

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2046/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 neu 83	Datum 17.12.2012	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 15.01.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	23.01.2013	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	24.01.2013	Ö

Betreff:

Erneute Planoffenlage Bebauungsplanentwurf "Güterverkehrszentrum (N 83)"
- Erneute Vorlage in Planstufe II
- Durchführung einer erneuten eingeschränkten und zeitlich verkürzten Auslegung gem. § 3
- Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Mainz, 08.01.2013
gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand/** der Ortsbeirat Mainz-Neustadt empfiehlt, der Bau- und Sanierungsausschuss beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

1. die erneute Vorlage in Planstufe II,
2. die erneut eingeschränkte und zeitlich begrenzte öffentliche Auslegung gem. §
- 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

1. Beschlusslage/ Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat hat erstmals am 05.10.2005 die Änderung Nr. 19 des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans "Güterverkehrszentrum (N 83)" beschlossen. Nachdem sich im Verlauf des anschließenden Verfahrens der räumliche Geltungsbereich der Planungen mehrmals änderte, fasste der Stadtrat in der Sitzung am 16.05.2007 erneut den Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan. In derselben Sitzung beschloss der Stadtrat die öffentliche Auslegung der Planentwürfe. Bisher fanden folgende Offenlagen statt:

- Offenlage 30.05. bis 02.07.2007: Über die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Einwendungen entschied der Stadtrat in der Sitzung am 26.09.2007. Aufbauend auf dieser „Planreife“ im Sinne des § 33 BauGB wurde die neue Verkehrserschließung sowie die neue Brücke über den Industriehafen gebaut.
- Offenlage vom 01.10.2008 bis 03.11.2008: Über die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Einwendungen entschied der Stadtrat am 30.06.2010. Aufbauend auf dieser „Planreife“ wurden diverse Funktionsgebäude des Containerterminals sowie der eigentliche Betrieb genehmigt. Das Güterverkehrszentrum ging dann Ende Mai 2011 in Betrieb.
- Offenlage vom 12.07.2010 bis 12.08.2010: Die Entscheidung über die hierbei vorgebrachten Anregungen erfolgt abschließend durch den Stadtrat im nächsten Verfahrensschritt (voraussichtlich Satzungsbeschluss).

2. Rückblick auf die letzte Planoffenlage Juli/ August 2010

Die im Sommer 2010 durchgeführte zweite Planoffenlage wurde aufgrund der nachfolgenden Planfortschreibungen notwendig:

- Im Verlauf der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Bedarfsüberfahrt" (Überlauftrasse) werden zusätzliche Baumstandorte festgesetzt.
- Im Bereich der überplanten Ingelheimstraße wird auf die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der MOGAT-Werke verzichtet. Diese Festsetzung würde im Widerspruch zum Landesstraßengesetz stehen und ggf. die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes gefährden. Die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche bleibt nämlich solange bestehen, bis die Notwendigkeit entfallen ist, Anlieger (MOGAT-Werke) erschließen zu müssen – auch wenn sie vom Sondergebiet Güterverkehrszentrum überplant ist. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes bleibt bestehen.

Die angesprochenen Planänderungen betrafen nur den Bebauungsplanentwurf "N 83", nicht aber die Flächennutzungsplanänderung Nr. 19. Diese nahm an der erneuten Offenlage 2010 nicht teil.

3. Notwendigkeit einer erneuten Planoffenlage

3.1 Umgang mit der Fa. MOGAT-Werke

Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens „N 83“ war beabsichtigt, die MOGAT-Werke an einen anderen Standort im Stadtgebiet zu verlagern, um das Betriebsgelände als potentielle Erweiterungsfläche des Güterverkehrszentrums (= das neue Containerterminal der Firma FCT Frankenbach auf der Ingelheimer Aue) planungsrechtlich sichern zu können.

Zum Zwecke der Verlagerung wurde eigens ein Vertrag zwischen der Stadtwerke Mainz AG, der Stadt Mainz, der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz, der Eigentümergemeinschaft Böving, den MOGAT-Werken, und der FCT Frankenbach abgeschlossen. Von der Verwaltung wurden 10 Alternativstandorte benannt und aufbereitet; leider war es innerhalb des im Vertrag vorgesehenen Zeitraumes bis zum 31.12.2010 nicht möglich, einen geeigneten Standort auszuwählen. Gemäß Vertragsinhalt sollte dann „Plan B“ – Verbleib der MOGAT-Werke am Altstandort“ – zum Tragen kommen.

Die MOGAT-Werke forderten schon immer die Beibehaltung der Industriegebietsfestsetzung des bestehenden Bebauungsplanes „I 33“, der vom zukünftigen „N 83“ in diesem Bereich überplant und ersetzt werden soll. Diese Forderung wurde von dem Rechtsvertreter der MOGAT-Werke in den bisherigen Planoffenlagen regelmäßig vorgetragen.

Der Stadtrat hatte bisher - zuletzt am 30.06.2010 - vor dem Hintergrund der Überlegung, dass die MOGAT-Werke mittelfristig ohnehin ausgelagert werden würden, diese Forderung auch regelmäßig zurückgewiesen. Es wurde nur dahingehend ein Entgegenkommen signalisiert, dass die Stadt betriebsbedingte Maßnahmen, die bis zu einer Verlagerung des Betriebes notwendig werden würden, auf dem Wege einer Befreiung vom festgesetzten Sondergebiet Güterverkehrszentrum „wohlwollend“ prüfen würde. Diese Rechtsposition war den MOGAT-Werken jedoch zu schwach, da Entscheidungen dann regelmäßig in das Ermessen der Stadt gestellt worden wären.

Mit dem Scheitern der Betriebsverlagerung hatten sich dann neue Aspekte ergeben. Die Stadt Mainz musste nun zu ihrem Versprechen stehen, dass durch die Hafenanlagenprojekte „N 84“ und „N 83“ kein bestehender Betrieb in seiner Existenz gefährdet oder beeinträchtigt werden darf.

Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit der Rechtsabteilung der Stadtwerke, den Rechtsanwälten Trautmann als Vertreter der MOGAT-Werke, dem Rechtsamt und dem Stadtplanungsamt eine ergänzende Bebauungsplanfestsetzung zum erweiterten Bestandsschutz der MOGAT-Werke entwickelt. Der Bau- und Sanierungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 30.03.2011 seine grundsätzliche Zustimmung zu dieser Vorgehensweise erteilt. Diese Ergänzung der textlichen Festsetzungen macht eine erneute Offenlage des Bebauungsplangentwurfs erforderlich. Diese soll als eingeschränkte und zeitlich verkürzte öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Auswirkungen auf den laufenden Betrieb des Güterverkehrszentrums hat diese Änderung nicht.

Das Betriebsgelände der MOGAT-Werke wird auch weiterhin Bestandteil des festgesetzten Sondergebietes Güterverkehrszentrum bleiben. Ein Blick auf den

Plan zeigt, dass nur durch Einbeziehung des MOGAT-Areals der neuen Kaianlage wichtiges „Hinterland“ zum Containerumschlag gesichert werden kann. Diese Einbeziehung wird nach dem derzeitigen Stand aber erst dann eintreten können, wenn bei den MOGAT-Werken die Betriebsaufgabe ansteht. Bis zu diesem Ereignis genießt das Werk mit den baugenehmigten Anlagen einen erweiterten Bestandsschutz, d.h. die zum Erhalt und zum Fortbestand des Betriebes notwendigen Maßnahmen sind regelzulässig. Die Rechtsposition des Betriebs wurde dadurch im Vergleich zur vorhergehenden Regelung deutlich gestärkt.

3.2 Weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs

In der Offenlage 2010 des Bebauungsplanentwurfes hat sich die Firma MOGAT-Werke gegen die nach den textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässige Lagerung von Gefahrgut im benachbarten Güterverkehrszentrum ausgesprochen. Die konkrete Zulässigkeit der Gefahrgutlagerung ergibt sich aus einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Hier wird der mit der Lagerung verbundenen Gefährdungsgrad und die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen abschließend geprüft. Die bisher im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, als die ausnahmsweise Zulässigkeit der Gefahrgutlagerung an das Vorliegen einer Genehmigung (nach BImSchG) gebunden ist.

Durch den Eingriff in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die innerhalb des Plangebietes nicht umgesetzt werden können. Die bisher vorgesehene externe Ausgleichsfläche stand nicht mehr zur Verfügung und musste durch ein anderes Grundstück in Laubenheim ersetzt werden. Der Bebauungsplan erhielt eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gemäß § 1a BauGB.

Im Rahmen der anstehenden eingeschränkten und zeitlich verkürzten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes dürfen Anregungen ausschließlich zu den geänderten/ergänzten Planinhalten vorgebracht werden. Diese werden in Planzeichnung und Textteil entsprechend grafisch hervorgehoben.

An der erneuten eingeschränkten Offenlegung der Planentwürfe mit Begründung nehmen folgende Unterlagen teil:

- die bodenschutzrechtliche Stellungnahme der SGD Süd vom 23.07.2008 und 26.07.2010,
- der fortgeschriebene Umweltbericht in der Endfassung vom 18.12.2012,
- Stellungnahmen des Umweltamtes vom 06.11.2008 und 19.11.2008, 12.08.2010
- die Schalltechnischen Gutachten Teil 1: Verkehrslärm, Teil 2: Gewerbelärm und

- die Verkehrsuntersuchung zur Erschließung der Fa. MOGAT- Werke.

4. Kosten

Die Kosten in Höhe von 11 Mio. € für die bereits realisierte Industriehafenbrücke incl. Anschlussknoten Rheinallee wurden bereitgestellt. Sie wurden zu 75 % (ca. 8 Mio. €) aus Fördermitteln des Landes aufgebracht, die verbliebenen 3 Mio. € wurden von den Stadtwerken Mainz AG als Infrastrukturbeitrag getragen.

Die innere Erschließung der Ingelheimer Aue, gemeint sind die bereits hergestellten Straßen auf der ehemaligen Hafenbahntrasse sowie die Überlauftrasse, wurden über einen Erschließungsvertrag mit den Stadtwerken Mainz AG geregelt. Die Kosten gingen zu Lasten der Stadtwerke Mainz; der städtische Haushalt wurde dadurch nicht belastet.

Ausgenommen davon ist die mittlerweile ebenfalls realisierte Verbreiterung des nördlichen Teilabschnitts der Mühlenstraße. Hierfür wurden entsprechende Mittel im städtischen Haushalt bereitgestellt.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Geschlechtsspezifische Aspekte wurden im bisherigen Verfahren nicht vorgebracht. Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes „N 83“ hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschlechtsspezifischen Folgen.

Anlagen:

- Vermerk über die Offenlage vom 12.07.2010 bis 12.08.2010,
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Güterverkehrszentrum (N 83)" incl. entsprechender Planverkleinerungen,
- Bodenrechtliche Stellungnahme der SGD- Süd vom 23.07.2008 und 26.07.2010
- Umweltbericht Endfassung mit Anlagen und naturschutzfachlichen Beiträgen
- Schalltechnisches Gutachten, Teil 1: Verkehrslärm
- Schalltechnisches Gutachten, Teil 2: Gewerbelärm

Verkehrsuntersuchung zur Erschließung der Fa. MOGAT-Werke

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!