

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0888/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02 - 001 / 2018	Datum 18.05.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 02.06.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	16.06.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.06.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.07.2020	Ö

Betreff: Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Milchpfad (O 70)" als Satzung "O 70-VS/II" hier: Beschluss gemäß § 17 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 16 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 26. Mai 2020 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 02.06.2020 gez. M. Ebling Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss**/ der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfehlen/ der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage gemäß § 17 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 16 BauGB die Satzung "O 70-VS/II" über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "O 70-VS" um ein weiteres Jahr.

1. Sachverhalt/ Problemstellung

Im Jahr 2017 wurde dem 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. In diesem Bereich galt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bretzenheimer Straße (Z 71)", dessen Festsetzungen bezüglich des o. g. Bauvorhabens eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht sicherstellen konnten. Insbesondere deshalb, weil 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, wurde vom Stadtrat am 27.09.2017 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Milchpfad (O 70)" gefasst. Ziel dieser Bauleitplanung 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.

Das planauslösende Bauvorhaben wurde auf Antrag des Bau- und Sanierungsausschusses nach öffentlicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss vom Bauamt im Oktober 2017 für die Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt, da die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Die Zurückstellung des Vorhabens lief am 09.10.2018 aus. Zum Schutz der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die nach öffentlicher Bekanntmachung am 06.07.2018 rechtskräftig wurde. Da auf die zunächst zweijährige Geltungsdauer einer Veränderungssperre der Zeitraum der vorangegangenen zwölfmonatigen Zurückstellung anzurechnen ist, lief die Veränderungssperre für das Auslösevorhaben somit bereits am 08.10.2019 aus, so dass die erste Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung "O 70-VS/I" nachgeschoben werden musste.

Der nächste Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren "Milchpfad (O 70)" ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der Offenlageschluss muss wegen der südlichen Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches vom Stadtrat gefasst werden, d.h. Beschluss am 01.07.2020. Die einmonatige öffentliche Auslegung wird mit Rücksicht auf die Sommerferien bis 21.08.2020 andauern. Der Satzungsbeschluss wird erst am 18. November 2020 gefasst werden können.

Aufgrund von Verzögerungen, auf die im nächsten Kapitel dieser Vorlage näher eingegangen wird, konnte der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung nicht früher terminiert werden. Es ist abzusehen, dass das Bebauungsplanverfahren zum "O 70" deshalb bis zum Ablauf der Geltungsdauer der Veränderungssperre "O 70 -VS/I" am 05.09.2020 nicht mit Rechtskraft wird abgeschlossen werden können.

2. Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens

Bereits im Rahmen der stadtinternen Vorkoordinierung der Fachämter wurde seitens des Grün- und Umweltamtes die Notwendigkeit gesehen, den räumlichen Geltungsbereich des "O 70" nach Süden zu erweitern. Da hierzu zusätzliche Fachgutachten notwendig gewesen wären, deren Erarbeitung zeitaufwändig gewesen wäre, gleichzeitig aber ein Bebauungs-

planaufstellungsbeschluss als Grundlage für die Zurückstellung des Baugesuches dringend erforderlich war, wurde seitens des Stadtplanungsamtes festgelegt, die Süderweiterung des Plangebiets erst im Laufe des Planverfahrens aufzugreifen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Notwendigkeit der Geltungsbereichserweiterung noch einmal bekräftigt, um kleinklimatische Anforderungen in diesem Bereich regeln zu können. Betroffen davon sind die im Eigentum der Stadt Mainz stehenden Flächen, konkret ein öffentlicher Parkplatz und Grünflächen gegenüber der Einmündung des Milchpfades in die Bretzenheimer Straße.

Die umfangreichen Koordinierungen haben gezeigt, dass seitens der einzelnen Fachämter unterschiedliche Nutzungsabsichten zu diesen Flächen bestanden, vom öffentlichen Parkplatz über Abstellflächen für Wohnmobile, der Gestaltung als öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität, bis hin zu einer Vermarktung als Bauland. In einem langwierigen stadtinternen Abstimmungsprozess einigte man sich schließlich auf eine Nutzung als öffentliche Grünfläche. Mit dieser Festlegung kann den Belangen des innerstädtischen Klimaschutzes am besten Rechnung getragen werden. Die schon im südlich angrenzenden Bebauungsplan "B 73" gesicherte Kaltluftströmung, die zur Frischluftversorgung der Mainzer Innenstadt von großer Bedeutung ist, kann so auch im aktuellen Bebauungsplan "O 70" nachhaltig gesichert werden - ganz im Sinne des Stadtratsbeschlusses zum Klimanotstand. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches musste in allen Gutachten abgebildet werden, was zusätzliche Verzögerungen nach sich zog.

Auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung und im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden umfangreiche Stellungnahmen vorgetragen, deren Bewertung und Aufarbeitung sehr zeitintensiv war. So musste beispielsweise im Vorfeld der Festsetzung von Gebäudehöhen die bewegte Topografie vermessungstechnisch aufgenommen und ausgewertet werden. Hinsichtlich des Artenschutzes wurden zunächst Aussagen auf Grundlage einer Potenzialabschätzung getätigt. Den erforderlichen Vertiefungen mussten weitere Begehungen vor Ort folgen und gutachterlich ausgewertet werden. Das abschließende Gutachten konnte von dem externen Büro nicht zeitgerecht geliefert werden, u.a. deshalb, da ein und dasselbe Büro gleichzeitig mit der Zuarbeit zu mehreren Bebauungsplanverfahren der Stadt Mainz beauftragt war. Es ist deshalb absehbar, dass das Bebauungsplanverfahren "O 70" nicht vor Ablauf der Veränderungssperre am 05.09.2020 abgeschlossen werden kann.

3. Lösung

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung soll die Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "O 70" gemäß § 16 BauGB i. V. mit § 14 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert werden und als Satzung "O 70-VS/II" beschlossen werden.

Auf der Grundlage dieser erneuten Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre wird sichergestellt, dass Vorhaben, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Mainz für das Areal entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "O 70 -VS" bzw. der zweiten Verlängerung der Veränderungssperre - Satzung "O 70-VS/II" - ist auf den ursprünglich beschlossenen Geltungsbereich beschränkt – ohne die o.a. Süderweiterung. Da sich aber

diese Grundstücke im Eigentum der Stadt Mainz befinden, besteht keine Gefahr, dass für diese Teilfläche städtebaulich nicht gewünschte Vorhaben beantragt werden.

Das planauslösende Bauvorhaben konnte nach intensiven Verhandlungen mit dem Antragsteller in seiner Baumasse und bzgl. der Zahl der Wohneinheiten deutlich reduziert werden und entspricht jetzt den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 70". Vor diesem Hintergrund konnte das Vorhaben über eine Ausnahme von der Veränderungssperre und mit Zustimmung des Bau- und Sanierungsausschusses genehmigt werden.

Die Veränderungssperre "O 70-VS/II" tritt automatisch außer Kraft, sobald das Bebauungsplanverfahren "Milchpfad (O 70)" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

4. Kosten

Durch die Satzung "O 70-VS/II" entstehen für die Stadt Mainz keine Kosten.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Satzung "O 70-VS/II" werden keine geschlechtsspezifischen Folgen hervorgerufen.

Anlagen:

- *Plan mit räumlichen Geltungsbereich der Satzung "O 70-VS/II" und Satzungstext "O 70-VS/II"*