

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

|  |                     |                             |
|--|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich                               |                     | Drucksache Nr.<br>0020/2019 |
| Amt/Aktenzeichen<br>61/613002 – 003/2018 | Datum<br>04.01.2019 | TOP                         |

| Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 22.01.2019 |               |            |        |
|--|---------------|------------|--------|
| Beratungsfolge Gremium   | Zuständigkeit | Datum      | Status |
| Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld  | Anhörung      | 22.01.2019 | Ö      |
| Bau- und Sanierungsausschuss   | Vorberatung   | 31.01.2019 | Ö      |
| Stadtrat   | Entscheidung  | 13.02.2019 | Ö      |

|  |
|--|
| <p><b>Betreff:</b><br/>Veränderungssperre "H 100-VS"<br/>Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Nördlich der Baentschstraße (H 100)", Satzung "H 100-VS"</p> <p>hier: Beschluss gemäß § 16 in Verbindung mit § 14 BauGB</p> |
| <p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 14.01.2019</p> <p>gez. Marianne Grosse<br/>Marianne Grosse<br/>Beigeordnete</p>  |
| <p>Mainz, 23.01.2019</p> <p>gez. M. Ebling</p> <p>Michael Ebling<br/>Oberbürgermeister</p>   |

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Hartenberg-Münchfeld**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

gemäß § 16 in Verbindung mit § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" die Veränderungssperre als Satzung "H 100-VS".

## 1. Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes, direkt an der "Mombacher Straße" gelegen.

Das Plangebiet selbst stellt sich als ein bereits bebautes Areal mit einer sehr heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur dar. So sind hier neben Wohngebäuden ein Gastronomiebetrieb und unterschiedliche Gewerbebetriebe (KFZ-Betriebe, Rolladenbau- und Verkauf) vorhanden. Die vorhandenen Baustrukturen bewegen sich zwischen eingeschossigen Baukörpern (Gewerbebauten) und zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau). Die Baukörper sind sowohl direkt an der Mombacher Straße als auch in den hinteren Grundstücksflächen (in zweiter Reihe) angeordnet.

In jüngster Zeit wurden vermehrt Anfragen zur baulichen Nachverdichtung des Areals mittels Geschosswohnungsbauten gestellt. Aktuell liegt für eine Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 100" eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Gewerbeeinheiten und 27 Wohneinheiten sowie eines Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten vor. Bei dem geplanten Vorhaben soll der derzeitige Gebäudebestand "Mombacher Straße 23, 25 und 31" zu großen Teilen abgerissen und in größerem Umfang neu errichtet werden.

Aufgrund der uneinheitlichen städtebaulichen Struktur (stark differierende Gebäudehöhen, Gebäudegrundflächen und Gebäudestellungen) bedarf es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals. Hierzu soll in der gleichen Gremienrunde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" gefasst werden.

## 2. Lösung

Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal besteht die Gefahr, dass dieses städtebaulich bedeutende Areal langfristig nicht mehr für eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Aufwertung zur Verfügung steht und Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der Nutzung her städtebaulich problematisch sein können.

Es ist anzunehmen, dass weitere bauliche Vorhaben angefragt und/oder beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes "(H 100)" widersprechen könnten.

Zur Sicherung der Bauleitplanung soll deshalb für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 100" eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung erlassen werden. Auf der Grundlage dieser Veränderungssperre wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Die Veränderungssperre "H 100-VS" tritt nach zwei Jahren, bzw. automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitplanverfahren "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

### **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "H 100-VS" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "H 100", liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird begrenzt:

- im Norden durch die Mombacher Straße (K 17) mit der Flurstücksnummer 113/11,
- im Osten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 29,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 28/3, 26/1, 24, 27/1, 22/5, 17,
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 17.

### **4. Kosten**

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

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

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.