

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN „GÜTERVERKEHRZENTRUM (N 83)“

Der Bebauungsplanentwurf "Güterverkehrszentrum (N 83)" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.

Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "Güterverkehrszentrum (N 83)" sind in den textlichen Festsetzungen in rot gesetzt.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 *Art der baulichen Nutzung* (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

##### 1.1.1 *Definition "Sondergebiet Güterverkehrszentrum"*

Das "Sondergebiet Güterverkehrszentrum" gem. § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des trimodalen Güterverkehrs. Zulässig sind betrieblich zugeordnete Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, Ver- und Entladeanlagen, Lagerplätze sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Umschlag und die Lagerung von Gütern.

Ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist die Lagerung von Gefahrgut zulässig, soweit die hierfür notwendigen Sicherungsvorkehrungen und Genehmigungen nachgewiesen werden.

Ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind Wohnungen zulässig, sofern es sich um Wohnungen für betrieblich zugeordnetes Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handelt. Darüber hinaus sind Wohnungen unzulässig.

Ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 15 BauNVO zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

##### 1.1.2 *Teilbereich Sondergebiet SO x – Textfestsetzung auf der Basis des § 11 BauNVO*

Im festgesetzten "Sondergebiet Güterverkehrszentrum" genießen die im räumlich untergeordneten Teilbereich "SO x" (in der Planzeichnung durch Farbschattierung und Schraffur kenntlich gemacht) vorhandenen Anlagen, die dem Betrieb zur Herstellung von Dachbahnen und Bauwerksabdichtungen dienen, bis zur Betriebsaufgabe im Sinne des § 14 Abs. 1 Gewerbeordnung (GewO) einen dauerhaften, erweiterten, baulichen Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen, Ersatzbebauungen, die dem Betrieb dienen, sind allgemein zulässig.

##### 1.1.3 *Schalltechnische Voraussetzungen zur Art der baulichen Nutzung*

Die Zulässigkeit der unter Pkt. 1.1.1 genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen ist gegeben, sofern:

1. an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Anforderungen der TA-Lärm erfüllt werden.

und

- deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen im Hinblick auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691: 2006-12 (Beuth Verlag) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingent  $L_{EK}$  für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup>

Gebiet	$L_{EK}$ , Tag (06.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ , Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m <sup>2</sup>
Sondergebiet Güterverkehrszentrum'	66	51

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Sondergebiet festgesetzten Fläche an.

Für die Immissionsorte IO 1 - IO 13 gelten die um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente  $L_{EK, zus.}$  erhöhten Emissionskontingente.

Tabelle 2 Zusatzkontingente  $L_{EK, zus.}$  für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup>

Immissionsort mit Gebietsausweisung	Zusatzkontingente ( $L_{EK, zus.}$ ) (Zuschlag zum Emissionskontingent) Tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	Zusatzkontingente ( $L_{EK, zus.}$ ) (Zuschlag zum Emissionskontingent) Nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
IO 1: Rheingauer Str. 138 (WR)	2	2
IO 2: Rheingauer Str. 171 (WB)	8	3
IO 3: Biebricher Straße 12a (WA)	2	2
IO 4: An der Helling 26h (MI)	9	9
IO 5 Elenorenstraße 128 (WA)	6	6
IO 6: Zoll- u. Binnenhafen (WA)	0	0
IO 7: Zoll- u. Binnenhafen (MI)	4	4
IO 8: Moselstraße 33 (WA)	1	1
IO 9: Kaiser-Karl-Ring 36 (WA)	1	1
IO 10: Zwerchallee 8-12 (MI)	2	2

IO 11: Körner Straße 23 (MI)	7	7
IO 12: Heimstraße 14 (WA)	4	4
IO 13: 3 m hinter Grund- stücksgrenze KMW (G)	1	16

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte IO 1-13  $L_{EK, i} + L_{EK, zus j}$  zu ersetzen ist.

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$ ,  $j$  den Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 1 bis IO 13 am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten andere Teilflächen durch Anlagen oder Betriebe ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von max. 0,8 bestimmt.

## **1.3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche definiert sich durch einen von öffentlichen Straßenflächen einzuhaltenden Abstand von 5,00 m. (Nicht überbaubare Grundstücksfläche: siehe Örtliche Vorschriften 2.1)

## **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Unzulässig sind verkehrstechnische Anbindungen (Privatzufahrten) im zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bereich. Die Breite der jeweils zulässigen Grundstückszu- und -abfahrten darf insgesamt pro Grundstück max. 7,00 m, bei nachweislich überwiegendem LKW-Verkehr max. 10,00 m betragen. In betriebstechnisch begründeten Einzelfällen können ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB zwei Zufahrten / Grundstück zugelassen werden.

**1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan festgesetzte mindestens 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer straßenbegleitenden Baumreihe zu gestalten. Die Laubbäume sind in einem Abstand von ca. 10 m untereinander gemäß Pflanzliste (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Für Zufahrten und / oder Zugänge sind axiale Verschiebungen entlang der Straßenfront zulässig. (siehe auch Hinweis 3.5)

**1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flurstücke 83/6 (Ingelheimstraße) und 83/3 (teilweise) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die im Südwesten der Flurstücke 33/4, 34/1, 35/2, 35/1, 36 und 39 verlaufende Fernwärmeleitung sowie die entlang der ehem. Hafenbahnstraße bis zur Straße An der Kaiserbrücke verlegten Leitungen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG, Stadtwerke Mainz AG, Heizkraftwerk GmbH Mainz) zu sichern.

**1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vermeidung von Lichtimmissionen: Im Geltungsbereich sind zur Beleuchtung warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen oder vergleichbaren Leuchtmittel zu verwenden. Für die Freiflächenbeleuchtung im Sondergebiet sind ausschließlich zum Boden abstrahlende Leuchten zu verwenden, die oberhalb von 85 Grad Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. Für die Leuchten an den Portalkränen im Sondergebiet ist eine nach unten gerichtete senkrechte Lichtaustrittsachse und eine Bündelung auf maximal 30 Grad Ausstrahlungswinkel zu gewährleisten.

**1.8.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Ausgleichsfläche zugeordnet: Grundstück Gemarkung Laubenheim, Flur 8, Flurstück 43/3.

Von diesem Grundstück werden anteilig 3.100 m<sup>2</sup> den Eingriffen durch die öffentliche Erschließung zugeordnet.

Auf der gesamten Fläche ist die im Umweltbericht genannte Maßnahme (Anlage eines Auwalds) durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **1.9 Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 15 m begrenzt. Bezugshöhe ist die vermittelte Geländehöhe der überbauten Grundstücksfläche. Für variable Stapelgüter und technische Einbauten (Leitstand, Kräne und Verladeanlagen) werden keine Festsetzungen zur Höhenlage getroffen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften** (§ 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**2.1** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind außerhalb der zulässigen Ein- und Ausfahrten gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

## **3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**3.1** Für die Realisierung der Kaianlage ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich. Der „Planfeststellungsbeschluss vom 15.05.2008 zur Errichtung eines Container-Terminals in der Ingelheimer Aue in Mainz“ wird nachrichtlich übernommen; der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

**3.2** Die Realisierung der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB / öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Verlauf der ehemaligen Hafenbahntrasse setzt die Durchführung und den Abschluss eines Freistellungsverfahrens gem. § 18 AEG voraus. Der entsprechende „Planfeststellungsbeschlusses nach §§ 18, 18 b Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i.V.m. § 74 Verwaltungsverfahrensgesetz für den Rückbau von Hafenbahnanlagen im Zoll- und Binnenhafen sowie Neubau von Eisenbahnbetriebsanlagen auf dem Gebiet der Ingelheimer Aue im Zuge der Verlagerung des trimodalen Güterverkehrszentrums in Mainz“, vom 19.06.2009, liegt vor.

**3.3** Hinweis der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft: Auf Grund des Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben ist durch angepasste Bauweise und Nutzung auf eine Minderung der Schadensrisiken hinzuwirken. Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung (im Haushalt, z. B. für die Toilettenspülung) vorgesehen wird, dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden, sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen und sind bei der Installation die technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988, 1986 und 2001, zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über die Planungen informiert werden. Seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01.01.2003 ist eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) gegeben.

- 3.4 Die "Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz" vom 30.03.1983 und die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003 sind zu beachten.

### 3.5 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind die Bäume und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können dies insbesondere Mauereidechsen einschließlich ihrer Winterquartiere oder brütende Vögel sein. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist ggf. eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Pflanzliste:

- Tilia cordata (Winterlinde)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)

- 3.6 Der Bebauungsplan "Industriehafen (I 33)" vom 04.06.1994 und seine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB vom 11.11.1999 sowie der Bebauungsplan "Rheinallee / Industriehafen (I 42)" vom 10.10.1997 werden durch den Bebauungsplan "N 83" teilweise überlagert und ersetzt.

- 3.7 Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege: Vor Eingriffen von mehr als 1 m Tiefe ist die archäologische Denkmalpflege (Große Langgasse 2, 55116 Mainz) frühzeitig zu informieren.

- 3.8 Dieser Bebauungsplan verwendet als Kartengrundlage die Stadtgrundkarte des Vermessungsamtes (Hinweis des Vermessungsamtes).

## 4. Rechtsgrundlagen Bebauungspläne

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 148).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I 2012, S. 1726)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 212).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. 2010, S. 319).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Naturschutzgesetz - LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 301).

Gewerbeordnung (**GewO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2714).

#### **Hinweis:**

#### **DIN-Normen und sonstige Regelwerke**

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.