

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0697/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 30 02 - 001 - 2011	Datum 05.04.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.05.2011			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.05.2011	N
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	07.06.2011	N
Stadtrat	Entscheidung	15.06.2011	Ö

<p>Betreff: Veränderungssperre "H 93-VS" Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)", Satzung "H 93-VS" 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, 11.05.2011</p> <p>gez. Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Jens Beutel Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

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

- gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" die Veränderungssperre als Satzung "H 93-VS".

1. Ausgangslage / Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Areal westlich des Mainzer Hauptbahnhofes handelt es sich um eine städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsame Fläche im unmittelbaren Nahbereich des Hauptbahnhofes am Schnittpunkt zwischen dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und der Mainzer Neu- bzw. der Mainzer Innenstadt. Zusammen mit dem Hauptbahnhof nimmt das Gelände eine wichtige Funktion als Stadteingang in die Landeshauptstadt Mainz ein.

Für das Gebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Mombacher Straße (H 31)". In diesem ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes "H 31" lassen u. a. Einzelhandelsbetriebe auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 ohne Beschränkungen zu. Damit können aber weder die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV des Landes Rheinland-Pfalz noch die Ziele des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz vom 09.03.2005 eingehalten werden.

Im Frühjahr des Jahres 2010 stellte der Eigentümer des Postbetriebsgeländes Umnutzungs- und Verdichtungsabsichten für das Areal vor, die zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" vom 30.06.2010 führten. Da die Fläche des Bestandsgebäudes von rund 9.000 qm sowie die noch zusätzlich durch den Bebauungsplan "H 31" mögliche bebaubare Grundfläche ein hohes für Einzelhandelsbetriebe geeignetes Flächenpotential ergeben, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" erforderlich. Dieser verfolgt neben der Zielsetzung, den Einzelhandel an dieser Stelle auf der Grundlage der Zielvorstellungen der Stadt Mainz zu steuern, auch die Sicherung dieser bedeutsamen innerstädtischen Schnittstelle, die Planung einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen dem Stadtteil Hartenberg / Münchfeld und dem Mainzer Hauptbahnhof sowie die Schaffung verkehrlicher Rahmenbedingungen für das im Schnittstellenbereich zwischen der Hochstraße "Mombacher Straße" und der "Wallstraße" liegende Plangebiet.

Neben dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Postareal westlich des Hauptbahnhofes (H 93)" am 30.06.2010 wurden zudem sowohl der Bauantrag zur teilweisen Umnutzung des bestehenden Lagergebäudes in eine Lebensmittelverkaufsstelle (Lidl-Markt) inklusive Erweiterung mit Bäckerei als auch die Bauvoranfrage zum Umbau und zur Aufstockung des Postbetriebsgebäudes sowie für den Neubau eines 17-geschossigen Punkthochhauses und eines 8-geschossigen Parkhauses um 12 Monate zurückgestellt. Gegen die Zurückstellung des Bauantrages wurde Klage auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung eingereicht.

Zur Klarstellung der Planungsziele und zur Sicherung der Bauleitplanung für das Plangebiet fasste der Stadtrat der Stadt Mainz am 08.12.2010 erneut einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "H 93". Als Art der baulichen Nutzung soll auch zukünftig im Bebauungsplan "H 93" ein "Gewerbegebiet" festgesetzt werden.

In Zuge der erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes "H 93" wurde der Bauantrag zur teilweisen Umnutzung des Postbetriebsgeländes in eine Lebensmittelverkaufsstelle erneut zurückgestellt.

2. Lösung

Auf Grund der oben beschriebenen Situation sind die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Planungsziele für das Plangebiet weiterhin gefährdet. Insbesondere ist zu befürchten, dass weitere Vorhaben beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" widersprechen könnten. Darüber hinaus ist auf Grund der städtebaulich schwierigen Rahmenbedingungen derzeit noch nicht abzusehen, bis wann das Bauleitplanverfahren "H 93" abgeschlossen sein wird.

Zur Sicherung der Bauleitplanung soll deshalb für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 93" 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. Diese Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "H 93-VS" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "H 93", liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 30/28,
- im Osten durch die westliche Grenze der Mombacher Straße und die östliche Grenze des Flurstücks 30/26,
- im Süden durch die südlichen Grenzen des Flurstücks 30/28,
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Wallstraße und die östliche Grenze des Flurstücks 30/22.

4. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
 nein