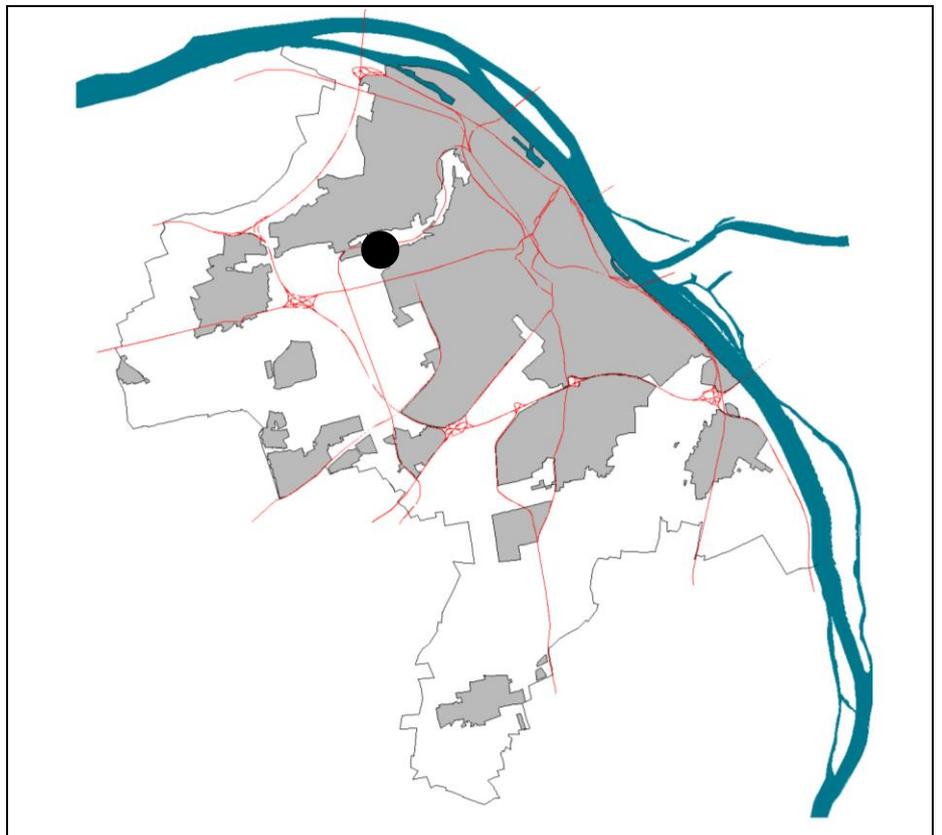


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"

Ziel und Zweck der Planung

Das Gewerbegebiet "Am Hemel" stellt sich bereits heute als vollständig entwickeltes Gewerbegebiet dar. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert derzeit nicht, so dass die Beurteilung der Bauvorhaben bislang auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgte.

Der Bebauungsplan "G 149" wurde aufgestellt, um das bestehende Gewerbegebiet langfristig für gewerbliche Nutzungen zu sichern. Auslöser für die Planung war die schleichende Etablierung von Wohnungen als eigenständige Nutzung, die nicht mehr einem Gewerbebetrieb zugeordnet war. Hierdurch hätte sich langfristig ein Mischgebiet entwickelt und damit die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden und neuen Gewerbe- und Handwerksbetrieben eingeschränkt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter zu erhalten und die Flächen im Gewerbegebiet langfristig für eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Mit dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels soll zudem eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche durch die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet "Am Hemel" verhindert werden.

Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss umfasste zunächst lediglich die gewerblich genutzten Flächen südlich der Bahnlinie, welche noch nicht durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant sind. Aufgrund von Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde im weiteren Verfahren der Geltungsbereich sowohl nach Norden bis zur Straße "Am Leichborn", als auch nach Süden über die Straße "Am Sägewerk" hinaus ausgedehnt. Dies zum Einen um die Einzelhandelsregelungen einheitlich festzulegen, sowie andererseits um eine wirksame Ortsrandeingrünung und die Schaffung eines Straßengeleitenden Radweges zu ermöglichen. In diesem Zuge wurde auch eine geringe Ausweitung des bestehenden Gewerbegebietes entlang der Straße "Am Sägewerk" untersucht, woraus das Erfordernis resultierte den Bebauungsplan im Standardverfahren durchzuführen und eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ausgeschlossen war.

Gerade diese Ausdehnung des Geltungsbereiches nach Süden und die Ergänzung der Verkehrsfläche, führten in den weiteren Verfahrensschritten jedoch zu erheblichen Bedenken und Schwierigkeiten, so dass diese auf Grund der Anregungen aus dem Anhörungsverfahren wieder aus dem Plan herausgenommen wurden. Damit beschränkte sich der Bebauungsplan erneut ausschließlich auf bereits vollständig entwickelte Siedlungsbereiche.

Altlasten

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Behördenbeteiligungen mehrere Anregungen zum Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich vorgebracht. Diese führten zu einer umfassenden Bestandsaufnahme und der Erstellung eines Fachbeitrages Altlasten und Bodenschutz. Da sich die Nutzung im Geltungsbereich gegenüber dem Bestand nicht ändert, beschränken sich die hieraus resultierenden Maßnahmen jedoch auf eine Kennzeichnung der nachgewiesenen Altlasten und Erläuterung der durchzuführenden Schritte im Falle einer Änderung der auf dem Grundstück vorhandenen Nutzung.

Umweltbelange

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde darüber hinaus ein Umweltbericht erarbeitet sowie eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hierbei hat sich gezeigt, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände eintreten, wenn im Rahmen der Bauarbeiten die im Gutachten genannten Maßnahmen berücksichtigt werden.

Bestehende Grünelemente sind im Geltungsbereich des "G 149" nur sehr begrenzt vorhanden. Lediglich im Umfeld der Bahngleise bestehen Schutzpflanzungen, die als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen sind. Der Schutzzweck dieser Fläche wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden weder im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB noch im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen vorgebracht.

Die im Laufe des Planverfahrens vorgebrachten Anregungen und Hinweise ergingen somit ausschließlich von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Wie unter dem Punkt "Geltungsbereich" ausgeführt, führten diese Anregungen zu mehrmaligen Änderungen der Ausdehnung des Plangebietes, sowie den damit verbundenen Planungsinhalten.

Darüber hinaus wurde aufgrund der vorgebrachten Anregungen eine umfassende Altlastenuntersuchung durchgeführt und Festsetzungen zum Einzelhandel in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan "G 149" führt zu keinerlei zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da er bereits vollständig entwickelte Siedlungsbereiche überplant. Eine Ausweitung des Baurechtes gegenüber dem zuvor anzuwendenden § 34 BauGB oder die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in das festgesetzte Gewerbegebiet erfolgt nicht. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein Bedarf für landespflegerischen Ausgleich oder Ersatz bei diesem Projekt.

Der Bebauungsplan basiert auf einer gewachsenen Siedlungsstruktur, die bereits vollständig entwickelt ist. Abweichende Planungsvarianten waren vor dem Hintergrund einer Gebietserhaltung nur sehr begrenzt möglich und unter Beachtung aller privaten und öffentlichen Belange nicht geboten. Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung erfüllt und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt.