

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1165/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 N 87	Datum 05.07.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.08.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	10.08.2011	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.08.2011	Ö
Stadtrat	Entscheidung	31.08.2011	Ö

## Betreff:

Veränderungssperre "N 87-VS"  
Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neuer  
Stadtquartiersplatz (N 87)"; Satzung "N 87-VS"  
hier: - Beschluss gem. § 16 i. V. m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 29.07.2011

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Neustadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** befürworten, der **Stadtrat** beschließt

- gemäß § 16 i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" die Veränderungssperre als Satzung "N 87-VS"

## 1. Anlass

Seit dem 16.08.2010 liegt dem Bauamt eine Bauvoranfrage für das Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 11, Flurstücke 66/2 und 66/5, Emausweg 12 - 14 vor. Ziel der Bauvoranfrage ist die Klärung der Zulässigkeit zur Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Ladenfläche bzw. Errichtung eines Alten- oder Studentenwohnheimes. Die Grundstücksgröße beträgt 4.447 m<sup>2</sup>; davon sollen 2.034 m<sup>2</sup> Fläche überbaut werden. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwischen 2 und 5 Vollgeschosse und die Geschossfläche 6.572 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für das betroffene Grundstück bestehende Wohnbauflächen dar.

Ein Bebauungsplan der die Art und das Maß der zulässigen Nutzung regelt besteht für dieses Grundstück nicht. Die Zulässigkeit der Bauvoranfrage richtet sich nach § 34 BauGB. Die prägende nähere Umgebung wird sowohl durch Wohngebäude, als auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Baukörper stehen städtebaulich ungeordnet und eher zufällig auf den jeweiligen Grundstücken. Die Umgebung entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art danach, ob es nach der BauNVO allgemeine bzw. ausnahmsweise zulässig wäre und nach seinem Maß danach, ob es sich in seiner Kubatur in die Dimensionen der bestehenden umgebenden Gebäude einfügt.

Die Bauvoranfrage steht im Widerspruch zu den bestehenden Beschlüssen des Stadtrates zum "Integrierten Entwicklungskonzept der Sozialen Stadt (IEK)" vom 29.04.2009 und zum "Stadtteilrahmenplan Nördliche Neustadt", ebenfalls vom 29.04.2009. Dies sind informelle Planungen, die kein unmittelbares Baurecht entfalten. Sie stellen aber eine Art Programmplanung bzw. städtebauliche Leitlinie dar, die die Grundlage für weitere Vertiefungen bilden. Sie sind städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne § 171 b BauGB bzw. Maßnahmen der Sozialen Stadt im Sinne von § 171 e BauGB und bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Diese städtebaulichen Entwicklungskonzepte empfehlen die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich Wallaustraße / Emausweg. Ohne Einbeziehung des Grundstückes der Bauvoranfrage ist dies nicht möglich.

## 3. Bebauungsverfahren "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

Der Stadtrat hat am 03.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" beschlossen.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich Wallaustraße / Emausweg.

- Aufwertung des Quartiers und Verknüpfung mit dem neuen Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen.
- Ordnung der städtebaulichen Strukturen

Die eingereichte Bauvoranfrage liegt innerhalb des Plangebietes "N 87" und betrifft inhaltlich die Ziele des Bebauungsplanes. Es ist zu befürchten, dass die Durchführung des "N 87" durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Zur Sicherung der Planung im "N 87" wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt.

Auf Grund der grundlegenden Bedeutung dieser Planungsaufgabe für die Mainzer Neustadt soll der städtebauliche Entwurf in einem breit aufgelegten Planungsprozess entsprechenden den Anforderungen der "Sozialen Stadt" an die Partizipation unter Beteiligung aller Betroffenen gemeinsam erarbeitet werden. Der Stadtrat hat deshalb am 25.05.2011 die Durchführung einer Planungswerkstatt im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "N 87" beschlossen. Als Ergebnis der Planungswerkstatt wird ein städtebaulicher Entwurf erwartet, der als Basis für die zukünftigen Bebauungsplanfestsetzungen dient. Das eigentliche Bebauungsplanverfahren "N 87" kann erst nach Abschluss der Planungswerkstatt begonnen werden.

#### **4. Erlass einer Veränderungssperre**

Der Zurückstellungsbescheid wurde dem Antragsteller am 16.11.2010 zugestellt. Die Zurückstellungsfrist läuft somit am 15.11.2011 ab. Das laufende Bebauungsplanverfahren "N 87" kann bis zu diesem Zeitraum nicht mit Rechtskraft abgeschlossen werden. Zur Sicherung der Bauleitplanung "N 87" ist somit für den räumlichen Geltungsbereich der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

Gem. § 14 BauGB wird mit einer Veränderungssperre erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und ansonsten auch erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen in dem Plangebiet nicht vorgenommen werden dürfen.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Auf die 2-Jahres-Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 BauGB). Ggf. kann/muss die Frist um 1 Jahr verlängert werden.

#### **5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Die Satzung "N 87-VS" richtet sich an alle Personen gleichermaßen- egal ob weiblich oder männlich. Geschlechtsspezifische Folgen sind nicht erkennbar.

#### **6. Alternativen:**

Verzicht auf die Veränderungssperre und die Genehmigung der Bauvoranfrage. Das Bebauungsplanverfahren "N 87" und die Durchführung einer Planungswerkstatt sind obsolet, weil dann die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich "N 87" dauerhaft verbaut ist.



## **7. Ausgaben / Finanzierung:**

Keine

(Die Durchführung einer Planungswerkstatt und die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes werden sehr wohl Ausgaben verursachen.)

Anlage:

- *Lageplan im Maßstab 1 : 1000 mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre - Satzung N87-VS*
- *Satzungstext*

## **Finanzielle Auswirkungen:**

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

**Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!**