

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1008/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Go 149	Datum 08.06.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 23.06.2015			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.07.2015	Ö
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	07.07.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.07.2015	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "G 149" (Planstufe II) Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)" hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs. 1 BauGB - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 16.06.2015</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim** / der **Bauausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt:

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
- die Vorlage in Planstufe II,
- die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 20.02.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)" gefasst, um die zunehmende Ansiedlung von Wohngebäuden im bestehenden Gewerbegebiet "Am Hemel" in Mz-Gonsenheim zu unterbinden.

1.2 Erneuter Aufstellungsbeschluss

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl nach Norden über die Bahnlinie, als auch nach Süden über die Straße "Am Sägewerk" hinaus wesentlich erweitert. Aus diesem Grunde wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich, den der Stadtrat in seiner Sitzung am 06.02.2013 gefasst hat.

1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.01.2010 bis einschließlich 27.01.2010 und in Form eines "Scopingtermins" am 27.01.2010. Die vorgebrachten Anregungen führten insbesondere zu einer Erweiterung des Geltungsbereiches.

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

1.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 19.02.2013 bis 06.03.2013. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen vorgebracht. Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

1.5 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.03.2013 bis einschließlich 26.04.2013.

Seitens der Behörden und Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu den folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Verkehrsflächen,
- Landespflege,
- Altlasten,
- Einzelhandel,
- Grunderwerb,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Widmung der Bahnflächen.

Eine weitergehende Prüfung der vorgebrachten Anregungen hat zu Änderungen der Planinhalte in den unter Punkt 2 genannten Bereichen geführt.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2. Änderungen gegenüber der Planstufe I

Einzelhandel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bereits einige Einzelhandelsbetriebe, die nach den Regelungen des städtischen Zentrenkonzeptes und den Festsetzungen des Bebauungsplanes "G 149" unzulässig sind. Diese Betriebe wären damit auf den Bestandschutz zurückgesetzt. Um die bereits getätigten Investitionen der ansässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zu gefährden, wird ein erweiterter Bestandschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, der neben Änderungen auch Erweiterungen dieser Betriebe sowie Erneuerungen unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht.

Flächen für die Landwirtschaft

Im Rahmen des Anhörverfahrens wurde von mehreren Stellen vorgebracht, dass eine Einbeziehung der landwirtschaftlichen Flächen zu erheblichen Problemen mit den angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben führen würde. Insbesondere auf Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Felder sowie die Beschneidung der heutigen Hofstellen wurde hierbei hingewiesen. Um zukünftig Konflikte mit den bereits angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben zu vermeiden, wird auf die Einbeziehung der Außenbereichsflächen südlich der Straße "Am Sägewerk" in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet. Die Beurteilung zukünftiger Vorhaben erfolgt dann auch weiterhin auf Grundlage von § 35 BauGB (Außenbereich).

Verkehrsflächen

Auf die im bisherigen Planentwurf enthaltene Verbreiterung der Straße "Am Sägewerk" zur Errichtung eines begleitenden Fuß- und Radweges wird aufgrund verschiedener Konflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung verzichtet. Die Realisierung einer solchen Verbreiterung wäre aufgrund der zahlreichen Grundstückspartellen und der vorhandenen Hofstellen ohnehin äußerst schwierig. Eine Zwangsenteignung zur Herstellung dieser Verbreiterung wäre unverhältnismäßig.

Der vorhandene Radverkehr kann auch unter Beibehaltung der derzeitigen Situation ohne Gefahren auf der Fahrbahn geführt werden. Von der bisher angestrebten Verbreiterung der Verkehrsfläche wird daher abgesehen und die festgesetzte Verkehrsfläche auf den bisherigen Bestand reduziert.

Durch diese Reduktion entfallen auch die in der geplanten Verkehrsfläche untergebrachten Baumpflanzungen, die der Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild dienen.

Im Bereich des Festgesetzten Mischgebietes an der Straße "An der Ochsenwiese" besteht heute eine Stickerschließung auf einem öffentlichen, gewidmeten Grundstück. Zur Erhaltung dieser Erschließungssituation wird die Parzelle entsprechend ihrer bisherigen Funktion als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bahnflächen

Der Bebauungsplan "G 149" umfasst auch die Flächen der Deutschen Bahn im Bereich des Gonsenheimer Bahnhofs. Die hier vorhandenen Flächen der ehemaligen Verladerampen und des Güterbahnhofes werden seitens der deutschen Bahn derzeit schrittweise entwidmet und vermarktet. Einzelne Teilflächen wurden bereits bebaut, während andere Teilflächen noch immer als Bahnbetriebsfläche gewidmet sind.

Die Flächen die sich bereits im Entwidmungsverfahren befinden bzw. in absehbarer Zeit entwidmet werden, sind im Bebauungsplan durch ein Gewerbegebiet überplant. Die Nutzungs-

regelung erfolgt als bedingtes Baurecht und gilt erst dann, wenn die Grundstücke aus der gewidmeten Bahnbetriebsnutzung entlassen sind. Der Bereich des Bahnhofsvorplatzes wird ebenfalls in Form eines bedingten Baurechts mit einer öffentlichen Verkehrsfläche überplant.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "G 149" wurden im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen und Recherchen zahlreiche Altlastverdachtsflächen bzw. Altstandorte ermittelt. Bei zwei dieser Flächen handelt es sich um nachgewiesene bestehende Altlasten. Die vorhandenen Bodenverunreinigungen wurden bereits untersucht und erhebliche Bodenbelastungen nachgewiesen. Aus diesem Grund erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan. Damit ist sichergestellt, dass bei zukünftigen Nutzungsänderungen ein besonderes Augenmerk auf den Umgang mit den vorhandenen Bodenbelastungen gelegt wird.

3. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Durch den Verzicht auf die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Flächen sowie den Wegfall der Verbreiterung der Straße "Am Sägewerk" wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich reduziert. Aus diesem Grund wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein überwiegend bebautes Gebiet im Stadtteil Gonsenheim, losgelöst vom Ortskern getrennt durch die Straßen "Am Leichborn" und "An der Ochsenwiese".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 149" wird begrenzt:

- im Norden durch die Straßen "Am Leichborn" und "An der Ochsenwiese",
- im Osten durch die Straße "Im Niedergarten",
- Im Süden durch die Straße "Am Sägewerk",
- im Westen durch die Straße "Zur Oberlache" (östliche Begrenzung des Bebauungsplanes "G 88"), eine gedachte Verbindung von der Straße "Am Hemel" zur Straße "Zur Oberlache" (südliche Begrenzung des Bebauungsplanes "G 88"), die Bahnlinie Mainz-Alzey, sowie das Flurstück 220/1, Flur 22, Gemarkung Gonsenheim.

5. Planungsziel und Planungsinhalte

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, dass sich keine zusätzlichen Wohnungen innerhalb des Gebietes entwickeln und damit eine Veränderung hin zu einer Mischnutzung unterbinden. Durch das derzeit zunehmende Wohnen im Gewerbegebiet würde das im Flächennutzungsplan verankerte Ziel der Stadt Mainz, den Gewerbebestand langfristig zu sichern, untergraben werden. Über den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels soll eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche durch die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet "Am Hemel" verhindert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter zu erhalten und die Flächen langfristig für eine gewerbliche Nutzung zu sichern.

Bei dem Bebauungsplan "G 149" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB da er keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen enthält. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bei diesen Kriterien nach § 34 BauGB und muss sich in die Eigenart der vorhandenen näheren Umgebung einfügen.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

7. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen weitestgehend entwickelten Siedlungsbereich. Kosten für die Stadt Mainz entstehen lediglich durch den Ankauf und die Herstellung der Flächen für den Bahnhofsvorplatz, die im Zuge der Entwidmung von der Bahn veräußert wurden. Als Summe für den Ankauf und erstmalige Herstellung der Fläche und der Beleuchtung wird von ca. 60.500 Euro ausgegangen.

8. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *Textl. Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Bestandsaufnahme Einzelhandel*
- *Fachbeitrag Altlasten*
- *Artenschutzprüfung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Umweltrelevante Stellungnahmen*