für den Neubau eines 17-geschossigen Punkthochhauses und eines 8-geschossigen Parkhauses

um 12 Monate zurückgestellt.

Gegen die Zurückstellung des Bauantrages wurde Klage auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung eingereicht. Zur Klarstellung der Planungsziele und zur Sicherung der Bauleitplanung für das Plangebiet fasste der Stadtrat der Stadt Mainz am 08.12.2010 erneut einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "H 93". In Zuge der erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes "H 93" wurde der o. g. Bauantrag und auch die o. g. Bauvoranfrage zum Umbau und zur Aufstockung des Postbetriebsgebäudes sowie für den Neubau eines 17-geschossigen Punkthochhauses erneut zurückgestellt.

Zur Sicherung der Bauleitplanung hatte der Stadtrat am 15.06.2011 zudem die Veränderungssperre "H 93-VS" beschlossen. Die zweijährige Geltungsdauer der Veränderungssperre "H 93-VS" ist am 25.07.2013 abgelaufen. Da das Bebauungsplanverfahren bis dahin nicht abgeschlossen werden konnte, hat der Stadtrat am 12.06.2013 aus städtebaulichen Gründen die erste Verlängerung der Veränderungssperre "H 93-VS", die Satzung "H 93-VS/ I", beschlossen. Diese ist seit 19.07.2013 rechtskräftig und wird am 18.07.2014 auslaufen.

Zwischenzeitlich wurden beide o.g. zurückgestellten Bauvorhaben von den Antragstellern offiziell zurückgezogen. Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind jedoch weiterhin gefährdet, da andere Bauvorhaben beantragt werden können, die den zukünftigen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" widersprechen könnten. Es ist daher immer noch zu befürchten, dass die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet weiterhin gefährdet sind.

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes mit seinen schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen (Verkehrsführung, Verkehrslärm, geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen in der Nachbarschaft etc.) kann das Bauleitplanverfahren "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" vor Ablauf der ersten Verlängerung der Veränderungssperre am 18.07.2104, der Satzung "H 93-VS/I", noch nicht zum Abschluss gebracht werden.

Zwischenzeitlich von anderen Investoren vorgelegte Planungen, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Mainz für diese Fläche entsprachen, wurden seitens der Investoren nicht mehr weiterverfolgt. Dies hat Verzögerungen des Bebauungsplanverfahrens zur Folge, weil die vorgelegten Planungen mit den tangierten Fachämtern zunächst inhaltlich abgestimmt werden müssen und in dieser Zeit die Beauftragung und Erarbeitung eines Lärmgutachtens zunächst ruhen musste. Dieses ist mittlerweile beauftragt und wird derzeit im Hinblick auf die zukünftige Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) erarbeitet.

Darüber hinaus muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" auch der zeitlich parallel aufgestellte Bebauungsplanentwurf "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" berücksichtigt werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplanverfahren "H 95" mussten Abschnitte der Mombacher Straße untersucht werden, die auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "H 93" zu beachten sind. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens haben im Bereich der Hochstraße "Mombacher Straße - Wallstraße" zu Flächeninanspruchnahmen im Plangebiet "H 93" geführt. Hierzu müssen Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf "H 93" aufgenommen werden. Insgesamt führte dies zu zeitlichen Verzögerungen bei der Erarbeitung der Regelungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes "H 93".

Die zum damaligen Zeitpunkt verfolgte planungsrechtliche Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplanentwurf "H 93" wurde zudem in der Begründung zum Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz vom 17.05.2011 angezweifelt. Dennoch wurde seitens des Oberverwaltungsgerichtes festgestellt, dass sich die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele planungsrechtlich umsetzen lassen. Daher mussten diesbezüglich planungsrechtliche Alternativen geprüft werden, was wiederum eine zeitliche Verzögerung des Planungsprozesses des Bebauungsplanentwurfes "H 93" zur Folge hatte.

Insgesamt liegen damit "besondere Umstände" vor, die gemäß § 17 BauGB eine zweite Verlängerung der gültigen Veränderungssperre um ein weiteres Jahr erfordern.

Der Bebauungsplanentwurf "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" soll dem Bau- und Sanierungsausschusses in einer der folgenden Sitzungen+ vorgelegt und von diesem in Planstufe II beschlossen werden. Anschließend kann dann die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## 2. Lösung

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung soll die rechtskräftige Veränderungssperre "H 93-VS" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" um ein weiteres Jahr verlängert werden. Diese ist gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung "H 93-VS/II" zu erlassen.

Wegen der diesjährigen Kommunalwahl und der daraus resultierenden Sitzungsfolge des Stadtrates in den Monaten April bis Oktober soll der Beschluss der Satzung "H 93-VS/II" über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre bereits in der Sitzung des Stadtrates am 09.04.2014 gefasst werden. Die Satzung "H 93-VS/I" wird am 18.07.2014 ablaufen. Der nächste Stadtrat mit "Beschlussfunktion" findet jedoch erst wieder am 01.10.2014 statt.

Die Satzung "H 93-VS/II" wird nach deren Beschlussfassung dann rechtzeitig vor Ablauf der Satzung "H 93-VS/I" im Juli im Amtsblatt der Stadt Mainz veröffentlicht und damit zur Rechtskraft gebracht.

Gemäß § 14 BauGB wird mit Beschluss der zweiten Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 93" erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und ansonsten erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen im Plangebiet nicht vorgenommen werden dürfen.

Sobald das Bebauungsplanverfahren "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" rechtsverbindlich abgeschlossen ist, tritt die Veränderungssperre automatisch außer Kraft.

## 3. Kosten

Durch die Satzung "H 93/Vs-II" entstehen für die Stadt Mainz keine Kosten.

## 4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Satzung "H 93-VS/II" werden keine geschlechtsspezifischen Folgen hervorgerufen.

*Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:*

- Plan mit räumlichen Geltungsbereich der Satzung "H93-VS/III" und mit Satzungstext "H93-VS/III"