

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0864/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02 – 001 -16	Datum 01.06.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 21.06.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	30.06.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.07.2016	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	06.07.2016	Ö

Betreff:

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Weidmannstraße (O 68)" als Satzung "O 68-VS"
hier: Beschluss gem. §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 06.06.2016

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 "Weidmannstraße (O 68)" die Veränderungssperre als Satzung "O 68-VS".

1. Sachverhalt

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Weidmannstraße (O 68)" erstreckt sich über ein nahezu vollständig bebautes Wohnquartier mit einem großzügigen Anteil von Grün- und Freiflächen der einzelnen Grundstücke. Die vorhandene städtebauliche Struktur ist geprägt von überwiegend freistehenden sowie in Hausgruppen angeordneten Ein- und Zweifamilienhäusern, welche in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Diese Bebauungsstruktur entstand zu großen Teilen auf der Grundlage des mittlerweile rechtsscheinerweckenden und nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplans "Oberer Laubenheimer Weg (O 19)". Die Struktur des Wohngebietes, die Nachbarschaft zu Volkspark/Rosengarten sowie die ruhige Lage in der Mainzer Oberstadt, die zugleich eine räumliche Nähe zur Innenstadt aufweist, machen den Standort Weidmannstraße zu einer attraktiven und nachgefragten Wohnlage.

Das relativ homogene städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung wurde bereits durch einige städtebaulich unerwünschte bauliche Entwicklungen gefährdet. Aufgrund der Attraktivität des Wohngebietes und der hohen Grundstückspreise waren vermehrt Bestrebungen zu beobachten, Bauvorhaben mit einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke, einer überzogenen Gebäudehöhe oder einer Vielzahl von Wohneinheiten bei Vernachlässigung der vorherrschenden Bebauungsstruktur zu realisieren. Derartige Bauvorhaben, die zwar nach den Kriterien des § 34 BauGB als zulässig zu bewerten sind, gehen zum Teil mit einer nicht erwünschten baulichen Verdichtung einher.

Um daher die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes; der Beschluss dazu wurde vom Stadtrat am 15.07.2015 gefasst. Ziel des Bauleitplanverfahrens "Weidmannstraße (O 68)" ist es, zukünftige Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet planungsrechtlich verbindlich zu regeln. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur sind hiervon vor allem bauliche Erweiterungen von Gebäuden sowie eventuelle Neubauten im Plangebiet betroffen. Durch diese verbindlichen Regelungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und die städtebauliche Qualität in dem bestehenden Wohngebiet erhalten werden. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten einer angemessenen und behutsamen Innenentwicklung gewährleistet werden.

2. Lösung

Aufgrund noch ausstehender Gutachten ist derzeit noch nicht abzusehen, wann mit dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens "O 68" gerechnet werden kann. Nun ist aber in nächster Zeit zu befürchten, dass weitere Vorhaben beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen könnten. Durch die bevorstehende Sommerpause bestünde die Gefahr, dass infolge vorgegebener Fristen auf solche Vorhaben nicht rechtzeitig reagiert werden könnte. Daher ist es zur Sicherung der Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen dringend erforderlich, für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes eine Veränderungssperre "O 68-VS" gemäß § 16 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB als Satzung zu erlassen.

Aufgrund dieser Veränderungssperre wird erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes "Weidmannstraße (O 68)" identisch. Er liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 22 und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Straße "Am Stiftswingert" sowie die südliche Begrenzung der "Göttelmannstraße";
- im Osten durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 141/2, die südliche Grenze der Flurstücke 142 und 144 sowie die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 147;
- im Süden durch die westliche Grenze des Flurstücks 653/7 sowie die westliche Grenze des Weges mit der Parzellenummer 644/2;
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Straße "Oberer Laubenheimer Weg".

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Die Satzung "O 68-VS" richtet sich an alle Personen gleichermaßen- egal ob weiblich oder männlich. Geschlechtsspezifische Folgen sind nicht erkennbar.

5. Kosten

Durch den Beschluss der Veränderungssperre als Satzung "O 68-VS" entstehen keine Kosten.