

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0264/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 30 02-02-14	Datum 03.02.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.02.2016			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	03.03.2016	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	09.03.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	16.03.2016	Ö

Betreff: Veränderungssperre " O 67-VS/I" - Erste Verlängerung Erste Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Backhaushohl / Römersteine (O 67)"; Satzung "O 67-VS/I" hier: Beschluss gem. §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 10.02.2016 gez. Marianne Grosse 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 "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" die erste Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung "O 67-VS/I"

1. Anlass

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 Bau- fenster für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen. Hier besteht be- reits eine Bebauungsplan konforme Bebauung in der zweiten Reihe.

Der genannte Bebauungsplan beschränkt sich räumlich auf lediglich 2 Grundstücke. Weiter öst- lich 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, sah eine damalige Bauvoranfrage vor zwei hintereinander angeordneten Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 22 Wohneinhei- ten zu errichten. Auf diesem Grundstück galt mangels Bebauungsplan der § 34 BauGB, d.h. das Vorhaben musste sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch wenn die das Plan- verfahren auslösende Bauvoranfrage nach intensiver Bauberatung in Übereinstimmung mit den Planungszielen des „O 67“ gebracht und dann per Ausnahme von der Veränderungssperre ge- nehmigt werden konnte, besteht nach wie vor Planungsbedarf, da auf wenigen Grundstücken noch die potentielle Möglichkeit zur Bebauung in zweiter Reihe besteht.

2. Planerfordernis

Durch den Aufstellungsbeschluss wurde die planungsrechtliche Basis für eine behutsame Innen- entwicklung geschaffen und gleichermaßen Vorsorge gegen eine Beeinträchtigung der benach- barten Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“ getroffen. Grundsätzlich soll weiterhin die Dominanz der Römersteine nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage ge- stellt werden.

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

Der Stadtrat hat am 09.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" beschlossen.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bestehenden Wohnge- biet durch die Verhinderung einer nicht angemessenen Nachverdichtung,
- Abwehr von Beeinträchtigungen der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Um- gebung“. Die Dominanz der Römersteine soll grundsätzlich nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden.

Angesichts der in zweiter Reihe bereits vorhandenen Bebauung und auf Grund der im Zuge der letzten Novellierung des Baugesetzbuches gestärkten Bedeutung der Innenentwicklung, kann ein vollständiger Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung planungsrechtlich rechtssicher nicht erfolgen. Im Rahmen der Abwägung sind die öffentlichen Belange (Stärkung der Innenentwicklung, Rücksicht auf die benachbarte Denkmalzone Römersteine) und die privaten Belange (Recht auf wirtschaftliche Verwertung des eigenen Grundstückes) gegeneinander gerecht abzuwägen. Was bleibt ist somit eine Reglementierung des Umfangs zukünftiger Bauvorhaben – kein kompletter Ausschluss.

4. Notwendigkeit einer Verlängerung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der o.g. Ziele wurde am 09.04.2014 eine Veränderungssperre beschlossen, welche mit der Bekanntmachung vom 17.04.2014 ihre Rechtskraft für eine zweijährige Dauer erlangte. Das Bebauungsplanverfahren "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" konnte innerhalb dieses Zeitraumes noch nicht mit Rechtskraft abgeschlossen werden. Infolgedessen ist zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung der Erlass einer Verlängerung der Veränderungssperre notwendig.

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 "O 67-VS/I" tritt nach Ablauf von einem Jahr nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung außer Kraft.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Die Satzung "O 67-VS/I" richtet sich an alle Personen gleichermaßen- egal ob weiblich oder männlich. Geschlechtsspezifische Folgen sind nicht erkennbar.

6. Alternativen:

Verzicht auf die Verlängerung der Veränderungssperre. Das Bebauungsplanverfahren "O 67" wäre obsolet, weil durch die Genehmigung von übergroßen Baumassen in der zweiten Reihe eine dauerhafte Beeinträchtigung der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“ nicht mehr ausgeschlossen werden kann.