

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1560/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Go 159	Datum 09.10.2023	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-Gonsenheim	Anhörung	14.11.2023	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	16.11.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.11.2023	Ö

Betreff: Bebauungsplanentwurf "Am Sägewerk (G 159)" hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 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-Gonsenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

Das Gewerbegebiet "Am Hemel" in Mainz Gonsenheim wird im Süden durch die Straße "Am Sägewerk" begrenzt, zu deren gegenüberliegender Seite die freie Landschaft anschließt. Aufgrund der besonderen Erschließung der Außenbereichsgrundstücke über eine öffentliche Straße haben sich in diesem Bereich in den vorangegangenen Jahrzehnten eine Reihe von landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen und Gartenbaubetrieben angesiedelt, die im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert sind.

Zwischenzeitlich haben bereits einzelne der vorhandenen Betriebe ihre Nutzung aufgegeben. Aufgrund der landwirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse ist damit zu rechnen, dass künftig mehr und mehr Betriebe stillgelegt und ihre Betriebsstätten aufgegeben werden. Gemäß § 35 BauGB ist eine Nachnutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebsstätten möglich. Aufgrund des angrenzenden gewerblichen Umfeldes sind hierbei insbesondere gewerbliche Nutzungen zu erwarten. Hierbei könnte auch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen entgegen den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes zulässig sein. Darüber hinaus zeigen Erfahrungen aus anderen Bereichen, dass seitens der Eigentümer häufig Bestrebungen zur Etablierung von Wohnnutzungen bestehen. Wohnen könnte allerdings aufgrund der Störepfindlichkeit und der Nachbarschaft zu dem bestehenden Gewerbegebiet zu Konflikten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben führen.

Aufgrund der Agglomeration von mehreren Aussiedlerhöfen in unmittelbarer räumlicher Nähe am Siedlungsrand besteht zudem die Möglichkeit, dass sich der bauplanungsrechtliche Einfügerahmen verändert und Teilbereiche nicht mehr dem Außenbereich zuzurechnen sind, sondern sich schleichend zu einem unbeplanten Siedlungsbereich (Innenbereich) entwickeln, wodurch die Zulässigkeitsvoraussetzungen für o.g. Nutzungen weiter begründet werden.

Um Einfluss auf die künftig entstehenden Nutzungen nehmen zu können, steht der Stadt Mainz die Möglichkeit einer planerischen Steuerung mittels Bebauungsplan zur Verfügung. Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet "Am Hemel" wurde im Jahr 2016 der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)" aufgestellt, um ein Verdrängen der Gewerbebetriebe durch Wohnnutzung zu vermeiden und die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen. Für die o.g. angrenzenden räumlichen Bereiche im bisherigen Außenbereich ist eine solche Steuerung bislang nicht erfolgt.

Um Fehlentwicklungen entgegen zu wirken, soll im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgen. Eine Ausweitung des Gewerbegebietes und eine Ausdehnung weiterer Bebauungsmöglichkeiten in den Außenbereich ist nicht vorgesehen. Dieser Landschaftsraum ist derzeit mit vielfältigen ökologischen und klimatologischen Funktionen belegt, die auch langfristig aufrechterhalten werden sollen. Mit dem Bebauungsplan soll der noch vorhandene Charakter der freien Landschaft gewahrt werden und lediglich die Nachnutzung bisheriger Außenbereichsvorhaben gesteuert werden.

2. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Am Sägewerk (G 159)" soll der Charakter der bisherigen freien Landschaft im Anschluss an das Gewerbegebiet "Am Hemel" gesichert werden. Zusätzlich sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe gesichert

werden, indem ein Heranrücken einer immissionssensiblen Wohnnutzungen unterbunden wird.

Darüber hinaus soll die Ansiedlung von Einzelhandel im Anschluss an das Gewerbegebiet "Am Hemel" planungsrechtlich gesteuert und reguliert werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplans dient damit auch der Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Gonsenheim sowie auch innerhalb der Innenstadt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 159" befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim Flur 7 und 8 südlich der Straße "Am Sägewerk" und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Am Sägewerk",
- im Osten durch das bestehende Feuchtgebiet in der Neugewann (Flur 8, Flst. 483/1),
- im Süden durch eine um ca. 180 m versetzte Linie parallel zur Straße "Am Sägewerk",
- im Westen durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke Mainz-Alzey.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

5. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

6. Weiteres Verfahren

Im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss erfolgt als erster Schritt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Anschluss daran soll auf der Grundlage der genannten Planungsziele im Hinblick auf die Planstufe I eine detaillierte Bestandsanalyse des Areals durchgeführt und auf deren Basis ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Die sich hieraus ergebende Planung wird danach den städtischen Gremien zum Beschluss in Planstufe I vorgelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf "Am Sägewerk (G 159)"

Finanzierung