

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0836/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 N 87	Datum 30.04.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.05.2014

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.05.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	22.07.2014	Ö

## Betreff:

Veränderungssperre "N 87-VS/II" - Zweite Verlängerung  
Zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes  
"Neuer Quartiersplatz (N 87)"; Satzung "N 87-VS/II"  
hier: Beschluss gem. §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 08.05.2014

Gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** befürworten, der **Stadtrat** beschließt

- gemäß §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" die zweite Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung "N 87-VS/II"

## 1. Anlass

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „N 87“ wurde ausgelöst durch eine Bauvoranfrage für das Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 11, Flurstücke 66/2 und 66/5, Emausweg 12 - 14. Ziel der Bauvoranfrage war die Klärung der Zulässigkeit zur Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Ladenfläche bzw. Errichtung eines Alten- oder Studentenwohnheimes.

## 2. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für das betroffene Grundstück bestehende Wohnbauflächen dar.

Ein Bebauungsplan, der die Art und das Maß der zulässigen Nutzung regelt, bestand zur Zeit der Einreichung der o.a Bauvoranfrage nicht. Die Zulässigkeit der Bauvoranfrage richtete sich nach § 34 BauGB. Die prägende nähere Umgebung wird sowohl durch Wohngebäude, als auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Baukörper stehen städtebaulich ungeordnet und eher zufällig auf den jeweiligen Grundstücken. Die Umgebung entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art danach, ob es nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre und nach seinem Maß danach, ob es sich in seiner Kubatur in die Dimensionen der bestehenden umgebenden Gebäude einfügt. Nach damaliger Einschätzung der Verwaltung, hätte das Vorhaben genehmigt werden müssen.

Die Inhalte der Bauvoranfrage standen im Widerspruch zu den bestehenden Beschlüsse des Stadtrates zum *"Integrierten Entwicklungskonzept der Sozialen Stadt (IEK)"* vom 29.04.2009 und zum *"Stadtteilrahmenplan Nördliche Neustadt"*, ebenfalls vom 29.04.2009. Dies sind informelle Planungen, die kein unmittelbares Baurecht entfalten. Sie stellen aber eine Art Programmplanung bzw. städtebauliche Leitlinie dar, die die Grundlage für weitere Vertiefungen bilden. Sie sind städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne § 171 b BauGB bzw. Maßnahmen der Sozialen Stadt im Sinne von § 171 e BauGB und bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Diese städtebaulichen Entwicklungskonzepte empfehlen die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich Wallaustraße / Emausweg. Ohne Einbeziehung des Grundstückes der Bauvoranfrage wäre dies nicht möglich gewesen.

## 3. Bebauungsplanverfahren "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Der Stadtrat hat – ausgelöst durch die in Kapitel 1 angesprochene Bauvoranfrage - am 03.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" beschlossen.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich Wallaustraße / Emausweg.
- Aufwertung des Quartiers und Verknüpfung mit dem neuen Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen.
- Ordnung der städtebaulichen Strukturen.

Die eingereichte Bauvoranfrage liegt innerhalb des Plangebietes "N 87" und betrifft inhaltlich die Ziele des Bebauungsplanes. Es war zu befürchten, dass die Durchführung des "N 87" durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Zur Sicherung der Planung im "N 87" wurde zunächst die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt.

Angesichts der grundlegenden Bedeutung dieser Planungsaufgabe für die Mainzer Neustadt hat der Stadtrat am 25.05.2011 die Durchführung einer Planungswerkstatt im Rahmen des Förderprogramms *Soziale Stadt* für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "N 87" beschlossen. Der Partizipationsprozess unter Einbezug aller Betroffenen sowie der Öffentlichkeit wurde in 2 Werkstattterminen durchgeführt. Dem Bau- und Sanierungsausschuss wurden die Ergebnisse am 27.06.2013 präsentiert. Er hat in gleicher Sitzung beschlossen, den städtebaulichen Entwurf des Darmstädter Büros *prosa Architekten* dem Bebauungsplan zugrunde zu legen. Am 24.09.2013 wurde auf dieser Basis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als abendliche Bürgerversammlung und anschließend die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **4. Erlass einer Veränderungssperre**

Die Wohnbau Mainz GmbH hat zwischenzeitlich das eingangs angeführte Schlüsselgrundstück, für das im Jahre 2010 die Bauvoranfrage gestellt wurde, erworben. Die Wohnbau Mainz, selbst an den Planungswerkstatt beteiligt, wird hier ein Bauvorhaben durchführen, dass mit den Ergebnisse der Planungswerkstatt und somit auch mit den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanentwurfes „N 87“ übereinstimmen wird. Ein entsprechender Bauvorbescheid liegt der Wohnbau Mainz vor und war Bedingung für den Grunderwerb.

Die derzeit noch gültige erste Verlängerung der Veränderungssperre läuft am 05.09.2014 aus. Für das angesprochene Schlüsselgrundstück besteht kein Regelungsbedarf mehr. Noch nicht abschließend geklärt ist der Umgang mit dem Nachbargrundstück, das ebenfalls im unmittelbaren Bereich des zukünftigen Quartiersplatzes liegt. Hier laufen derzeit noch Verhandlungen zwischen der Eigentümerin und der Wohnbau Mainz, Ausgang derzeit offen.

Das Bebauungsplanverfahren wird aber voraussichtlich nicht kurzfristig abgeschlossen werden können, da im Rahmen der Behördenbeteiligung die Notwendigkeit weiterer Gutachten aufgezeigt wurde, die noch vor der anstehenden Offenlage einzuarbeiten sind. So teilt das Umweltamt mit, dass es ein Gutachten bezüglich der bekannten Defizite der Grünflächen- und Freiraumversorgung der Bevölkerung in der nördlichen Nordstadt beauftragt habe. Auch zum Thema Artenschutz und Baumbestand wird derzeit eine Untersuchung durchgeführt.

Vordiesem Hintergrund sollen durch die zweite Verlängerung der Veränderungssperre über den 05.09.2014 hinaus die Planungsziele gesichert werden. Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre soll im Stadtrat am 16.07.2014 beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung Anfang September 2014 zur Rechtskraft gebracht werden. Sie gilt dann bis Anfang September 2015.

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.

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt nach Ablauf von einem Jahre nach Bekanntmachung außer Kraft.

## **5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Geschlechtsspezifische Folgen sind nicht erkennbar.

## **6. Alternativen**

Verzicht auf die zweite Verlängerung der Veränderungssperre. Einem Bauantrag oder einer nicht plankonformen Bauvoranfrage könnte der "N 87" nicht entgegen gehalten werden. Die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich "N 87" wäre dann dauerhaft verbaut.

## **7. Beteiligung Ortsbeirat Mainz-Neustadt**

Aufgrund der Sitzungstermine der städtischen Gremien im Jahr 2014 konnte die Anhörung des Ortsbeirates Mainz-Neustadt nicht in einer regulären Ortsbeiratssitzung stattfinden. Die Mitglieder des Ortsbeirats wurden nach der Sitzung des Stadtvorstandes am 13.05.2014 bezüglich der zweiten Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "N 87" informiert. Diese Vorgehensweise wurde mit Herrn Ortsvorsteher Klotmann, Mainz-Neustadt abgestimmt.

## **8. Ausgaben / Finanzierung**

Keine

*Anlage:*

- *Lageplan im Maßstab 1 : 1000 mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches der Verlängerung der Veränderungssperre - Satzung N87-VS/II*
- *Satzungstext*