

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1915/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 102	Datum 12.12.2023	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:

Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"
hier:

- erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 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 zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
- die Vorlage in Planstufe I,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Gewerbegebiet entlang der Mombacher Straße im Stadtteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld. Das Gebiet ist überwiegend durch Gewerbe und den ansässigen Bahnbetrieb geprägt, vereinzelt lässt sich auch Wohnbebauung auffinden. Zudem kennzeichnet das Planungsgebiet die unmittelbare Nähe zum Hartenbergpark und die ehemalige Mombacher Hochstraße, die innerhalb des Plangebietes verläuft.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet durch seine vielfältigen Gebäudestrukturen und unterschiedliche räumlichen Gefügen städtebaulich heterogen dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "H 102" ist größtenteils nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

In jüngster Zeit gab es wiederkehrend Anfragen zur Ansiedlung von Ladengeschäften innerhalb des Gewerbegebietes. Bislang existieren noch keine Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels für das Plangebiet.

Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" aufgestellt werden.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" hat der Stadtrat am 01.02.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "H 102" soll der zentrenrelevante Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel gesteuert und der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils gestärkt werden.

2.2 Zurückstellung

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauantrags in der Straße "Rheingauwall" gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Die Zurückstellung um 12 Monate war auf Grund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" und der sich dadurch ergebenden Zeit- und Verfahrensabläufe angemessen und erforderlich. Die Zurückstellung wurde durch den Stadtrat in der Sitzung vom 01.02.2023 beschlossen. Diese wurde am 14.04.2023 ausgesprochen und läuft bis zum 13.04.2024.

2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits in der Zeit vom 23.03.2023 bis einschließlich 12.04.2023 und in Form eines "Scopingtermins" am 05.04.2023.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Regelungen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mainz
- Verfahrenswahl des Bebauungsplanes "H 102"
- Auswirkungen der angrenzenden Störfallbetriebe
- Verkehrserschließung
- Kulturdenkmäler
- Bodenordnung
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Artenschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Gewässerschutz
- Altlasten
- Lärmschutz
- Bahnbetriebsflächen
- Ausgestaltung der Verkehrsflächen

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu dem Erfordernis folgender Fachgutachten: Umweltbericht, Artenschutzprognose.

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

3. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Zur Sicherung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen für eine zukünftige Umplanung der Mombacher Straße, wurde der Geltungsbereich entlang der Mombacher Straße erweitert. Zudem wurde das Plangebiet am Hartenbergpark geringfügig verkleinert, um eine sinnvolle städtebauliche Abgrenzung zu definieren. Vor den genannten Hintergründen des geänderten und ergänzten Geltungsbereiches soll ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den "H 102" gefasst werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich entlang der Mombacher Straße von Nord nach Süd und wird eingerahmt durch die Bahngleise im Osten sowie die Grünstrukturen des Hartenbergparks im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 102" befindet sich in der Gemarkung Mainz und wird 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 beziehungsweise durch die Grünstrukturen des Hartenbergparks und die Mombacher Straße,
- im Norden durch die Bahnanlage Parzelle Flur 12 Flurstück 56/18 sowie die Mombacher Straße.

5. Planungsziele und Planungsinhalte

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 Planungsgebietes geschützt werden, indem die Art der Nutzung als Gewerbe festgesetzt wird. Dadurch soll die charakteristische Struktur des Planungsgebietes als Gewerbebestandort gesichert und dessen städtebauliche Entwicklung gesteuert werden.

Zusätzlich sollen Regelungen zu Werbeanlagen für das Gewerbegebiet entlang der Mombacher Straße durch den Bebauungsplan "H 102" planungsrechtlich gesteuert werden.

6. 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.

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Bestandsgebiet handelt, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zum Tragen.

8. Kosten

Die evtl. im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten für die Stadt Mainz werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

9. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in "Planstufe I" beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Auswahungsverfahren erfolgen. Daran anschließend werden ein Bebauungsplanentwurf und die erforderlichen Gutachten erarbeitet. Hierauf aufbauend soll die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"*
- *Begründung*
- *Vermerke über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*