

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0757/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02/001/2020	Datum 09.05.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.06.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	29.06.2023	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	05.07.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.07.2023	Ö

Betreff:

Veränderungssperre "B 158/ 3. Ä-VS/ II"

Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Hochschulweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)", Satzung "B 158/ 3. Ä-VS/ II"

hier: Beschluss gem. § 17 BauGB i.V. mit den §§ 14 und 16 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 25.05.2023

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 14.06.2023

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim**, 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 "B 158/ 3. Ä-VS/ II" über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "B 158/ 3. Ä-VS" um ein weiteres Jahr.

Sachverhalt

1. Ausgangslage / Sachverhalt

Die Stadt Mainz beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" insbesondere die zulässigen Einzelhandelsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften gegenüber den bisherigen Zulässigkeitsvoraussetzungen inhaltlich und räumlich neu zu planen und entsprechend festzusetzen. Das Erfordernis zur Änderung der Festsetzungen zum Einzelhandel liegt in der gewünschten Belebung der "Plaza" durch eine Konzentration dieser Nutzungen im Quartierszentrum sowie im Schutz der Einzelhandelsstandorte an anderen Standorten innerhalb des städtischen Wohnsiedlungsgefüges auf Grundlage des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz. Darüber hinaus soll der Hochschul- und Hochschulgewerbestandort als Ort der Bildung und bildungsnaher Gewerbe- und Dienstleistungen in sinnvoller Art und Weise ergänzt und um "Anlagen für kulturelle Zwecke" erweitert werden. Zudem soll aufbauend auf der geplanten internen Erschließung die Fußwegführung im nordöstlichen Quadranten in modifizierter Form festgesetzt werden. Hierzu hat der Stadtrat bereits am 01.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Hochschulweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" gefasst.

Zur Sicherung der Planung hatte der Stadtrat am 23.09.2020 deshalb die Veränderungssperre "B 158/ 3. Ä-VS" beschlossen. Da sich das Verfahren durch einzelne Verfahrensschritte zeitlich ausgedehnt hat und das Bebauungsplanverfahren "B 158/3.Ä" noch nicht abgeschlossen werden konnte, hatte der Stadtrat die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Diese Veränderungssperre mit der Bezeichnung "B 158/ 3. Ä-VS/ I" wird nunmehr am 01.10.2023 auslaufen.

Änderungen im laufenden Verfahren

Zulässigkeit der Biotechnologiebranche:

Mainz ist eine wichtige Adresse im Bereich der Biotechnologie. Viele Unternehmen, Institute und öffentliche Einrichtungen wie die Universität und die Universitätsmedizin arbeiten erfolgreich in diesem Segment. Zweifelsohne strahlt der weltweit beachtete Durchbruch von BioNTech im Bereich des mRNA-Impfstoffs auf die ganze Stadt aus. Einerseits sind diesem speziellen Unternehmen Entwicklungsperspektiven anzubieten. Andererseits sollen auch Angebote für weitere Unternehmen und Einrichtungen geschaffen werden. Insgesamt möchte sich die Stadt Mainz als (inter-)nationaler Wissenschafts- und Biotechnologiestandort etablieren. Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen und Einrichtungen der Branche Biotechnologie erforderlich.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, dass die Fläche des "B 158/ 3.Ä" hierfür wichtige Potenziale bietet. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit der Biotechnologiebranche in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des "Sondergebietes (SO) - Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" sollen künftig auch Forschungs-, Labor- und Dienstleistungsbetriebe der Branche Biotechnologie zulässig sein. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen sowie ein komplexer Abstimmungsbedarf haben zu Verzögerungen innerhalb des Verfahrens geführt.

Externe Ausgleichsflächen:

Der erforderliche rechnerische Ausgleichbedarf des "B 158/ 3.Ä" wird grundsätzlich über die bereits im "B 158/ 1.Ä" und "2.Ä" festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt. Aufgrund des geringfügig größeren Ausgleichbedarfs des "B 158/ 3.Ä" im Vergleich zum "B 158/ 1.Ä" hinsichtlich der Versiegelung wird zur Sicherung der Kompensation eine weitere externe Ausgleichsfläche erforderlich. Durch die Suche und Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme mit einem Umfang von 9.100 m², die der Sicherung der Kompensation für die Eingriffe des

Bebauungsplanes in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden dient, kam es zu Verzögerungen bei der Fertigstellung des Umweltberichtes. Ebenfalls wurden detaillierte Untersuchungen zum Schutz des planungsrelevanten und stark gefährdeten Rebhuhns, welches nach Rechtskraft des "B 158/ 1.Ä" in den Geltungsbereich eingewandert ist, erforderlich. Dieses unerwartete Artenaufkommen führte zu einem erhöhten Untersuchungsbedarf für die Ausgleichsflächenermittlung.

Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023. Im Nachgang an die öffentliche Auslegung hat sich gezeigt, dass Anpassungen innerhalb des Bebauungsplanes "B 158/ 3.Ä" notwendig sind. Entsprechend erfolgt eine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB. Dieser unerwartete Verfahrensschritt trägt dazu bei, dass das Bauleitplanverfahren nicht innerhalb der vorgegebenen Zeit zum Abschluss gebracht werden kann.

In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" ist im Falle einer -wie hier- erneuten (eingeschränkten) Offenlage gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor dieser nunmehr vorgesehenen erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bauplanungsrechtlich zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken.

Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 17.05.2023 beschlossenen Bebauungsplanentwurfes "B 158/3.Ä" von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die o. g. Bedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

Aufgrund der Aufnahme der Thematik "Biotechnologie", der Suche nach externen Ausgleichsflächen sowie der Notwendigkeit der Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung hat sich der Abschluss des Bauleitplanverfahrens "B 158/ 3. Ä" verzögert und kann vor Ablauf der Veränderungssperre " B 158/ 3. Ä-VS/ I" am 01.10.2023 noch nicht abgeschlossen werden.

Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind jedoch weiterhin gefährdet. Es ist immer noch zu befürchten, dass Vorhaben beantragt werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" widersprechen könnten.

2. Lösung

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung soll die seit 02.10.2020 rechtskräftige Veränderungssperre "B 158/ 3. Ä-VS" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "B 158/ 3. Ä" um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Geltungsdauer ist gemäß § 16 BauGB i. V. mit § 14 BauGB als Satzung "B 158/ 3. Ä-VS/II" zu erlassen.

Auf der Grundlage dieser erneuten Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "B 158/ 3. Ä" 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 "B 158/ 3. Ä-VS/II" tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitplanverfahren "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "B 158/ 3. Ä-VS/II" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 158/ 3. Ä" abzüglich der planexternen Ausgleichsflächen, liegt in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 14, und wird begrenzt

- im Norden:
durch den südlichen Fahrbahnrand der "Saarstraße". Der räumliche Geltungsbereich ragt im Bereich der geplanten Fußgängerbrücke über die "Saarstraße" ca. 60 Meter nach Norden - gemessen vom südlichen Fahrbahnrand der "Saarstraße" - in das Dienstleistungsgebiet "Kisselberg" hinein,
- im Osten:
durch die "Koblenzer Straße (K 3)". Der räumliche Geltungsbereich ragt im Bereich der geplanten Fußgänger- und ÖPNV - Brücke über die "Koblenzer Straße (K3)" sowie im Bereich des Ackermannweges je ca. 29 Meter nach Osten - gemessen vom östlichen Fahrbahnrand der "Koblenzer Straße (K 3)" - in den Campus der Johannes Gutenberg-Universität Mainz hinein,
- im Süden:
durch die nördlichen Grenzen des "Dahlheimer Weges" (Parzelle 404, Flur 14) sowie durch die nördlichen Grenzen der Parzellen 362, 365 (teilweise), 366 (alle Flur 13) und der nördlichen Grenzen der Parzellen 355 und 356, beide Flur 14, (ursprünglich Parzelle 333/4, "Dahlheimer Weg"),
- im Westen:
durch die westliche Grenze der Parzellen 135/4, 118, 94, 13 (anteilig), 14 (alle Flur 14) sowie durch die Parzelle 510 (teilweise), Flur 8 und teilweise die Parzellen 366, 362, 357, alle Flur 14, (ursprünglich die Parzellen 506, 510, 135/4, 340, 118, 143/4, 94, 335/7 und 14).

4. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

5. Geschlechtsspezifische Folgen

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

*Anlagen:
- Satzungsentwurf*

Finanzierung