

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0032/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat II/61 30 02 003 / 2009	Datum 04.01.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.01.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.02.2010
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Kenntnisnahme	09.02.2010
Stadtrat	Entscheidung	10.02.2010

Betreff:

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "MLK-Park (H 92)";
Satzung "H 92-VS"
hier: Beschluss gemäß § 16 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB

Mainz, 18. Jan. 2010

gez. Jens Beutel

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld** nimmt zur Kenntnis, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bauleitplanentwurf gemäß § 16 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "MLK-Park (H 92)" die Veränderungssperre als Satzung "H 92-VS".

1. Sachverhalt

Der "Martin-Luther-King-Wohnpark" (MLK-Park) wurde im Jahre 1995 von der Wohnbau Mainz GmbH erworben, um hier ein innerstädtisches Wohnquartier zu verwirklichen. Im Jahre 1996 wurde durch die Wohnbau Mainz ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt, der mögliche Nachverdichtungsspielräume aufzeigen und behutsame bauliche Nachverdichtungspotentiale berücksichtigen sollte. Diese Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung unter Heranziehung des Entwurfes des damaligen 1. Preisträgers wurden aufgrund einer 10 Jahre geltenden Nachzahlungsverpflichtung des neuen Eigentümers gegenüber dem Bund bisher nicht realisiert. Da nunmehr die o. g. Frist abgelaufen ist, gibt es seitens der Grundstückseigentümer Bestrebungen, die noch freien Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Da für den gesamten Bereich des "Martin-Luther-King-Wohnparks" kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, war das gesamte Plangebiet gemäß § 34 BauGB bisher als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit bestand auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht. Eine Steuerung der Nachverdichtung ist in diesem Verfahren nur bedingt möglich. Ziel des Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" ist es daher, einerseits die vorhandene hochwertige städtebauliche Struktur und Qualität der ehemaligen Wohnsiedlung der amerikanischen Streitkräfte mit großzügigen Freibereichen zu sichern, andererseits den planungsrechtlichen Rahmen für eine Nachverdichtung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gesamtgebiet vorzugeben. Am 17.12.2008 wurde daher vom Stadtrat der Stadt Mainz bereits der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens "MLK-Park (H 92)" gefasst.

2. Masterplan "Martin-Luther-King-Park"

Die in den letzten Jahren durchgeführten unterschiedlichen Planungsaktivitäten und die daraus abgeleiteten Ergebnisse wurden von der Verwaltung aus städtebaulicher Sicht zwischenzeitlich analysiert. Hiervon abgeleitet wurden in einer Art "Masterplan" Vorschläge skizziert, in welcher Form und an welchen Standorten innerhalb des Martin-Luther-King-Parks eine nachhaltige bauliche Verdichtung stattfinden könnte. Berücksichtigt wurden dabei sowohl bereits erteilte Baugenehmigungen als auch die Belange der Wohnbau Mainz GmbH als Eigentümerin der für eine zusätzliche Bebauung verfügbaren Flächen sowie die Belange der im Gebiet wohnenden Bürgerinnen und Bürger.

Zeitgleich wurden anhand einer verkehrstechnischen Untersuchung die mit den baulichen Verdichtungen einhergehenden Verkehrszunahmen ermittelt und es konnte dadurch bestätigt werden, dass das bestehende Verkehrssystem tragfähig genug ist, um die im Masterplan vorgeschlagenen Verdichtungsmaßnahmen zu bewältigen.

3. Erfordernis der Veränderungssperre "H 92 - VS"

Da derzeit noch nicht abzusehen ist, wann mit dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens "MLK-Park (H 92)" gerechnet werden kann, ist es zur Sicherung der Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich, zudem eine Veränderungssperre "H 92 - VS" für das Plangebiet zu beschließen.

Gemäß § 14 BauGB wird mit dem Beschluss einer Veränderungssperre erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und darüber hinaus auch erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen in dem Plangebiet nicht vorgenommen werden dürfen.

Auf Grund des Aufstellungsbeschlusses zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens "MLK-Park (H 92)" erfolgte bereits gemäß § 15 BauGB die Zurückstellung des Bauvorhabens "Eduard-Frank-Straße". Dieses wurde zwischenzeitlich derart umgeplant, dass es den o.g. städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gesamtgebiet des "MLK-Parks" entsprach. Daher wurde das Bauvorhaben auch positiv den städtischen Gremien vorgelegt und im Bauausschuss am 10.12.2009 auch so befürwortet. In Folge der Veränderungssperre "H 92-VS" können zukünftig beantragte Bauvorhaben, die den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen, vor in Kraft treten des Bebauungsplanes "H 92" von den städtischen Gremien ebenfalls befürwortet und bauaufsichtlich genehmigt werden. Hierfür müsste dann eine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre "H 92-VS"

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" identisch und erstreckt sich über ein bereits weitestgehend bebautes Gelände im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld, Gemarkung Mainz, Flur 16 und wird begrenzt

im **Westen** durch:

- die östliche Grenze des Dr.-Martin-Luther-King-Weges,
- die nördliche Begrenzung der John-F.-Kennedy-Straße,
- die westliche Begrenzung der Sophie-Cahn-Straße,
- die südliche Begrenzung der Fritz-Bockius-Straße,
- im weiteren Verlauf durch die östliche Grenze des Dr.-Martin-Luther-King-Weges,

im **Süden** durch:

- die südliche Begrenzung der Eduard-Frank-Straße,
- die östliche Grenze des Grundstückes 71/3,
- die nördliche Begrenzung der Straße "Am Taubertsberg",
- die südliche Grenze des Grundstückes 54/1,

im **Osten** durch:

- die östliche Grenze des Grundstückes 54/1,
- die westliche Grenze des Taubertsbergbades, Grundstück 47/38,
- in Verlängerung auf die östliche Grenze des Grundstückes 47/36,

- die Unterkante der vorhandenen Böschung Am Fort Hauptstein folgend bis zur östlichen Grenze des Grundstückes 99/1,
- die nördliche Begrenzung der Straße "Am Fort Hauptstein",
- die östliche Grenze des Grundstückes 46/1,

im **Norden** durch:

- die südliche Begrenzung der Wallstraße,
- die südöstliche und südwestliche Grenze des Grundstückes 111/7,
- die südöstliche und südwestliche Grenze des Grundstückes 110/2,
- die südliche Begrenzung der Straße "Am Fort Gonsenheim".

5. Information zum aktuellen Stand des Bauleitplanverfahrens "MLK-Park (H 92)"

Auf Grundlage der Masterplanung wurde im Zeitraum von 08.12.2009 bis 04.01.2010 gemäß § 4 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der städtischen Fachämter sowie am 05.01.2010 ein Scoping-Termin im Stadtplanungsamt durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde von mehreren städtischen Fachämtern ergänzend zur Darstellung der städtebaulichen Nachverdichtungsoptionen im Masterplan ausdrücklich gefordert, auch die gebietsinternen Freiflächen in die Planung mit einzubeziehen und darauf aufbauend Freiflächenfunktionen für den MLK-Park zu definieren. Diese Anregungen sind aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und für die weitere Planung sehr sinnvoll und sollen daher bereits bei der Grundkonzeption "Masterplanung" für den "H 92" Berücksichtigung finden, um diese wesentlichen Aspekte danach in den Bebauungsplanentwurf umsetzen zu können. Daran anschließend kann dann das Bauleitplanverfahren, nach entsprechender Beschlussfassung im Bau- und Sanierungsausschuss, mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) fortgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

- ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1
 nein