

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0482/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02 002/2022	Datum 23.03.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.04.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.05.2023	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	09.05.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.05.2023	Ö

## Betreff:

Veränderungssperre "H 101-VS/I"  
Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs  
"Ludwigsburger Straße (H 101)", Satzung "H 101-VS/I"

hier: Beschluss gemäß § 16 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 30.03.2023

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 24.04.2023

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Hartenberg/Münchfeld** der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt gemäß § 16 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Ludwigsburger Straße (H 101)" die Veränderungssperre als Satzung "H 101-VS/I".

## Sachverhalt

### 1. Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Areal zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 101" eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung erlassen. Auf der Grundlage dieser Veränderungssperre 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 "H 101-VS" ist seit dem 07.10.2022 rechtskräftig und läuft bis zum 06.10.2024.

Am 22.03.2023 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "H 101" gefasst, um den Geltungsbereich im Osten und Süden zu erweitern. Der Beschluss wurde am 31.03.2023 im Amtsblatt der Stadt Mainz bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplanentwurf soll im April 2023 durchgeführt werden. Auf Grund der noch ausstehenden erforderlichen Verfahrensschritte sowie zu erstellenden Gutachten ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Bauleitplanverfahrens "H 101" noch nicht exakt zu bestimmen.

Aufgrund der zu erwartenden Verfahrensdauer ist eine Weiterführung der Veränderungssperre erforderlich. Wegen der Erweiterung des Geltungsbereiches ist ein erneuter Erlass der Veränderungssperre als eigenständige Satzung "H 101-VS/I" erforderlich.

### 2. Erneuter Erlass einer Veränderungssperre

Da aus den oben angegebenen, zeitlichen Gründen absehbar ist, dass das Bauleitplanverfahren "H 101" bis zum Ablauf der Veränderungssperre "H 101-VS" für das auslösende Bauvorhaben am 14.10.2023 noch nicht vollständig abgeschlossen sein wird, soll zur weiteren Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Ludwigsburger Straße (H 101)" erneut eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung erlassen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des "H 101" wurde aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahme und in Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt im laufenden Verfahren erweitert. Durch den Stadtrat wurde daher am 22.03.2023 die erneute Aufstellung mit dem erweiterten Geltungsbereich beschlossen. Die bestehende Veränderungssperre "H 101-VS" basiert auf dem ursprünglichen Geltungsbereich des "H 101" vom 29.09.2021 und umfasst damit nicht mehr den gesamten Geltungsbereich des "H 101". Bei einer Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr wäre damit künftig also nicht mehr der gesamte Geltungsbereich abgedeckt. Zur Erweiterung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre bedarf es daher des Erlasses einer erneuten Satzung.

Auf der Grundlage dieser Veränderungssperre wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre bemisst sich nach § 17 BauGB. Für ein Grundstück erfolgte bereits eine Zurückstellung von 12 Monaten. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches "H 101" war bereits eine Veränderungssperre mit einer Laufzeit von zwei Jahren gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung "H 101-VS" erlassen. Die individuelle Anrechnung des

Zurückstellungszeitraums bewirkt eine Verkürzung der Wirkung der Veränderungssperre in Bezug auf das Grundstück, für welches eine Zurückstellung ausgesprochen wurde. Daher erhält die nunmehr zu beschließende Veränderungssperre "H 101-VS/I" für den neuen, erweiterten Geltungsbereich gem. § 17 Abs. 1 BauGB eine Laufzeit von einem Jahr.

Die Veränderungssperre "H 101-VS/I" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Ludwigsburger Straße (H 101)" tritt nach einem Jahr, bzw. automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitplanverfahren "Ludwigsburger Straße (H 101)" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

### **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "H 101-VS/I" entspricht dem erweiterten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Ludwigsburger Straße (H 101)", liegt in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim, Flur 13 und 14, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die "Jakob-Steffan-Straße" und die Straße "Am Judensand",
- im Osten durch den bestehenden Grünzug,
- im Süden durch die Straße "Am Fort Gonsenheim" und die "Kerschensteinerstraße"
- im Westen durch die "Jakob-Steffan-Straße".

### **4. Kosten**

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

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

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

## **Finanzierung**