

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0408/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02 001/2023	Datum 09.03.2026	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 19.05.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	03.06.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	03.06.2026	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.06.2026	Ö

## Betreff:

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Wildgrabental (B 169)";  
Satzung B 169-VS/I

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

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 02.04.2026

gez.  
Ludwig Holle  
Beigeordneter

Mainz, 19.05.2026

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

gemäß § 16 in Verbindung mit § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Wildgrabental (B 169)" die Veränderungssperre als Satzung "B 169-VS/I".

## Sachverhalt

### 1. Anlass und Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 20.07.2022 sowie erneut am 04.02.2026 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wildgrabental (B 169)" gefasst. Des Weiteren wurde in der Sitzung am 04.02.2026 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch den Stadtrat beschlossen, welche vom 17.02.2026 bis 06.03.2026 durchgeführt wurde.

Die in Mainz bestehenden Rheinterrassen prägen das landschaftliche Bild der Stadt. Sie sind durch die natürlichen Gewässerabflüsse zerklüftet, d.h. sie weisen keine klaren Abbruchkanten auf. Das Wildgrabental ist einer der größten Einschnitte in dieser landschaftlichen Struktur. Diese besondere topografische Situation führte insbesondere auch in der Häufung der Landschaftselemente zu einem abwechslungsreichen und ansprechenden Landschaftsbild mit einem Nebeneinander von kleinteilig angeordneten Ackerflächen, Sonderkulturen (Obstbau) und Feldgehölzen.

Im Jahr 2022 wurde ein Bauantrag zur Errichtung einer Funkübertragungsstelle innerhalb des Geltungsbereiches eingereicht. Durch bauliche Anlagen in diesem sensiblen Landschaftsraum besteht überdies weiterhin die Gefahr einer Störung des Naturraumes.

Ziel des Bebauungsplanes "Wildgrabental (B 169)" soll die Bewahrung der landschaftlichen und topografischen Eigenheiten des freien und unbebauten Landschaftsraumes im Bereich des Wildgrabens sein. Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan die klimatologische und ökologische Funktion des Naturraums geschützt und die Funktion als Naherholungsraum langfristig sichergestellt und weiterentwickelt werden.

Dabei soll aus planungsrechtlicher Sicht insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und diesbezüglich die Höhe baulicher Anlagen, vor dem Hintergrund des unbebauten Freiraumes städtebaulich sinnvoll geregelt werden. Die bauliche Inanspruchnahme soll auf das zur Weiterführung der Bestandsnutzungen notwendige Maß begrenzt werden.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 17.05.2023 für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "B 169" eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung erlassen. Die Veränderungssperre "B 169-VS" ist seit dem 11.10.2024 rechtskräftig und wird am 11.10.2026 auslaufen.

Aufgrund der zu erwartenden Verfahrensdauer ist eine Weiterführung der Veränderungssperre erforderlich. Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind weiterhin gefährdet. Es ist nach wie vor zu befürchten, dass weitere Vorhaben beantragt werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans "Wildgrabental (B 169)" widersprechen könnten.

## **2. Verlängerung der Veränderungssperre**

Da aus den oben angegebenen, zeitlichen Gründen absehbar ist, dass das Bauleitplanverfahren "B 169" bis zum Ablauf der Veränderungssperre "B 169-VS" am 11.10.2026 noch nicht vollständig abgeschlossen sein wird, soll zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "B 169" erneut eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung erlassen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des "B 169" wurde im laufenden Verfahren am 04.02.2026 geändert. Die bestehende Veränderungssperre "B 169-VS" basiert auf dem ursprünglichen Geltungsbereich des "B 169" vom 20.07.2022 und umfasst damit nicht mehr den gesamten Geltungsbereich des "B 169". Bei einer Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr wäre damit auch weiterhin nicht der gesamte Geltungsbereich abgedeckt. Zur Erweiterung der Veränderungssperre bedarf es 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. Da für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches "B 169" bereits eine Veränderungssperre mit einer Laufzeit von zwei Jahren gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung "B 169-VS" erlassen war, erhält die nunmehr zu beschließende Veränderungssperre "B 169-VS/I" gem. § 17 Abs. 1 BauGB eine Laufzeit von einem Jahr und tritt am Tage nach dem Ablauf der bestehenden Veränderungssperre "B 169-VS" in Kraft.

Die Veränderungssperre "B 169-VS/I" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Wildgrabental (B 169)" tritt nach einem Jahr, bzw. automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitplanverfahren "B 169" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes "Wildgrabental (B 169)" identisch, befindet sich in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim in der Flur 6 sowie teilweise in der Flur 17 und wird begrenzt:

- im Norden durch den bestehenden Wirtschaftsweg (Flurstück 204) entlang der Dauerkleingärten südlich des Wildgrabens,
- im Osten durch die Dauerkleingärten westlich der Berliner Siedlung, den Wirtschaftsweg (Dampfbahnweg) entlang der Bebauung im Berliner Viertel, den Wildgraben sowie die südliche Grenze der Generaloberst Beck Kaserne,
- im Süden durch die BAB 60 sowie den "Ziegeleipfad" in Verlängerung der "Alten Ziegelei",
- im Westen durch die Pariser Straße (B 40) und die "Alte Ziegelei".

#### **4. Kosten**

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

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

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

*Anlage:*

*- Satzungsentwurf "B 169 –VS/I"*

**Finanzierung**