

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1258/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02/002/2020	Datum 31.07.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 11.08.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	10.09.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	16.09.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	23.09.2020	Ö

<p>Betreff: Veränderungssperre "B 158/ 3. Ä-VS" (Beschlussfassung)</p> <p>Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä.)" 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, 05.08.2020</p> <p>gez. Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 12.08.2020</p> <p>gez. Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt

gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä.)" die Veränderungssperre "B 158/ 3. Ä-VS" als Satzung.

1. Sachverhalt/ Planungserfordernis

Die Stadt Mainz beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" insbesondere die zulässigen Einzelhandelsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften gegenüber den bisherigen Zulässigkeitsvoraussetzungen inhaltlich und räumlich neu zu planen und entsprechend festzusetzen. Das Erfordernis zur Änderung der Festsetzungen zum Einzelhandel liegt in der gewünschten Belebung der "Plaza" durch eine Konzentration dieser Nutzungen im Quartierszentrum sowie im Schutz der Einzelhandelsstandorte an anderen Standorten innerhalb des städtischen Wohnsiedlungsgefüges auf Grundlage des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz. Darüber hinaus soll der Hochschul- und Hochschulgewerbestandort als Ort der Bildung und bildungsnaher Gewerbe- und Dienstleistungen in sinnvoller Art und Weise ergänzt und um "Anlagen für kulturelle Zwecke" erweitert werden. Zudem soll aufbauend auf der geplanten internen Erschließung die Fußwegführung im nordöstlichen Quadranten in modifizierter Form festgesetzt werden.

Hierzu hat der Stadtrat bereits am 01.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Hochschulweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" gefasst. Zudem wurde der Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3. Ä" in "Planstufe I" beschlossen und es wurde beschlossen, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Beide Beschlüsse wurden bereits am 03.07.2020 im Amtsblatt der Stadt Mainz bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt im Zeitraum von 03.08.2020 bis einschließlich 28.08.2020

Für den räumlichen Geltungsbereich erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben bisher auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä".

Die aktuell vorliegende Bauvoranfrage zur Klärung der zulässigen Art der baulichen Nutzung für die Errichtung eines Drogeriemarktes, zwei gemischt genutzter Betriebsgebäude mit Einzelhandelsnutzungen, eines Supermarktes, einer Schank- und Speisewirtschaft und einer oberirdischen 4-geschossigen Großgarage im Bereich der Dr.-Maria-Hopf-Straße zeigt, dass auch in der Zeit des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" nicht auszuschließen ist, dass weitere Bauanträge mit ähnlicher Nutzungsspanne gestellt werden.

2. Lösung

Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Planungsziele für das Plangebiet sind durch die aktuell vorliegende Bauvoranfrage und durch mögliche künftige Bauantragsverfahren gefährdet. Insbesondere ist zu befürchten, dass Vorhaben beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" widersprechen könnten. Zur Sicherung der Bauleitplanung soll deshalb für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "B 158/ 3. Ä" 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 "B 158/ 3. Ä-VS" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Hochschulweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" abzüglich der planexternen Ausgleichsflächen, liegt in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 14, und wird begrenzt

- im Norden:
durch den südlichen Fahrbahnrand der "Saarstraße". Der räumliche Geltungsbereich ragt im Bereich der geplanten Fußgängerbrücke über die "Saarstraße" ca. 60 Meter nach Norden - gemessen vom südlichen Fahrbahnrand der "Saarstraße" - in das Dienstleistungsgebiet "Kisselberg" hinein,
- im Osten:
durch die "Koblenzer Straße (K 3)". Der räumliche Geltungsbereich ragt im Bereich der geplanten Fußgänger- und ÖPNV - Brücke über die "Koblenzer Straße (K3)" sowie im Bereich des Ackermannweges je ca. 29 Meter nach Osten - gemessen vom östlichen Fahrbahnrand der "Koblenzer Straße (K 3)" - in den Campus der Johannes Gutenberg-Universität Mainz hinein,
- im Süden:
durch die nördlichen Grenzen des "Dahlheimer Weges" (Parzelle 404, Flur 14) sowie durch die nördlichen Grenzen der Parzellen 362, 365 (teilweise), 366 (alle Flur 13) und der nördlichen Grenzen der Parzellen 355 und 356, beide Flur 14, (ursprünglich Parzelle 333/4, "Dalheimer Weg"),
- im Westen:
durch die westliche Grenze der Parzellen 135/4, 118, 94, 13 (anteilig), 14 (alle Flur 14) sowie durch die Parzelle 510 (teilweise), Flur 8 und teilweise die Parzellen 366, 362, 357, alle Flur 14, (ursprünglich die Parzellen 506, 510, 135/4, 340, 118, 143/4, 94, 335/7 und 14).

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

5. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

*Anlagen:
- Satzungsentwurf*

