

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr.
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 20 – 004/2012	Datum 03.08.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.09.2015

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.09.2015	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	23.09.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.09.2015	Ö

Betreff:

Veränderungssperre "O 63-VS/II" - Zweite Verlängerung
Zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes
"Martin-Luther-Straße (O 63)"; Satzung "O 63-VS/II"
hier: Beschluss gem. §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

gemäß §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes
" Martin-Luther-Straße (O 63)" die zweite Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung
"O 63-VS/II".

1. Sachverhalt

Der Bereich Dumontstraße / Martin-Luther-Straße ist geprägt durch 3- bis 4-geschossige Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit. Die überwiegend Nord/ Süd ausgerichteten Gebäudezeilen mit flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdächern werden durch großzügige baumbestandene Grünzonen untergliedert. Die städtebauliche Situation sowie die Nähe zur Innenstadt machen den Standort Dumontstraße/ Martin-Luther-Straße zu einem attraktiven Wohnort.

Da für den gesamten Bereich des Plangebietes kein rechtskräftiger Bebauungsplan existierte, waren Bauvorhaben bislang planungsrechtliche nach den Kriterien des § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen.

Am 01.12.2011 wurde dem Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Mainz eine Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohngebäuden vorgelegt, die nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Vorgesehen war die Errichtung von ca. 12 m tiefen Gebäuden, die zwischen den bestehenden Zeilenbauten errichtet werden sollten. Aufgrund der so entstehenden sehr hohen baulichen Dichte, sowie der Tatsache, dass weitere Bauvoranfragen bzw. Bauanträge zur Nachverdichtung im betroffenen Bereich hätten gestellt werden können, war nicht ausgeschlossen, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht mehr gewährleistet werden konnte. Städtebauliche Spannungen wären zu befürchten gewesen.

2. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahrens „O 63“

Um in Anbetracht dieser beschriebenen Ausgangslage die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes; der Beschluss dazu wurde vom Stadtrat am 14.12.2011 gefasst. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde zur Sicherung der Planungsziele die Bauvoranfrage zunächst gemäß § 15 BauGB zurückgestellt; nach Ablauf dieser Frist wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 07.11.2014 in Kraft.

Da es sich bei dem Bebauungsplan "O 63" um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt waren, wurde im Zuge eines erneuten Aufstellungsbeschlusses vom Stadtrat am 31.10.2012 beschlossen, den Bebauungsplan "Martin-Luther-Straße (O 63)" im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 26.11.2012 bis einschließlich 10.12.2012 im Aushangverfahren durchgeführt. Zusätzlich wurde am 27.11.2012 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zielten im Wesentlichen darauf ab, den Bestand an Bäumen und Grünflächen im Plangebiet zu erhalten sowie die verkehrlichen und sozialen Auswirkungen einer möglichen Nachverdichtung zu berücksichtigen.

3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die bisher letzten Verfahrensschritte waren die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Behörden. Beide wurden parallel im Zeitraum vom 02.06. bis einschließlich 03.07.2015 durchgeführt.

Obwohl die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich weniger an baulicher Nachverdichtung zulassen, als dies vorher nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre, wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger heftige Kritik vorgetragen. In ca. 200 Eingaben wurden insbesondere die zulässige Dichte, der Verlust von Bäumen und Grünflächen, der mögliche Verlust von preiswertem Wohnraum und die möglichen verkehrlichen Auswirkungen kritisiert. Diese Eingaben werden von der Verwaltung sorgfältig geprüft; schon jetzt deutet sich möglicher Änderungs-/ Ergänzungsbedarf an.

Parallel zur Offenlage wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie macht eine zeitintensive Langzeitmessung zum Thema Radon erforderlich. Die Verwaltung hatte ursprünglich vorgeschlagen, die Messwerte aus dem unmittelbar benachbarten Plangebiet des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reihenhäuser am Landwehrweg (O 64)“ auf den „O 63“ zu übertragen. Für diesen Ansatz sprechen die vergleichbaren geologischen Verhältnisse im Bodenaufbau beider Plangebiete.

Das Landesamt teilte diesbezüglich mit, dass es den von der Verwaltung vorgeschlagenen Umgang mit dem Thema Radon in der Bauleitplanung nur mittragen könne, wenn die im Plangebiet des „O 64“ ermittelten Radonwerte auf den Ergebnissen von Langzeitmessungen basierten. Dies war aber nicht der Fall. Der „O 64“ war der erste Bebauungsplan bei dem das Vorkommen von Radon thematisiert wurde. Seinerzeit hatte man sich kurz vor Abschluss des Planverfahrens damit beholfen, dass die *emag* als Vorhabenträgerin sich verpflichtet hatte, Radonmessungen vorzunehmen und die Ergebnisse dem Landesamt für Geologie mitzuteilen. Es handelte sich hierbei aber nicht um eine Langzeitmessung nach der Definition des Landesamtes.

3. Notwendigkeit einer zweiten Verlängerung der Veränderungssperre „O 63-VS“

In Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt soll eine Radon-Langzeitmessung nachgeholt werden, um verlässliche Daten ermitteln zu können und um eine Gefährdung der Bewohner des Plangebietes ausschließen zu können. Diese Langzeitmessung, die anschließende Auswertung der ermittelten Werte sowie deren Einspeisung in das Bebauungsplanverfahren (Notwendigkeit einer erneuten Offenlage!) wären vor Ablauf der ersten Verlängerung der Veränderungssperre am 06.11.2015 zeitlich nicht mehr möglich gewesen. Auch hätte das Bauleitplanverfahren innerhalb dieser Frist nicht mit Rechtskraft abgeschlossen werden können.

Auch die intensive Auseinandersetzung mit den von Bürgerseite vorgebrachten ca. 200 Einwendungen wäre vor Ablauf der ersten Veränderungssperre zeitlich nicht möglich gewesen. Sowohl die Änderung einzelner Festsetzungen aufgrund von Bürgereingaben als auch die mögliche Ergänzung von Festsetzungen zum Thema Radon werden eine erneute Offenlage notwendig machen.

Da grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass in der Zwischenzeit weitere Vorhaben im Bereich Martin-Luther-Straße / Dumontstraße beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des „O 63“ widersprechen, ist es zur Sicherung der Planungsziele die zweite Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung den Gremien vor, in der fünften Sitzungsrunde 2015 die zweite Verlängerung der Veränderungssperre „O 63 VS-II“ zu beschließen.

In der letzten Gremienrunde 2015 soll dann der geänderte Bebauungsplanentwurf „O 63“ zur erneuten Offenlage vorgelegt werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes "Martin-Luther-Straße (O 63)" identisch und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Martin-Luther-Straße,
- im Westen durch den westlichen Rand der Dumontstraße,
- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gebäude an der Dumontstraße und punktuell die Kreuzschanze sowie
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Dumontstraße liegenden Gebäude.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Die Satzung "O 63-VS/II" richtet sich gleichermaßen an alle Personen jeden Geschlechtes. Geschlechtsspezifische Folgen sind nicht erkennbar.

7. Alternativen

Verzicht auf die zweite Verlängerung der Veränderungssperre. Die Planungsziele des „O 63“ könnten nach dem 06.11.2015, nach Ablauf der ersten Verlängerung der Veränderungssperre, nicht mehr gesichert werden. Einem nicht plankonformen Bauantrag oder einer nicht plankonformen Bauvoranfrage könnte der "O 63" nicht entgegen gehalten werden. Verdichtungen, die weit über die Planinhalte hinausgehen, könnten damit nicht abgewehrt werden und das bisherigen Bebauungsplanverfahren wäre vergeblich gewesen.

8. Ausgaben / Finanzierung:

Keine

Anlagen:

- Lageplan im Maßstab 1 : 1000 mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches der Verlängerung der Veränderungssperre - Satzung O 63-VS/II und Satzungstext
- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches „O 63-VS/II“

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!