

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1555/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02/003/2020	Datum 05.10.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 31.10.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	15.11.2023	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	16.11.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.11.2023	Ö

Betreff:

Veränderungssperre "W 106-VS/ II"
Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des
Bebauungsplanentwurfs "Moritzstraße (W 106)", Satzung "W 106-VS/ II"
hier: Beschluss gem. § 17 BauGB i.V. mit den §§ 14 und 16 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 25.10.2023

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 31.10.2023

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau**, 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 "W 106-VS/ II" über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "W 106-VS" um ein weiteres Jahr.

Sachverhalt

Ausgangslage / Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 10.02.2021 und erneut am 09.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)" gefasst. 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.

Zur Sicherung der Planung hatte der Stadtrat am 10.02.2021 deshalb die Veränderungssperre "W 106-VS" beschlossen. Da sich das Verfahren durch einzelne Verfahrensschritte zeitlich ausgedehnt hat und das Bebauungsplanverfahren "W 106" noch nicht abgeschlossen werden konnte, hatte der Stadtrat die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Diese Veränderungssperre mit der Bezeichnung "W 106-VS/ I" wird nunmehr am 18.02.2024 auslaufen.

Aufgrund der noch ausstehenden, erforderlichen Verfahrensschritte ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Bauleitplanverfahrens "W 106" nicht exakt zu bestimmen. 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 "Moritzstraße (W 106)" widersprechen könnten.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens musste der Nachweis erbracht werden, dass die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verstößt. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen einer querschnittsorientierten Begehung wurden, sofern möglich, alle im Geltungsbereich und dessen Randbereichen stehenden Bäume und Gebäude gezielt auf Strukturen untersucht, welche baum- und gebäudebewohnende Fledermausarten sowie höhlen- oder nischenbrütenden Vogelarten als Quartier dienen könnten. Zudem waren mehrere Nachtbegehungen erforderlich, um mögliche Fledermausrufe und Ausflüge aus Gebäuden zu erfassen sowie um akustische Nachweise von Amphibien und Gartenschläfern zu erfassen. Bei weiteren Begehungen wurden alle im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorkommenden Vogelarten akustisch wie auch optisch erfasst. Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde begangen und Strukturen wie Brachflächen und Gehölze sowie die einzelnen Gebäude und Gärten genau untersucht. Zudem wurden die als Habitat geeigneten Strukturen im Rahmen von mehreren Begehungen gezielt nach eventuell vorkommenden Reptilien abgesucht. Die umfassenden Untersuchungen nahmen entsprechend viel Zeit in Anspruch. Da es sich bei dem Geltungsbereich überwiegend um private Grundstücksflächen handelt, die nicht zugänglich sind, gestaltete sich die Erfassung zudem schwierig, wodurch sich die Fertigstellung des Gutachtens verzögerte.

Altlastenverdacht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich altlastenverdächtige Flächen, für welche eine historische Recherche zur Überprüfung des Gefährdungspotenzials für Mensch und Umwelt durchgeführt wurde. Der Altlastenverdacht besteht aufgrund verschiedener Vornutzungen. Hierzu gehören eine Gelee-/Konfitüren-Fabrik sowie ein Großhandel in chemischen Erzeugnissen in der "Wormser Straße". Die Überprüfung der Standorte ergab, dass aufgrund verschiedener Faktoren (Betriebsstrukturen, Nutzungszeitraum, Überbauung, Versiegelung etc.) aktuell keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen sind. Die Ergebnisse der Recherche wurden der SGD Süd zur bodenschutzrechtlichen Bewertung nach §11 (2) LBodSchG übermittelt. Sowohl die verwaltungsinternen Recherchearbeiten sowie die Abstimmung mit der SGD Süd haben zu Verzögerungen innerhalb

des Bauleitplanverfahrens geführt, waren jedoch erforderlich, um eine Gefährdung für Mensch und Umwelt auszuschließen.

2. Lösung

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung soll die seit 19.02.2021 rechtskräftige Veränderungssperre "W 106-VS" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "W 106" um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Geltungsdauer ist gemäß § 16 BauGB i. V. mit § 14 BauGB als Satzung "W 106-VS/ II" zu erlassen.

Auf der Grundlage dieser erneuten Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "W 106" 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 "W 106-VS/ II" tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitplanverfahren "Moritzstraße (W 106)" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

3. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

4. Geschlechtsspezifische Folgen

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

*Anlagen:
- Satzungsentwurf*

Finanzierung