

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1548/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02- 004 - 2012	Datum 25.09.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.10.2012

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	17.10.2012	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.10.2012	N
Stadtrat	Entscheidung	31.10.2012	Ö

Betreff:

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs " Martin-Luther-Straße (O 63); Satzung " O 63-VS"
hier: Beschluss der Veränderungssperre als Satzung bem. § 16 BauGB i.V.m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 01.10.2012

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand/** der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt/** der **Bau- und Sanierungsausschuss empfehlen,** der **Stadtrat** beschließt gem. § 16 BauGB i.V.m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Martin-Luther-Straße (O 63)" die Veränderungssperre als Satzung " O 63-VS".

Problembeschreibung / Begründung:

1. Sachverhalt

Der Bereich Dumontstraße/ Martin-Luther-Straße ist geprägt durch 3- bis 4-geschossige Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit. Die überwiegend Nord/ Süd ausgerichteten Gebäudezeilen mit flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdächern werden durch großzügige baumbestandene Grünzonen untergliedert. Die städtebauliche Situation sowie die Nähe zur Innenstadt machen den Standort Dumontstraße/ Martin-Luther-Straße zu einem attraktiven Wohnort.

Da für den gesamten Bereich des Plangebietes bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan existierte, hatte sich die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben bislang nach den Kriterien des § 34 BauGB zu richten.

Am 01.12.2011 lag dem Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Mainz eine Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohngebäuden vor, welche auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Aufgrund der so entstehenden hohen baulichen Dichte, sowie der Tatsache, dass weitere Bauvoranfragen bzw. Bauanträge zur Nachverdichtung im betroffenen Bereich hätten gestellt werden können, war nicht ausgeschlossen, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht mehr gewährleistet werden konnte. Städtebauliche Spannungen wären zu befürchten gewesen.

Um also die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes; der Beschluss dazu wurde vom Stadtrat am 14.12.2011 gefasst. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses konnte zur Sicherung der Planungsziele die Bauvoranfrage für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt werden.

Ziel des Bauleitplanverfahrens "Martin-Luther-Straße (O 63)" ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität der bestehenden Zeilenbebauung zu erhalten. Daneben sollen auch die Möglichkeiten einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung ausgelotet werden. Hiermit soll insbesondere dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

2. Lösung

Derzeit ist jedoch noch nicht abzusehen, wann mit dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens "O 63" gerechnet werden kann. Zudem ist zu befürchten, dass weitere Vorhaben beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen könnten. Daher ist es zur Sicherung der Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich, für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes eine Veränderungssperre "O 63-VS" gemäß § 16 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB als Satzung zu erlassen.

Aufgrund dieser Veränderungssperre wird erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes "Martin-Luther-Straße (O 63)" identisch und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Martin-Luther-Straße,
- im Westen durch den westlichen Rand der Dumontstraße,
- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gebäude an der Dumontstraße und punktuell die Kreuzschanze sowie
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Dumontstraße liegenden Gebäude.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!