

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan "Industriehafen - 2. Änderung (I 33/2. Ä)"



Begründung zum Bebauungsplan "Industrieafen - 2. Änderung (I 33/2.Ä)"

1. Ausgangssituation / Planerfordernis

Der seit 04/06/1994 rechtskräftige Bebauungsplan "I 33" wurde seinerzeit aufgestellt, um das letzte in Mainz verfügbare Industriegebiet planungsrechtlich zu sichern und eine Vereinnahmung durch industriefremde Nutzungen abzuwehren. Industriegebiete in Mainz sind knapp. Die Ausweisung neuer Industriegebiete ist allein schon auf Grund deren Belastung für die Umwelt problematisch und mit der Infrastrukturqualität, die das Industriegebiet auf der Ingelheimer Aue und entlang der Rheinallee hat, unmöglich - Autobahn-, Wasser- und Gleisanschluss, räumliche Nähe zur Energiegewinnung / Fernwärme, Müllverbrennung und Kläranlage. Die Beibehaltung dieses Industriegebietes ist deshalb von großem städtebaulichem Interesse. Der Bebauungsplan "I 33" setzt deshalb ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO (1990) fest.

Schon im Jahre 1994 gab es von privater Seite Bestrebungen, Büro- und Geschäftsgebäude anzusiedeln, die den Industriegebietscharakter nach und nach "aufgeweicht" hätten und in Konkurrenz zu den tatsächlich produzierenden Betrieben getreten wären. Vor diesem Hintergrund wurden damals bereits unter anderem großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, eine Regelung für Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 qm aber nicht getroffen. Insofern besteht eine Regelungslücke, die mit der 2. Änderung des "I 33" geschlossen werden soll.

Die planungsrechtliche Sicherung von Industriegebiet umschreibt den Grundzug der Planung des "I 33". Eine Befreiung scheidet somit aus.

Es geht nicht um die Umsetzung des vom Stadtrat am 09.03.2005 beschlossenen Zentrenkonzeptes Einzelhandel, sondern um die Sicherung des letzten verbliebenen Industriegebietes von Mainz.

2. Planungsziel/ Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das Planungsziel des "I 33", die planungsrechtliche Sicherung des Industriegebietes gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wird mit der "I 33/2.Ä" aufgegriffen und durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auch unter 800 qm Verkaufsfläche) noch bekräftigt.

Ergänzend werden die bereits im "I 33" von der Zulässigkeit ausgeschlossenen Nutzungen (textliche Festsetzungen 1.1.1 bis 1.1.4 im "I 33") klarstellend neu formuliert, da insbesondere die Unzulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen als alleinige Grundstücksnutzung in der Vergangenheit Interpretationsprobleme bereitet hat. Dies ist inhaltlich keine Änderung der bestehenden Festsetzungen im "I 33" sondern lediglich eine Umformulierung.

Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung lautet nunmehr:

Für das gesamte Plangebiet - im rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriehafen (I 33)" als Industriegebiet (GI) festgesetzt - gilt gem. § 9 BauNVO:

unzulässig sind
(§ 1, Abs. 5 u. 6 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11, Abs. 3 des BauNVO
- Lagerhäuser und Lagerplätze als alleinige Grundstücksnutzung
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe (§13 BauNVO)

3. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung zum „I 33“

Die unter Punkt 2. beschriebene Textfestsetzung gilt grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich des "I 33/ 2. Ä".

Der "I 33/ 2. Ä" greift den Geltungsbereich des "I 33" auf. Ausgenommen ist der Teil des "I 33", der durch den neuen im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan "Güterverkehrszentrum (N 83)" überlagert wird.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Industriehafen (I 33/ 2. Ä)" wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die bereits hergestellte neue Erschließungsstraße, „Südspange“, gemäß Bebauungsplanfestsetzung "Güterverkehrszentrum (N 83)" und ihre gedachte Verlängerung bis zur Straße "An der Kaiserbrücke", weiter durch die nördliche Begrenzung der Straßenparzelle "An der Kaiserbrücke" bis zur Hafentbahntrasse unterhalb der Kaiserbrücke (Eisenbahnbrücke) und die südwestliche Begrenzung der verbleibenden ehemaligen "Gaßnerallee", zukünftig "Am Zoll- und Binnenhafen",
- Im Südosten durch die einbezogene "Obere Austraße",
- Im Südwesten durch die nordöstliche Begrenzung der Straßenparzelle der "Rhein-allee" bis zum Schnittpunkt mit der neuen Hafenbrücke,

- Im Norden durch die südwestliche und südöstliche Begrenzung des Industriehafensbeckens.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des "I 33, 2. Ä" bestehende gewerbliche Bauflächen als Art der baulichen Nutzung dar.

Mit dem "I 33, 2. Ä" wird aus dem Spektrum der nach dem "I 33" zulässigen Nutzungen lediglich der Einzelhandel komplett ausgeschlossen, alle anderen bisher zulässigen Nutzungen sind nach wie vor möglich. Die Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet) ändert sich damit nicht. Der "I 33, 2. Ä" ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

5. Verfahren/Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Der § 13 BauGB gibt als Bedingung für die Anwendbarkeit eines vereinfachten Verfahrens vor, dass „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“ dürfen. Wie oben im Kapitel 2 ausgeführt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt – sie werden vielmehr beibehalten und gestärkt.

Auch ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB - gemeint sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete - nicht beeinträchtigt werden. Vorhaben, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, sind derzeit nicht bekannt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "I 33" besteht generell Baurecht. Durch die geplante Ergänzung der textlichen Festsetzungen findet lediglich eine Feinsteuerung zur Zulässigkeit/Unzulässigkeit einzelner Nutzungen statt. Zusätzliche Bauflächen werden dadurch nicht festgesetzt. Umweltbelastungen werden durch die getroffene Festsetzung nicht ausgelöst. Die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens ist somit grundsätzlich gegeben. D. h. von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und vom Monitoring wurde abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3, Abs. 1 (Bürgerversammlung) und § 4, Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) wurde zeitgleich durchgeführt.

6. Statistik

Überplante Fläche: 24,5 ha

7. Kosten

Kosten für die Stadt Mainz entstehen durch den I 33/2.Ä nicht.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete