

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1432/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02/003/2019	Datum 02.10.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.10.2019			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Marienborn	Anhörung	14.10.2019	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.10.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	14.10.2019	Ö

<p>Betreff: Veränderungssperre "Ma 34-VS"</p> <p>Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Quartierzentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34), Satzung "Ma 34 VS" hier: -Beschluss der Veränderungssperre als Satzung gemäß § 16 BauGB i.V.m. § 14 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 02.10.2019</p> <p>gez. Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 09.10.2019</p> <p>gez. M. Ebling</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Marienborn**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

- gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" die Veränderungssperre "Ma 34-VS" als Satzung.

1. Ausgangslage / Sachverhalt

Die Stadt Mainz beabsichtigt für einen kleinen Bereich innerhalb des Wohnquartiers "Am Sonnigen Hang", für den bisher noch kein Bebauungsplan existiert, den Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zusätzlich die dauerhafte Sicherung der Möglichkeit, auf dem Grundstück ausschließlich in der Erdgeschosszone soziale, kulturelle und gemeinbedarfliche Nutzungen sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs anzusiedeln zu können. Die Sicherung dieses Angebotes soll langfristig die soziale Interaktion im Quartier gewährleisten und als Kommunikationsplattform für die Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Planerisch umgesetzt werden soll diese Zielsetzung durch die Festsetzung einer vertikalen Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Ergänzend soll im Erdgeschoss einer möglichen Bebauung die Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

In dem Bebauungsplanverfahren "Ma 34" sollen darüber hinaus die städtebaulichen Fragestellungen geprüft werden, die mehrgeschossige Gebäude mit Wohnnutzung an diesem Standort (Nähe zur Autobahn, mehrgeschossiger Baubestand im Umfeld) mit sich bringt. Zu nennen sind hier die mit der geplanten Wohnnutzung einhergehenden Schallschutzfragen, die Frage nach einer - im Hinblick auf das bestehende bauliche Umfeld - städtebaulich verträglichen Geschossigkeit oder das Thema einer aufgrund des baulichen Bestandes möglichen Gebäudeverschattung.

In der Zeit des Planaufstellungsverfahrens ist zudem nicht auszuschließen, dass weitere Bauanträge mit ähnlicher oder noch intensiverer Grundstücksausnutzung gestellt werden.

2. Lösung

Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Planungsziele für das Plangebiet sind durch mögliche künftige Bauantragsverfahren gefährdet. Insbesondere ist zu befürchten, dass Vorhaben beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes "Ma 34" widersprechen könnten. Darüber hinaus ist auf Grund der erforderlichen städtebaulichen und planungsfachlichen Prüfschritte derzeit noch nicht abzusehen, bis wann das Bauleitplanverfahren "Ma 34" abgeschlossen sein wird.

Zur Sicherung der Bauleitplanung soll deshalb für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Ma 34" 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.

Eine Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sofern das Bauleitplanverfahren bis dahin noch nicht abgeschlossen werden kann, besteht die Möglichkeit die Frist um ein weiteres Jahr zu verlängern.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "Ma 34" liegt im Stadtteil Marienborn, umfasst das Flurstück 236, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn und wird begrenzt:

im Norden durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang" sowie durch
- das Flurstück 231, Flur 2 , Gemarkung Mainz-Marienborn.

im Osten durch:

- das Flurstück 231, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn.

im Süden durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang".

im Westen durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang".

4. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

5. Geschlechtsspezifische Folgen

Aus dem o. g. Beschluss resultieren keine geschlechtsspezifischen Folgen.

Anlagen:

- Satzungsentwurf