Beschlussvorlage

Landeshauptstadt Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2154/2011/2
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 2 Ä 116	Datum 21.08.2012	**TOP**

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 21.08.2012

Beratungsfolge Gremium	**Zuständigkeit**	**Datum**	**Status**
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	23.08.2012	Ö
Stadtrat	Entscheidung	05.09.2012	Ö

Betreff:
Bauleitplanverfahren "He 116/2. Ä" (Planstufe II)
Bebauungsplanverfahren "Wirtschaftspark Mainz-Süd - 2. Änderung (He 116/2.Ä)"
Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
hier: - Durchführung des Bauleitplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der Offenlage und des Anhörverfahrens parallel zur Offenlage

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 21.08.2012
gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:
Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren:

- Das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzufüh-

ren,
- gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten,
- die Vorlage in Planstufe II,
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
- gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB, die Durchführung der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage.

1. Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 15.06.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wirtschaftspark Mainz-Süd - 2. Änderung (He 116/2.Ä) gefasst. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplane "He 116" soll die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Wirtschaftspark Mainz-Süd ausgeschlossen und Regelungen zu einem Nebeneinander von lärmempfindlichen Nutzungen und der benachbarten Tankstelle mit Nachtbetrieb im Bereich "He 124" getroffen werden (siehe Punkt 3. Schallschutz).

2. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es erfolgt lediglich eine Korrektur der bisher zulässigen Nutzungen bezüglich Einzelhandel, sowie eine Ergänzung der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz und zu den Werbeanlagen.

Durch den Bebauungsplan "He 116/2. Ä" wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei diesem Bauleitplanverfahren verzichtet werden.

Bei dem vereinfachten Verfahren wird darüber hinaus gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Ebenso entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB.

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens im vereinfachten Verfahren werden somit die Verfahrensschritte, sowie die einzelnen Bestandteile des Bebauungsplanes reduziert und damit vereinfacht.

3. Schallschutz

Im Rahmen von Voruntersuchungen war zunächst geplant die Schallschutzfestsetzungen im "He 116" generell anzupassen, da sich aus den Bauleitplanverfahren "He 124" und "He 117" erhöhte Anforderungen ergeben könnten. Nach detaillierten Berechnungen der auftretenden Wechselwirkungen ist dies jedoch nicht mehr erforderlich. Der Schallschutzkonflikt mit der Tankstelle im "He 124" kann mittels Ergänzung der bestehenden Festsetzungen gelöst werden.

Die Lärmemissionen ausgehend vom "He 116" führen im Bereich des neu zu entwickelnden Baugebietes "Am Weidezehnten (He 117)" nach detaillierter Prüfung entgegen der bisherigen Abschätzung nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte nach der TA-Lärm. Änderungen der bestehenden Lärmschutzfestsetzungen sind daher nicht erforderlich.

4. Einzelhandel

Gemäß Vorgabe des Zielabweichungsbescheides ist im gesamten "He 116" jeglicher weiterer Einzelhandel sowohl mit innenstadtrelevanten als auch mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen. Diese Vorgabe soll eine Agglomeration von mehreren Einzelbetrieben verhindern, die in der Summe zu einer stärkeren Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führt. In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist daher Einzelhandel generell ausgeschlossen. Der Verkauf von selbsterzeugten Waren am Ort der Produktion oder Verarbeitung ist weiterhin zulässig, da es sich hierbei nicht um Einzelhandel handelt. Produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe haben daher auch weiterhin die Möglichkeit ihre Waren an Ort und Stelle zu verkaufen.

Zulässig bleiben im Rahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebstypischen Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb, Handwerksbetrieb oder Dienstleistungsbetrieb. Dieser Verkauf auch an Endverbraucher muss der Betriebsfläche des Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes deutlich untergeordnet sein und als unselbständiger Bestandteil des jeweiligen Betriebes erkennbar sein.

Den produzierenden Betrieben ist gestattet, ihre Produkte am Ort der Entstehung bzw. Bearbeitung unmittelbar auch an den Endverbraucher abzugeben. Zudem soll Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ermöglicht werden, den Kunden in Ausstellungsräumen das Leistungsspektrum vorzuführen und betriebstypische Einzelteile auch außerhalb eines handwerklichen Vertrages oder Dienstleistungsvertrags zu verkaufen.

5. Geschlechtsspezifische Folgen

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

6. Kosten

Da es sich beim "He 116/2.Ä" nur um eine Anpassung der Festsetzungen handelt, sind keine Kosten für die Stadt Mainz zu erwarten. Sollten im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens Kosten erkennbar werden, so werden diese durch die städtischen Fachämter ermittelt.

7. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs soll als nächster Schritt in Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und parallel hierzu die Offenlage durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

[ ] ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
[x] nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!