

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0450/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02 – 001 / 2018	Datum 07.03.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.03.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.04.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	10.04.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2019	Ö

Betreff:

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

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 14.03.2019

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 26.03.2019

gez. M. 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 "Milchpfad (O 70)" die erste Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung "O 70-VS/I".

1. Sachverhalt/ Problemstellung

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 Jahr 2017 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. In diesem Bereich galt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bretzenheimer Straße (Z 71)", dessen Festsetzungen bezüglich des o. g. Bauvorhabens eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht sicherstellen und städtebauliche Spannungen nicht unterbinden konnte. Insbesondere begründet sich dies darin, dass der Bebauungsplan "Z 71" weder Regelungen zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten noch zur maximalen Höhe baulicher Anlagen enthält.

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss zum "Milchpfad (O 70)" wurde daher vom Stadtrat am 27.09.2017 gefasst. Der Geltungsbereich wurde dabei Richtung Norden entlang des Milchpfads erweitert. 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.

2. Zurückstellung des Auslöservorhabens

Nach öffentlicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde zum Schutz der Bauleitplanung durch den Bau- und Sanierungsausschuss eine Zurückstellung des o. g. "Auslöser-Bauvorhabens" beantragt. Die Baugenehmigungsbehörde hat daraufhin im Oktober 2017 die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von zwölf Monaten ausgesetzt, da zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

3. Notwendigkeit einer Veränderungssperre

Die Zurückstellung des Auslöservorhabens lief zum 09.10.2018 aus. Da bis zu diesem Zeitpunkt das Planverfahren nicht mit Rechtskraft abgeschlossen werden konnte, wurde mit Beschluss des Stadtrates am 13.06.2018 die Veränderungssperre O 70-VS beschlossen und am 06.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf "O 70" wurde am 23.10.2018 im Rahmen einer Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Verfahrensschritt und im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden umfangreiche Stellungnahmen vorgetragen, deren Bewertung und Aufarbeitung sehr zeitintensiv ist. Es ist deshalb absehbar, dass das Bau-

ungsplanverfahren "O 70" nicht vor Ablauf der Veränderungssperre am 05.07.2019 abgeschlossen werden kann.

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung ist deshalb erforderlich, für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "O 70" die erste Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung "O 70-VS/I" gemäß §§ 16, 17 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB zu erlassen.

Aufgrund der Verlängerung 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.

4. Dauer einer Veränderungssperre

Die Veränderungssperre gilt zunächst 2 Jahre. Auf die Zweijahresfrist ist jedoch der seit der ersten Zurückstellung des o. g. Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Das bedeutet, dass der Zeitraum der Zurückstellung, in unserem Falle also seit dem Oktober 2017, auf die Geltungsdauer der Veränderungssperre anzurechnen ist. Die individuelle Veränderungssperre für das Auslöservorhaben endet somit im Oktober 2019. Nicht zuletzt aufgrund der Kommunalwahl bedingten ausgedünnten Sitzungsfolge, wird das Bebauungsplanverfahren bis zu diesem Termin nicht mit Rechtskraft abgeschlossen werden können.

5. Ausnahme von der Veränderungssperre

Auch wenn die Verwaltung in intensiven Gesprächen mit dem Abtragsteller des Auslöserantrages eine weitere Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten und eine weitere Verringerung der Baumasse durchsetzen kann, so dass ggf. mit Zustimmung des Bau- und Sanierungsausschusses eine vorzeitigen Genehmigung auf der Basis einer Ausnahme von der Veränderungssperre möglich ist, muss der Schutz der Bauleitplanung durch eine Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre weiterhin gesichert werden, denn es ist nicht auszuschließen, dass weitere Bauanträge eingereicht werden, die nicht den Planungszielen des "O 70" entsprechen.

6. 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 der Veränderungssperre "O 70-VS und der ersten Verlängerung "O 70-VS/I" ist identisch mit der räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfes und liegt dieser Vorlage als Planverkleinerung bei.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Geschlechtsspezifische Folgen sind nicht erkennbar. Im Verlaufe des bisherigen Verfahrens wurden diesbezüglich keine Stellungnahmen vorgetragen.

8. Kosten

Durch die Verlängerung der Veränderungssperre entstehen der Stadt Mainz keine Kosten.