

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1903/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02 001/ 2024	Datum 06.12.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.01.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	16.01.2024	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.01.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	31.01.2024	Ö

Betreff:

Veränderungssperre "H 102 - VS" (Beschlussfassung)
Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"; Satzung H 102 -VS

hier: - Beschluss der Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 21.12.2023

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 09.01.2024
in Vertretung

gez.
Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Hartenberg/Münchfeld**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:
gemäß § 16 in Verbindung mit § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"; die Veränderungssperre "H 102 -VS" als Satzung.

Sachverhalt

1. Anlass und Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits fast vollständig bebauteres Gewerbegebiet entlang der Mombacher Straße im Stadtteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld.

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" soll primär die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet Mombacher Straße gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz planungsrechtlich gesteuert und reguliert werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplans dient der Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich der Stadtteile Hartenberg/Münchfeld und Neustadt sowie auch innerhalb der Innenstadt.

Darüber hinaus sollen mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" die vorhandenen Gewerbegebietsflächen und mögliche Erweiterungsflächen des Plangebietes geschützt werden, indem die Art der Nutzung als Gewerbe festgesetzt wird. Dadurch soll die charakteristische Struktur des Plangebietes als Gewerbebestandort gesichert und dessen städtebauliche Entwicklung gesteuert werden.

Derzeit erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben für den Geltungsbereich auf der Grundlage von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Aufgrund der heterogenen Struktur besteht jedoch die Möglichkeit, dass auf dieser rechtlichen Grundlage Bauvorhaben zugelassen werden (müssen), welche dem Ziel einer geordneten sowie nachhaltigen und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung entgegenstehen.

Durch einen Bauantrag zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 12, Flurstück 54 ("Rheingauwall 1") wurden die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Planungsziele des Bebauungsplanes "H 102" gefährdet. Daher wurde dessen Zurückstellung auf Grundlage des § 15 BauGB am 01.02.2023 im Stadtrat beschlossen. Die Zurückstellung erfolgte für eine Dauer von 12 Monaten.

2. Lösung

Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Planungsziele für das Plangebiet sind durch den o.g. Bauantrag sowie durch mögliche künftige Bauantragsverfahren gefährdet. Insbesondere ist zu befürchten, dass Vorhaben beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes "H 102" widersprechen könnten. Zur Sicherung der Bauleitplanung soll deshalb für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 102" eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i.V.m § 14 BauGB als Satzung erlassen werden.

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. Eine Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sofern das Bauleitplanverfahren bis dahin noch nicht abgeschlossen werden kann, besteht grundsätzlich die Möglichkeit die Frist um ein weiteres Jahr zu verlängern.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "H 102 -VS" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" und liegt in der Gemarkung Mainz und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Bahnanlage Parzelle Flur 12 Flurstück 56/18,
- im Süden durch die Mombacher Straße und die Goethestraße,
- im Westen durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung westlich der Mombacher Straße bzw. durch die Grünstrukturen des Hartenbergparks und die Mombacher Straße,
- im Norden durch die Bahnanlage Parzelle Flur 12 Flurstück 56/18 sowie die Mombacher Straße.

4. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

Anlagen:
- Satzungsentwurf "H 102 -VS"