

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0885/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61/ 61 30 02 – 001 / 2018	Datum 14.05.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 29.05.2018

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	05.06.2018	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	06.06.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	13.06.2018	Ö

## Betreff:

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes  
"Milchpfad (O 70)" als Satzung "O 70-VS"  
hier: Beschluss gem. §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 23.05.2018

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 "Milchpfad (O 70)" die Veränderungssperre als Satzung "O 70-VS".

## 1. Sachverhalt

In den letzten Jahren ist im Bereich Milchpfad ein verstärkter Siedlungsdruck in Form von punktuellen baulichen Veränderungen hin zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und des Bauvolumens festzustellen. Der städtebauliche Gesamteindruck des Quartiers wurde jedoch bisher durch diese Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Im letzten Jahr wurde dem 60-Bauamt ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zunächst neun, dann sieben und später mit fünf Wohneinheiten vorgelegt. Das Vorhaben sprengte in seiner Kubatur und Formensprache sowie der Anzahl der geplanten Wohneinheiten den städtebaulich verträglichen Rahmen der umgebenden Bebauung. Der Bauausschuss sowie der Stadtrat sah eine klare Gefährdung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes.

Auf dem Grundstück des Vorhabens galt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bretzenheimer Straße (Z 71)". Das bestehende Planungsrecht war damals nicht in der Lage, unter Bezug auf o. g. Bauvorhaben eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu unterbinden. Insbesondere begründet sich dies darin, dass der Bebauungsplan "Z 71" keine Regelungen zur Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten oder auch zur maximalen Höhe baulicher Anlagen enthält.

Um die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss zum "Milchpfad (O 70)" wurde daher vom Stadtrat am 27.09.2017 gefasst. Seitdem wird das Bauplanungsrecht des "Z 71" angepasst und durch den neuen Bebauungsplan mit ergänzenden Festsetzungen überplant. Auch der Geltungsbereich wurde Richtung Norden entlang des Milchpfads erweitert. Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde zum Schutz der Bauleitplanung durch den Bau- und Sanierungsausschuss eine Zurückstellung des o. g. Bauvorhabens beantragt. Die Baugenehmigungsbehörde hat daraufhin im Oktober 2017 die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten ausgesetzt, da zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Die Zurückstellung läuft zum 09.10.2018 aus. Die Verwaltung arbeitet intensiv an dem Entwurf eines Bebauungsplanes. Aufgrund umfangreicher Bestandsaufnahmen konnte das Verfahren noch nicht abgeschlossen werden. Voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2018 soll der Beschluss über die Bürgerbeteiligung gefasst werden.

## 2. Notwendigkeit einer Veränderungssperre

Ziel des Bebauungsplans "Milchpfad (O 70)" ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität in dem bestehenden Wohngebiet durch ergänzende Regelungen, wie z. B. die Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Gebäude oder die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe, zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen ist es erforderlich, für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes eine Veränderungssperre "O 70-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. Dies ist zwingend geboten, da zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abzusehen ist, ob die Antragstellerin vor Ablauf der Zurückstellung in einem erneuten Gespräch zu einer weiteren Reduzierung der Wohneinheiten und des Bauvolumens bewegt werden kann.

Sofern dann im Zuge einer eventuellen Überarbeitung der o. g. Bauvoranfrage eine Lösung gefunden werden kann, die mit den vom Stadtrat beschlossenen Planungszielen und Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes „O 70“ kompatibel ist, besteht die Möglichkeit mit Zustimmung des Bau- und Sanierungsausschusses allein für dieses Vorhaben eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

Die Veränderungssperre gilt zunächst 2 Jahre. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustimmung der ersten Zurückstellung des o. g. Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Sofern das Bebauungsplanverfahren innerhalb dieser Frist nicht mit Rechtskraft abgeschlossen werden kann, muss die Frist ggf. um 1 Jahr verlängert werden.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Milchpfad (O 70)" befindet sich im Stadtteil Mainz-Oberstadt in der Gemarkung Mainz, Flur 18 und wird folgendermaßen begrenzt

- im Norden durch die südliche Fahrbahnbegrenzung der Straße "Zahlbacher Steig" und durch die südliche Grenze des Flurstückes 162, Flur 18, Gemarkung Mainz,
- im Osten durch die westliche Fahrbahnbegrenzung der Straße "Am Milchpfad",
- im Süden durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 178 und 180, durch die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes 182, und davon ausgehend durch eine verlängerte Linie in nordöstlicher Richtung bis zur Einmündung der Straße "Am Milchpfad" in die Straße "Bretzenheimer Straße" sowie
- im Westen durch die östliche Fahrbahnbegrenzung der Straße "Am Wildgraben".

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches liegt dieser Vorlage als Planverkleinerung bei.

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

Geschlechtsspezifische Folgen sind nicht erkennbar.

### **5. Kosten**

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.