

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1716/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02/002/2020	Datum 07.10.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 20.10.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	03.11.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	12.11.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	18.11.2020	Ö

Betreff:

Veränderungssperre "Le 4-VS"

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)", Satzung "Le 4-VS"

hier: - Beschluss der Veränderungssperre als Satzung gem. § 16 BauGB i.V.m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 07.10.2020

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 25.10.2020

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

- gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" die Veränderungssperre "Le 4-VS" als Satzung.

1. Ausgangslage / Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 07.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes "Le 4" ist es, die Ergebnisse der durchgeführten Planungswerkstatt aus dem Jahr 2015 auch in Planungsrecht umzusetzen und damit die weitere Entwicklung des Einkaufszentrums zu steuern. Insbesondere sollen dabei zusätzliche Flächen für weitere Einzelhandelsnutzungen in der Erdgeschosslage sowie ergänzende Wohn- und Gewerbenutzungen in den Obergeschossen geschaffen werden.

Für einen vorliegenden Bauantrag zur Aufstockung/Erweiterung einer bestehenden Schank und Speisewirtschaft (Eiscafé) in der Hindemithstraße 21 wurde im Januar 2020 eine Zurückstellung um ein Jahr beschlossen. Nach Ablauf der erfolgten Zurückstellung ist aber noch nicht absehbar, dass der Bebauungsplan "Le 4" zur Rechtskraft gebracht und als Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung herangezogen werden kann.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt bisher auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 134" aus dem Jahre 1993, der eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie Staffelgeschossen zulässt. Die vorhandenen Gebäude entlang der Hindemithstraße stellen sich überwiegend als eingeschossige Gebäude dar. Im östlichen Bereich des Einkaufszentrums ist bereits in der Vergangenheit bei drei Gebäuden eine Aufstockung auf zwei Vollgeschosse auf Grundlage des "B 134" erfolgt.

Der Rahmenplan aus der Planungswerkstatt im Jahr 2015, welcher den Gremien der Stadt Mainz zur Kenntnis gebracht wurde, stellt die Gebäude entlang der Hindemithstraße lediglich als eingeschossige Gebäude entsprechend dem damaligen Bestand dar und sieht lediglich eine Aufstockung der nördlichen Gebäudezeile entlang der Regerstraße auf vier Geschosse vor. Da es Ziel des Bebauungsplanes "Le 4" ist, die Ergebnisse des Rahmenplanes in neues Baurecht zu gießen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob an der geltenden Festsetzung festgehalten wird oder ob eine Beschränkung der Gebäudehöhen entsprechend der Bestandsgebäude auf maximal 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss erfolgen soll. Diese inhaltliche Prüfung ist abschließend noch nicht erfolgt.

2. Lösung

Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Planungsziele für das Plangebiet sind durch den laufenden Bauantrag sowie weitere möglich Bauantragsverfahren gefährdet. Insbesondere ist zu befürchten, dass Vorhaben beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes "Le 4" widersprechen könnten. Darüber hinaus ist auf Grund der erforderlichen umfangreichen Planungsschritte derzeit noch nicht abzusehen, bis wann das Bauleitplanverfahren "Le 4" abgeschlossen sein wird.

Zur Sicherung der Bauleitplanung soll deshalb für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Le 4" 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 "Le 4-VS" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Le 4".

Er befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 15 und wird begrenzt

- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Flur 10 Flst 160/18
- im Norden durch die Regerstraße und den öffentlichen Fußweg Flst. 145
- im Westen durch den öffentlichen Fußweg Flst. 146
- im Süden durch die Hindemithstraße

4. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

5. Geschlechtsspezifische Folgen

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

*Anlagen:
- Satzungsentwurf*