

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1097/2022
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02/001/2019	Datum 19.07.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.08.2022

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	08.09.2022	Ö
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	13.09.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.09.2022	Ö

Betreff:

Veränderungssperre "G 157-VS/II"

Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Gleisbergweg/ Marseillestraße (G 157)", Satzung "G 157-VS/II" hier: - Beschluss gemäß § 17 BauGB i. V. mit den §§ 14 und 16 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 22.07.2022

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 16.08.2022

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage gemäß § 17 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 16 BauGB die Satzung "G 157-VS/II" über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "G 157-VS" um ein weiteres Jahr.

1. Ausgangslage / Sachverhalt

Die Stadt Mainz beabsichtigt für einen räumlichen Teilbereich im Stadtteil Gonsenheim den Bebauungsplan "Gleisbergweg/Marseillestraße (G 157)" aufzustellen, um die bauliche Nachverdichtung zu steuern. Ziel des Bebauungsplans ist es, die nachhaltige Sicherung der städtebaulich prägenden Strukturen in diesem allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. Wesentliche Kriterien, die es zu sichern gilt, sind die kleinteilige offene Struktur, die Größe der zu errichtenden Baukörper, die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, sowie die großzügigen unbebauten Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksflächen und den Vorgartenzonen. Hierzu hat der Stadtrat am 20.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gleisbergweg/ Marseillestraße (G 157)" beschlossen.

Zur Sicherung der Planung hatte der Stadtrat am 20.11.2019 die Veränderungssperre "G 157-VS" beschlossen. Da sich das Verfahren durch einzelne Verfahrensschritte zeitlich ausgedehnt hat und das Bebauungsplanverfahren "G 157" noch nicht abgeschlossen werden konnte, hatte der Stadtrat die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Diese Veränderungssperre mit der Bezeichnung "G 157-VS/I" wird nunmehr im November 2022 auslaufen.

"Altablagerung 228" innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung, bei der es sich um eine ehemalige Sandgrube handelt, die im Zeitraum von 1940 bis 1942 verfüllt wurde. Heute befindet sich ein Kinderspielplatz auf dieser Fläche. Bisher erfolgte eine orientierende Untersuchung der vermuteten Altablagerung im Plangebiet am 24.09.2020. Hierin konnte festgestellt werden, dass die tatsächlichen Grenzen der Altablagerung über die Spielplatzgrenzen hinausgehen und sich ebenfalls zum Teil auf den angrenzenden Privatgrundstücken befinden. Da die tatsächliche Ausdehnung der Altablagerung durch die bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen nicht erfasst werden konnte, wurden im Anschluss zwei weitere Erkundungen veranlasst. Diese fanden am 27.04.2021 sowie am 20.05.2021 statt. Beide bodenkundliche Untersuchungen erbrachten kein abschließendes Ergebnis. Aus diesem Grund sind weitere Untersuchungen notwendig. Die erforderlichen Bodenuntersuchungen unterliegen einer besonderen Schwierigkeit, da diese auf Privatgrundstücken durchgeführt werden müssen.

Die erfasste Situation des Spielplatzuntergrundes stellt keine akute Gefährdung dar, da im oberflächennahen Untergrund keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen wurden. Für eine langfristige Sicherung der Fläche wurden bereits in Abstimmung mit der oberen Bodenschutzbehörde ein Sicherungskonzept erstellt und entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die weiteren bodenkundlichen Untersuchungen betreffen die restlichen belasteten Flächen außerhalb der Spielplatzfläche.

Weitere Bodenuntersuchungen

Aufgrund der noch ausstehenden, erforderlichen Bodenuntersuchungen wird sich der Zeitpunkt des Abschlusses des Bauleitplanverfahrens "G 157" zeitlich verzögern. Nach Durchführung des Anhörverfahrens vom 25.05.2021 bis 25.06.2021 wurde seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die exakte Verortung der Altablagerungen im Plangebiet anhand der vorliegenden Datengrundlagen noch nicht vollständig möglich ist. Auf Grundlage des in Erarbeitung befindlichen Gutachtens werden in Abstimmung mit der oberen Bodenschutzbehörde Sanierungsmaßnahmen für das Plangebiet formuliert und entsprechende Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf abgeleitet.

Aufgrund der komplexen Altablagerungsproblematik innerhalb des Plangebiets sowie aufgrund des Erfordernisses, die bodenkundlichen Untersuchungen auf Privatgrundstücken durchzuführen, verschiebt sich der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens "G 157" und kann vor Ablauf der Veränderungssperre "G 157-VS/ I" im November 2022 noch nicht abgeschlossen werden.

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 Bebauungsplans "Gleisbergweg/ Marseillestraße (G 157)" widersprechen könnten. Damit ginge der besondere erhaltenswerte Charakter des Standortes auf Dauer verloren.

2. Lösung

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung soll die seit 29.11.2019 rechtskräftige Veränderungssperre "G 157-VS" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "G 157" um ein weiteres Jahr verlängert werden. Diese Verlängerung der Geltungsdauer ist gemäß § 16 BauGB i. V. mit § 14 BauGB als Satzung "G 157-VS/II" zu erlassen.

Auf der Grundlage dieser erneuten Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "G 157"- der Satzung "G 157-VS/II" - wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Die Veränderungssperre "G 157-VS/II" tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitplanverfahren "Gleisbergweg/ Marseillestraße (G 157)" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "G 157-VS/II" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "G 157".

Er umfasst Flächen in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 11, 12 und 15 und wird begrenzt:

im Norden durch:

- die Straße "An der Bruchspitze".

im Osten durch:

- die Straße "An Schneiders Mühle".

Im Süden durch:

- die bestehende Tennisanlage sowie die bestehenden Dauerkleingärten, Flurstücke Flur 12, Flst. 124/10, 119/4, 116/4, 115/4, 114/2, 112/3, 111/3, 110/3, 109/3, 108/7, 107/3, 106/6, 105/3, 103/9, 103/18, 103/16, 86/17.

Im Westen durch:

- die Reihenhausbebauung in der Hugo-Eckener-Straße sowie der "Grundschule am Gleisberg", Flurstücke Flur 11 Flst. 417/6, 418/2, 418/3, 419, 420/1, 422, 423/1, 425/1, 427/1, 429/1, Flurstücke Flur 12 Flst. 67/18, 86/17.

4. Kosten

Durch die Satzung "G 157-VS/II" entstehen für die Stadt Mainz keine Kosten.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Satzung "G 157-VS/II" werden keine geschlechtsspezifischen Folgen hervorgerufen.

Anlagen:

- Plan mit räumlichem Geltungsbereich der Satzung "G 157-VS/II" und Satzungstext "G 157-VS/II"