

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1307/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Go 149	Datum 30.10.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.01.2012			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	24.01.2013	N
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	29.01.2013	N
Stadtrat	Entscheidung	06.02.2013	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauleitplanverfahren "G 149" (Planstufe I) Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)" hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs. 1 BauGB - Vorlage in Planstufe I - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 10.12.2012 gez. Marianne Grosse</p> <p>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 I,  
die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aus-

hangverfahren.

## **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 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.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltrelevante Anregungen vorgebracht:

- nähere Untersuchung der bestehenden Altlasten im Geltungsbereich
- Prüfen einer Ortsrandeingrünung nach Süden
- Prüfen einer Dachbegrünungspflicht

Darüber hinaus wurden bereits weitere Themen vorgebracht, die in das Bauleitplanverfahren einfließen:

- Prüfen einer Radwegeverbindung entlang der Straße "Am Sägewerk"
- Einbeziehung des Gewerbegebietes nördlich der Bahnlinie zur Steuerung des Einzelhandels

## **2. Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "G 149" soll sowohl nach Norden über die Bahnlinie, sowie nach Süden über die Straße "Am Sägewerk" hinaus wesentlich erweitert werden. Aus diesem Grund wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Für den Bereich nördlich der Bahnlinie bis zu den Straßen "Am Leichborn" bzw. "An der Ochsenwiese" existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt derzeit auf Grundlage von § 34 BauGB (Innenbereich). Der in diesem Bereich befindliche Bahnhof, sowie weitere ehemalige Bahnflächen (ehemalige Verladerampe usw.), wurden zwischenzeitlich von der Bahnnutzung freigestellt und entwidmet. Diese Flächen stehen damit einer bauleitplanerischen Steuerung durch die Stadt Mainz zur Verfügung. Gemeinsam mit dem seit kurzem stillgelegten Betriebsgelände des Autohauses "Kraft" stehen große Teile dieses nördlichen Bereiches vor einer Umnutzung bzw. Neustrukturierung. Um zu verhindern, dass sich auf diesen Flächen Nutzungen ansiedeln, welche den Gebietscharakter des vorhandenen Gewerbegebietes beeinträchtigen, wird der gesamte Bereich in das laufende Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Dabei soll insbesondere sichergestellt werden, dass sich keine Einzelhandelsbetriebe

ansiedeln können, die zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden erstreckt sich auf Flächen, die bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen waren.

Diese Flächen werden geprägt durch eine Ansammlung landwirtschaftlicher Aussiedlerhöfe, die sich entlang der Straße "Am Sägewerk" aufreihen. Aufgrund der großen Anzahl an Hofstellen kann in Teilbereichen der Eindruck eines baulichen Zusammenhangs (Innenbereich) entstehen. Hierdurch besteht die Gefahr einer schleichenden Inanspruchnahme der ehemaligen Außenbereichsflächen durch sonstige nicht privilegierte Vorhaben. Mit der Einbeziehung dieses südlichen Abschnittes in den Geltungsbereich soll eine Inanspruchnahme dieser Flächen durch nicht privilegierte Nutzungen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sollen die Flächen auch langfristig der Landwirtschaft sowohl als Ackerflächen, als auch zur Errichtung von Aussiedlerhöfen zur Verfügung stehen..

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein teilweise 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", eine um ca. 3 m nach Süden versetzte Linie parallel zur Straße "Am Sägewerk" und das Flurstück 118/3, Flur 3, Gemarkung Gonsenheim (Abgrenzung des LSG Gonsbachtal),
- Im Süden durch eine um ca. 90 m nach Süden versetzte Linie parallel zur Straße "Am Sägewerk",
- im Westen durch das Flurstück 468/3, Flur 7 Gemarkung Gonsenheim, die Straße "Am Sägewerk", 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.

### **4. Planungsziel und Planungsinhalte**

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, dass sich keine zusätzlichen Wohnungen innerhalb des Gebietes entwickeln und damit eine Veränderung hin zu einem Mischgebiet unterbinden. Durch die derzeit zunehmende Wohnnutzung im Gewerbegebiet würde das im Flächennutzungsplan verankerte Ziel der Stadt Mainz, den Gewerbestandort 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. Darüber hinaus soll im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet eine Inanspruchnahme des bisherigen Außenbereichs durch nicht privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben verhindert werden.

Bei dem Bebauungsplan "G 149" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 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.

## **5. Geschlechtsspezifische Folgen**

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

## **6. Weiteres Verfahren**

Im Anschluss an den erneuten Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die Planstufe I erfolgt als erster Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Anhörverfahren.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *Textl. Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*

## **Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine -