

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0685/2013
Amt/Aktenzeichen 61/ 61 26 N 87	Datum 30.04.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 21.05.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	22.05.2013	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	29.05.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.06.2013	Ö

## Betreff:

Veränderungssperre "N 87-VS/I" - Erste Verlängerung  
Erste Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des  
Bebauungsplanentwurfes "Neuer Quartiersplatz (N 87)"; Satzung "N 87-VS/I"  
hier: Beschluss gem. §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 13.05.2013

Gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

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

- gemäß §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" die erste Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung "N 87-VS/I"

## 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.

Angesichts der grundlegenden Bedeutung dieser Planungsaufgabe für die Mainzer Neustadt

hat der Stadtrat am 25.05.2011 die Durchführung einer Planungswerkstatt im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "N 87" beschlossen.

Der Partizipationsprozess unter Einbezug aller Betroffenen sowie der Öffentlichkeit wurde

in 2 Werkstattterminen durchgeführt.

Am 14.03.2013 stellten drei eingeladene Planungsbüros erstmals ihre Konzeptionen und Entwürfe zur Diskussion. Auf dieser Grundlage wurden die Konzepte zum zweiten Termin am 23.04.2013 weiterbearbeitet und erneut vorgestellt. Nach Diskussion im Plenum wurde in einem kleineren Ausschuss der Entwurf, welcher der Weiterbearbeitung zu Grunde gelegt werden soll, ausgewählt. Die Ergebnisse werden dem Sozial- und dem Bau- und Sanierungsausschuss in der gem. Sitzung am 27.06.2013 präsentiert.

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

Der Zurückstellungsbescheid wurde dem Antragsteller am 16.11.2010 zugestellt. Zusätzlich wurde am 31.08.2011 eine Veränderungssperre beschlossen, welche mit der Bekanntmachung vom 13.09.2011 ihre Rechtskraft für eine zweijährige Dauer erlangte.

Da das parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren "N 87" durchgeführte Partizipationsverfahren erst jetzt aussagekräftige Ergebnisse liefern konnte, welche aber noch eine Nachbearbeitung sowie Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern bezüglich der finanziellen Machbarkeit erfordern, konnte das Verfahren innerhalb dieses Zeitraumes nicht mit Rechtskraft abgeschlossen werden. Zur Sicherung der Bauleitplanung "N 87" ist daher der Erlass einer Verlängerung der 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 Verlängerung der Veränderungssperre tritt nach Ablauf von einem Jahre nach Bekanntmachung außer Kraft. Auf die 2-Jahres-Frist der ersten Veränderungssperre ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 BauGB).

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

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

## **6. Alternativen:**

Verzicht auf die Verlängerung der Veränderungssperre und die Genehmigung der Bauvoranfrage. Das Bebauungsplanverfahren "N 87" wäre obsolet, weil dann die Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich "N 87" dauerhaft verbaut wäre.

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

Keine

Anlage:

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

## **Finanzielle Auswirkungen:**

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

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