

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datumsache Nr.	0432/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 2 002/2014	Datum 04.03.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.03.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.03.2014	N
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	02.04.2014	N
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2014	Ö

Betreff:

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" als Satzung "O 67 - VS"

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 12.03.2014
gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**/ der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt:

Gem. § 16 i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Backhaushohl/Römersteine (O 67)" die Veränderungssperre als Satzung "O 67 – VS".

1. Anlass/ Problemstellung

Im Bereich der großzügig zugeschnittenen Grundstücke zwischen der Straße „Backhaushohl“ und den „Römersteinen“ ist ein verstärkter Siedlungsdruck auch in Form einer Bebauung in der „zweiten Reihe“ festzustellen. Bereits in der Vergangenheit war diese Tendenz feststellbar; so wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Z 58/II, 1. Ä“ im Jahre 1984 im rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücke Backhaushohl 16 und 14 ein großzügig geschnittenes Baufenster für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen. Hier besteht bereits eine Bebauungsplan konforme Bebauung in der zweiten Reihe. Dieser Bebauungsplan umfasst jedoch nur 2 Grundstücke. Weiter östlich findet sich die Reihenhauszeile „An der Achatiuskirche 9 bis 27“ ebenfalls in zweiter Reihe. Auch nach Westen hin sind bereits mehrere Grundstücke im rückwärtigen Grundstücksbereich in Richtung Römersteine mit Wohnhäusern bebaut.

Außerhalb des „Z 58/II, 1.Ä“, in unmittelbarer Nachbarschaft liegt nun eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei hintereinander angeordneten Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 22 Wohneinheiten vor. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Auf diesem Grundstück gilt mangels Bebauungsplan der § 34 BauGB, d.h. das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die vorliegende Bauvoranfrage ist bezüglich des sich Einfügens aufgrund der auf dem benachbarten Grundstück vorhandenen Bebauung, als „Grenzfall“ zu sehen. Nach Überarbeitung ist die Bauvoranfrage vom Grundsatz her genehmigungsfähig, entspricht aber weiterhin nicht den städtebaulichen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ist geeignet zu einer optischen Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Römersteine beitragen zu können.

2. Planerfordernis

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht abzusehen, ob der Antragsteller im Gespräch zu einer weiteren Reduzierung der Baumassen bewegt werden kann. Deshalb soll zunächst mit einem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss die planungsrechtliche Basis für eine behutsame Innenentwicklung geschaffen werden und damit auch Vorsorge gegen eine Beeinträchtigung der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“ getroffen werden. Die Dominanz der Römersteine soll grundsätzlich nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden.

Das Stadtplanungsamt wurde deshalb beauftragt, das Bebauungsplanverfahren "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" zu betreiben und einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. BauGB für den Stadtrat am 07.05.2014 vorzubereiten.

2. Bebauungsplanverfahren "Backhaushohl / Römersteine (O 67)"

Der Bebauungsplan "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" verfolgt folgende Planungsziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bestehenden Wohngebiet

- Abwehr von Beeinträchtigungen der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“. Die Dominanz der Römersteine soll grundsätzlich nicht durch übergroße Bau-massen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden.

Der Bebauungsplan wird zur Umsetzung dieser Ziele nach derzeitigem Stand zur Reglementierung der Bebauung eine Reihe konkreter Festsetzungen treffen:

3. Notwendigkeit einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der o.g. Ziele soll eine Veränderungssperre beschlossen werden.

Gem. § 14 BauGB wird mit einer Veränderungssperre erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und ansonsten auch erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen in dem Plangebiet nicht vorgenommen werden dürfen.

Sofern im Zuge der weiteren Überarbeitung der Bauvoranfrage eine Lösung gefunden werden kann, die mit den Planungszielen des Bebauungsplanes „O 67“ kompatibel ist, besteht die Möglichkeit mit Zustimmung des Bau- und Sanierungsausschusses allein für dieses Vorhaben eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

Die Veränderungssperre gilt zunächst 2 Jahre. Sofern das Bebauungsplanverfahren innerhalb dieser Frist nicht mit Rechtskraft abgeschlossen werden kann, muss die Frist ggf. um 1 Jahr verlängert werden.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Veränderungssperre entstehen keine geschlechtsspezifischen Folgen.

5. Alternative

Genehmigung der Bauvoranfrage und Einstellung des Bebauungsplanverfahrens " Backhaushohl / Römersteine (O 67".