

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1413/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61/613002 – 003/2018	Datum 05.10.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.10.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	11.11.2021	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	16.11.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	24.11.2021	Ö

Betreff:

Erste Verlängerung der Veränderungssperre "H 100-VS/I", Satzung "H 100-VS/II"

a) Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "H 100-VS/I" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Nördlich der Baentschstraße (H 100)", Satzung "H 100-VS/II"

hier: Beschluss gemäß § 17 BauGB in Verbindung mit den § 14 und § 16 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 19.10.2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 26.10.2021

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Hartenberg-Münchfeld** der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

gemäß § 17 BauGB in Verbindung mit den § 14 und 16 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" die Satzung "H 100-VS/II" über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "H 100-VS/I" um ein Jahr.

1. Ausgangslage / Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 13.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" gefasst, um die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Areal zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde parallel zum Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Die Veränderungssperre "H 100 VS" war seit dem 22.02.2019 rechtskräftig und lief bis zum 21.02.2021. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über das Inkrafttreten der Veränderungssperre erfolgte im Amtsblatt Nr. 08/2019 der Stadt Mainz am 22.02.2019.

Auf der Grundlage dieser Veränderungssperre sollte erreicht werden, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen (Sicherung der Planung). Mit den getroffenen Zielvorgaben zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sind die Rahmenbedingungen, denen sich die künftig im Plangebiet zu errichtenden Vorhaben anzupassen haben, für eine Veränderungssperre ausreichend konkret gefasst.

Da im weiteren Verfahrensverlauf absehbar war, dass das Bauleitplanverfahren "H 100" bis zum Ablauf der Veränderungssperre "H 100-VS" am 21.02.2021 noch nicht vollständig abgeschlossen sein würde, war eine Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des "H 100" wurde im laufenden Verfahren durch Stadtratsbeschluss am 25.03.2020 geändert. Die bestehende Veränderungssperre "H 100-VS" basierte auf dem ursprünglichen Geltungsbereich des "H 100" vom 13.02.2019 und umfasste damit nicht mehr den gesamten Geltungsbereich des "H 100". Bei einer Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr wäre damit auch weiterhin nicht der gesamte Geltungsbereich des "H 100" abgedeckt gewesen. Zur Erweiterung der Veränderungssperre bedurfte es des Erlasses einer erneuten Satzung.

Da für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches "H 100" bereits eine Veränderungssperre mit einer Laufzeit von zwei Jahren gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung "H 100-VS" erlassen wurde, wurde eine erneute Veränderungssperre "H 100-VS/I" gem. § 17 Abs. 1 BauGB mit einer Laufzeit von einem Jahr beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über das Inkrafttreten der Veränderungssperre erfolgten im Amtsblatt Nr. 08/2021 der Stadt Mainz am 19.02.2021. Die Veränderungssperre trat am 22.02.2021 in Kraft. Der Geltungszeitraum der aktuell rechtskräftigen Veränderungssperre "H 100-VS/I" läuft bis zum 21.02.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.05.2020 bis 05.06.2020 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen umfangreiche Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Basierend auf den Eingaben der Bürgerinnen und Bürger wurden weitere Vermessungsarbeiten in Auftrag geben. So erging mit Schreiben vom 28.09.2020 die Information an die Eigentümer der Flurstücke im Geltungsbereich, dass weitere Vermessungsarbeiten notwendig werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 08.04.2021. Basierend auf den Eingaben der Träger öffentlicher Belange wurden zusätzliche Bodenuntersuchungen notwendig. Aus der historischen Erkundung wurden Verdachtsflächen identifiziert, die einer näheren Untersuchung bedurften. Die orientierende Untersuchung der genannten Verdachtsflächen wurde unter Beachtung der Stellungnahme der SGD Süd vom 25.03.2021 entsprechend beauftragt und durchgeführt.

Basierend auf den Ergebnissen der orientierenden, umwelttechnischen Untersuchungen (Boden) sowie des Artenschutzgutachtens mit Baumbestanderfassung vom 01.07.2021 bzw. vom 13.07.2021 wurden die Festsetzungen des "H 100" entsprechend ergänzt bzw. modifiziert.

Zusätzlich zum erhöhten Untersuchungsaufwand im Bebauungsplanverfahren traten erheblichen Schwierigkeiten und unvermeidbare Verzögerungen im Verfahrensablauf durch die Corona-Pandemie auf. Es bedurfte einiger organisatorischer Umstellungen bei den externen Fachplanern bzw. Gutachtern und den beteiligten Behörden. Die internen sowie externen Austausch- und Entscheidungsprozesse wurden in dieser Zeit stark beeinträchtigt. Dialoge und Abstimmungen mit Fachgutachtern und den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange konnten nur unter erschwerten Bedingungen stattfinden.

Mit der Beschlussvorlage 1133/2021 wurde dem Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Mainz für die Sitzung am 16.09.2021 der Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" in Planstufe II vorgelegt. Auf Basis dieser Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfes wird im Zeitraum vom 04.10.21 bis 05.11.21 einschließlich die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) durchgeführt. Nach Abschluss der Offenlage soll der Bebauungsplan "H 100" zeitnah Anfang des Jahres 2022 als Satzung beschlossen werden.

Auf Grund des noch erforderlichen Verfahrensschrittes "Offenlage" im Bebauungsplanverfahren "H 100" ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Bauleitplanverfahrens "H 100" nicht exakt zu bestimmen bzw. ist nicht absehbar, ob das Bebauungsplanverfahren, wie geplant, vor dem 21.02.2022 abgeschlossen sein wird. Hierzu sind im Wesentlichen die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der ggf. hierdurch notwendig werdende Umfang weiterer Bearbeitungsschritte zu nennen.

Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind trotz Fortschritt im Planungsprozess weiterhin gefährdet. Es ist immer noch zu befürchten, dass Vorhaben beantragt werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H 100) widersprechen könnten.

Aus den genannten, besonderen Umständen (erhöhter Untersuchungsaufwand zum Themenbereich "Altlasten" und erhebliche Einschränkungen der Abstimmungsprozesse durch die Pandemie) im Bebauungsplanverfahren "H 100" wird eine Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

2. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Da es aus den oben angegebenen, zeitlichen Gründen möglich ist, dass das Bauleitplanverfahren "H 100" bis zum Ablauf der Veränderungssperre "H 100-VS/I" am 21.02.2021 noch nicht vollständig abgeschlossen sein kann, soll zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 100" die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 100" um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Auf der Grundlage dieser erneuten Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"- der Satzung "H 100-VS/II" wird erreicht, dass Vorhaben, die den städtebaulichen Zielen der

Stadt Mainz für das Areal entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre bemisst sich nach § 17 BauGB. Da für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches "H 100" bereits eine Veränderungssperre mit einer Laufzeit von zwei Jahren gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung "H 100-VS" erlassen war, die Veränderungssperre "H 100-VS/I" gem. § 17 Abs. 1 BauGB eine Laufzeit von einem Jahr hatte, soll die Geltungsdauer der Veränderungssperre "H 100-VS/II" um ein Jahr verlängert werden.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches handelt es sich faktisch um die zweite Verlängerung der Laufzeit. Eine weitere Verlängerung wäre im Anschluss nicht mehr möglich.

Die Veränderungssperre "H 100-VS/II" tritt am Tage nach dem Ablauf der bestehenden Veränderungssperre "H 100-VS/I" in Kraft.

Die Veränderungssperre "H 100-VS/II" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" tritt nach einem Jahr, bzw. automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitplanverfahren "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "H 100-VS/II" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "H 100", liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird begrenzt:

- im Norden durch die Mombacher Straße (K 17) sowie die Fritz-Kohl-Straße,
- im Osten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze der an die Straße "Mombacher Straße" angrenzenden Bebauung der "Baentschsiedlung" (Flurstück mit der Flurstücksnummer 29),
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der an die Straße "Mombacher Straße" und "Fritz-Kohl-Straße" angrenzenden Bebauung (Flurstücke mit den Flurstücksnummern 28/3, 26/1, 24, 27/1, 22/5, 17, 16),
- im Westen durch die nordwestliche Grundstücksgrenze der Bebauung an der "Fritz-Kohl-Straße 1" (Flurstück mit der Flurstücksnummer 16).

4. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.