

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0293/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02 002/ 2024	Datum 06.02.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.03.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	23.04.2024	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.05.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.05.2024	Ö

## Betreff:

Veränderungssperre "G 159 - VS"  
Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes  
"Am Sägewerk (G 159)"; Satzung G 159 -VS

hier: - Beschluss der Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 28.02.2024

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 06.03.2024

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

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

gemäß § 16 in Verbindung mit § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Sägewerk (G 159)"; die Veränderungssperre "G 159 -VS" als Satzung.

## Sachverhalt

### 1. Anlass und 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. Im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse ist damit zu rechnen, dass künftig mehr und mehr Betriebe stillgelegt und ihre Betriebsstätten aufgegeben werden. Gemäß § 35 BauGB ist eine Nachnutzung aufgegebenen landwirtschaftlicher Betriebsstätten möglich. Durch das angrenzende gewerbliche Umfeld 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 Störeffindlichkeit 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.

### 2. Lösung

Um Fehlentwicklungen entgegen zu wirken, beschloss der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 29.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sägewerk (G 159)". Dessen städtebauliche Zielsetzung soll den Charakter der bisherigen freien Landschaft im Anschluss an das Gewerbegebiet "Am Hemel" und zusätzlich die Entwicklungsmöglichkeiten des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes sichern, indem ein Heranrücken immissionssensibler Wohnnutzungen unterbunden wird. Dabei soll vordringlich die Nachnutzung bisheriger Außenbereichsvorhaben gesteuert werden.

Darüber soll durch den Bebauungsplan "Am Sägewerk (G 159)" 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.

Die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Planungsziele für das Plangebiet sind durch mögliche künftige Bauantragsverfahren gefährdet, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes "G 159" widersprechen könnten. Zur Sicherung der Bauleitplanung soll deshalb für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "G 159" eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i.V.m § 14 BauGB als Satzung erlassen werden.

Auf der Grundlage dieser Veränderungssperre wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Eine Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sofern das Bauleitplanverfahren bis dahin noch nicht abgeschlossen werden kann, besteht grundsätzlich die Möglichkeit die Frist um ein weiteres Jahr zu verlängern.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "G 159 -VS" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Sägewerk (G 159)" und liegt in der Gemarkung Gonsenheim Flur 7 und 8, südlich der Straße "Am Sägewerk" und wird wie folgt 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. Kosten**

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

*Anlagen:*  
*- Satzungsentwurf "G 159 -VS"*

## **Finanzierung**