

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1094/2021
Amt/Aktenzeichen 61/	Datum 06.07.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 31.08.2021			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Marienborn	Anhörung	15.09.2021	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	16.09.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.09.2021	Ö

Betreff: Veränderungssperre "Ma 34-VS"/ Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)", Satzung "Ma 34-VS/I" hier: - Beschluss gemäß § 17 BauGB i. V. mit den §§ 14 und 16 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 20.08.2021 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 31.08.2021 In Vertretung gez. Günter Beck Günter Beck Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Marienborn**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage gemäß § 17 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 16 BauGB die Satzung "Ma 34-VS/I" über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "Ma 34-VS" um ein Jahr.

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. Hierzu 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 bringen. 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 und das Thema einer aufgrund des baulichen Bestandes möglichen Gebäudeverschattung.

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 noch nicht abzusehen, bis wann das Bauleitplanverfahren "Ma 34" abgeschlossen sein wird.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde deshalb für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Ma 34" eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung erlassen. Die zweijährige Geltungsdauer der Veränderungssperre "Ma 34-VS" wird am 24.10.2021 ablaufen.

Zwischenzeitlich wurde für den Bebauungsplan die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf Grund der noch ausstehenden erforderlichen Verfahrensschritte ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Bauleitplanverfahrens "Ma 34" noch nicht exakt zu bestimmen. Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind jedoch weiterhin gefährdet. Es ist immer noch zu befürchten, dass Vorhaben beantragt werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Ma 34" widersprechen könnten.

2. Erste Verlängerung der Veränderungssperre

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung soll die seit 25.10.2019 rechtskräftige Veränderungssperre "Ma 34-VS" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Ma 34" um ein Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Geltungsdauer ist gemäß § 16 BauGB i. V. mit § 14 BauGB als Satzung "Ma 34-VS/I" zu erlassen.

Auf der Grundlage dieser ersten Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Ma 34" wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Die Veränderungssperre "Ma 34-VS/I" tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitplanverfahren "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

3. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

*Anlagen:
- Satzung*