

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0007/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02 002/2014	Datum 21.12.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.01.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.01.2017	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	01.02.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	08.02.2017	Ö

Betreff: Zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Backhaushohl / Römersteine (O 67)"; Satzung "O 67-VS/II" hier: Beschluss gem. §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 22. Dez. 2016 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 17.01.2017 gez. Michael Ebling 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 zweite Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung "O 67-VS/II"

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 bebauungsplankonforme Bebauung in der zweiten Reihe.

Außerhalb des „Z 58/II, 1.Ä“, in unmittelbarer Nachbarschaft, sah eine damalige Bauvoranfrage vor, zwei hintereinander angeordnete Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten zu errichten. Auf diesem Grundstück galt mangels Bebauungsplan der § 34 BauGB, d.h. das Vor- haben musste sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch wenn die das Planver- fahren auslösende Bauvoranfrage nach intensiver Bauberatung in Übereinstimmung mit den Pla- nungszielen des „O 67“ gebracht und dann per Ausnahme von der Veränderungssperre geneh- migt 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. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „O 67“

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

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

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bestehenden Wohngebiet durch die Steuerung und Reglementierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten.
- Abwehr von Beeinträchtigungen der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Umge- bung“. 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 gestärkten Bedeutung der Innenentwicklung, kann ein vollständiger Ausschluss einer rückwärtigen Bebau- ung planungsrechtlich rechtssicher nicht erfolgen. Im Rahmen der Abwägung sind die öffentli- chen Belange (Stärkung der Innentwicklung, Rücksicht auf die benachbarte Denkmalzone Römer- steine) und die privaten Belange (Recht auf wirtschaftliche Verwertung des eigenen Grundstü- ckes) gegeneinander gerecht abzuwägen. Was bleibt, ist somit eine Reglementierung des Um- fangs zukünftiger Bauvorhaben – kein kompletter Ausschluss.

4. Notwendigkeit einer zweiten Verlängerung der Veränderungssperre „O 67-VS“

Zur Sicherung der o.g. Ziele wurde am 16.03.2016 eine erste Verlängerung der Veränderungssperre „O 67-VS/I“ beschlossen, welche mit der Bekanntmachung vom 08.04.2016 ihre Rechtskraft erlangte und bis zum 07.04.2017 gilt. Bis dahin kann allerdings das Bebauungsplanverfahren "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" aus den nachfolgenden Gründen noch nicht mit Rechtskraft abgeschlossen werden.

Gem. § 14 BauGB wird mit einer Veränderungssperre erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden 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.

Aktuell ist u.a. ein Bauvorhaben im westlichen Teil des Plangebietes anhängig, zu dem im Sommer vom Stadtplanungsamt eine negative Stellungnahme abgegeben wurde. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre wurde daher nicht erteilt. Auf dem Grundstück beabsichtigt der Bauherr, sein Gebäude Richtung Westen zu erweitern. Das Bauvorhaben widerspricht in mehreren Punkten den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes. Es verstößt insbesondere gegen die beabsichtigten städtebaulichen Dichtewerte.

Aufgrund der Stellungnahmen, die seitens der Denkmalpflege im Verlaufe des Anhörverfahrens vorgebracht wurden, erfolgte in diesem Bereich eine Änderung der Planfestsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe und der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude. Zu den geänderten Planinhalten existiert bisher noch kein Beschluss des Bau- und Sanierungsausschusses. Dieser wird nach dem Stand der Dinge im zweiten Quartal 2017 im Rahmen des Offenlagebeschlusses eingeholt. Da grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass in der Zwischenzeit weitere Bauanträge dieser Art folgen werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des „O 67“ widersprechen, ist zur weiteren Sicherung der Planungsziele der Erlass einer zweiten Verlängerung der Veränderungssperre notwendig.

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die erforderlichen Gutachten müssen ebenfalls öffentlich ausgelegt werden.

Bereits im Rahmen der Ämterkoordinierung am 27.07.2016 forderte das Grün- und Umweltamt die Beauftragung verschiedener Gutachten. Daraufhin wurden für das Plangebiet eine Radon-Langzeitmessung, eine Versickerungsuntersuchung sowie eine Untersuchung des Arten- und Baumschutzes veranlasst.

Laut Grün- und Umweltamt müsse das Artenschutzgutachten jedoch voraussichtlich in zwei Stufen erarbeitet werden. Im Herbst 2016 war nur noch eine Potentialabschätzung möglich gewesen. Höchstwahrscheinlich müssen darüber hinaus im Frühjahr 2017 vertiefende Untersuchungen stattfinden. Die Ergebnisse könnten dann bis Ende April 2017 nachgesteuert und in das Artenschutzgutachten nachgetragen werden.

Die Ergebnisse der anderen Gutachten, inklusive der Potentialabschätzung, liegen bisher nicht vor.

Ob auf eine vertiefende Untersuchung des Artenschutzes verzichtet werden kann, kann erst entschieden werden, wenn die Potentialabschätzung abgeschlossen ist.

Dieser Prozess wird nicht bis zum Ablauf der Geltungsdauer der ersten Verlängerung der Veränderungssperre „O 67-VS/I“ abgeschlossen werden können. Somit ist zur Sicherung des Bauleitplanes die zweite Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

5. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Backhaushohl / Römersteine (O 67)“ wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Z 67“ (= eine gedachte Linie, die im Osten 27 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze und im Westen 4 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze entfernt liegt),
- im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Backhaushohl 18, Flurstück 111, Flur 18; Gemarkung Mainz,
- im Westen durch die Einmündung des Fußweges Römersteine in die Backhaushohl und
- im Süden durch die Straße „Backhaushohl“.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Die Satzung "O 67-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 67“ könnten nach dem 07.04.2017, nach Ablauf der ersten Verlängerung der Veränderungssperre, nicht mehr gesichert werden. Einem nicht plankonformen Bauantrag oder einer nicht plankonformen Bauvoranfrage könnte der „O 67“ nicht entgegengehalten werden. Verdichtungen, die weit über die Planhinhalte hinausgehen, könnten somit nicht abgewehrt werden und das bisherige Bebauungsplanverfahren wäre vergeblich gewesen. Zudem könnte durch die Genehmigung von übergroßen Baumassen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bzw. im westlichen Teil des Plangebietes eine dauerhafte Beeinträchtigung der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“ nicht mehr ausgeschlossen werden.