

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datumsache Nr.	0317/2013
Amt/Aktenzeichen 61/Dezernat VI/61 26 He 2 Ä 116	Datum 06.03.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 19.03.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	09.04.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2013	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "Wirtschaftspark Mainz-Süd - 2. Änderung (He 116/2.Ä)"
hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

- erneute Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 12.03.2013

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bauleitplanentwurf

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
2. die erneute Vorlage in Planstufe II,
3. die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB,

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

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 Bebauungsplanes "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).

Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund wird die Änderung des Bebauungsplanes gem. Beschluss des Stadtrates vom 01.02.2012 unter Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB konnte daher bei diesem Bauleitplanverfahren verzichtet werden.

1.2 Offenlage

In der Zeit vom 24.09.2012 - 26.10.2012 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen vorgebracht. Der Vermerk "Offenlage" ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

1.3 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.09.2012 bis einschließlich 12.10.2012. Seitens der Behörden und Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu den Themenbereichen Schallschutz, Einzelhandel und wirtschaftliche Auswirkungen der Planung vorgebracht. Eine weitergehende Prüfung der vorgebrachten Anregungen hat zu Änderungen der Planinhalte in den unter Punkt 2 genannten Bereichen geführt.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

2. Änderungen gegenüber der ersten Offenlage

Schallschutz

Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahme der SGD-Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht wurden auch die unveränderten Schallschutzfestsetzungen aus dem bisherigen "He 116" nochmals überprüft. In Teilbereichen des Gewerbegebietes sollen nachtaktive Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Aus diesem

Grund erfolgte im ursprünglichen "He 116" eine Festsetzung zur Vermeidung einer Anordnung von Schlafräumen an der dem Lärm zugewandten Fassade in einem definierten Bereich (B1 - B3).

Die bisherige Regelung war jedoch nicht weitgehend genug, um einen Lärmkonflikt umfassend zu vermeiden, weil diese nur Schlafräume, nicht aber sonstige Wohnräume umfasste. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Überarbeitung die Festsetzung auch auf sonstige Wohnräume gemäß DIN 4109 erweitert und zugleich eine Orientierung auf die Lärmabgewandte Fassade zwingend vorgeschrieben. Damit wird verhindert, dass schutzbedürftige Räume auch an den seitlichen Gebäudefassaden angeordnet werden, die ebenfalls einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt werden können.

Im Zuge der Anpassung dieser Festsetzungen zum Gewerbelärm erfolgt eine weitere Klarstellende Umformulierung der bisherigen Regelungen zum Verkehrslärm. In den Teilbereichen, in denen sich die Festsetzungen von Gewerbelärm (Bereich A) und Verkehrslärm (Bereich D) überschneiden wird ein neuer Bereich (A 2) benannt, der verdeutlichen soll, dass beide Regelungen kumulierend anzuwenden sind und sich nicht gegenseitig ersetzen. Die inhaltlichen Regelungen bleiben dabei unverändert. Es handelt sich lediglich um eine Neuformulierung der bisherigen Festsetzungsinhalte.

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 kleinen Einzelhandelsbetrieben verhindern, die in der Summe zu einer stärkeren Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führt. Diese Vorgabe gilt es in den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen. In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist daher Einzelhandel generell ausgeschlossen.

Der Verkauf von selbsterzeugten Waren am Ort der Produktion oder Verarbeitung soll demgegenüber weiterhin zulässig bleiben. Ein vollständiger Ausschluss von Verkaufsmöglichkeiten würde die Ausübung einer gewerblichen Nutzung derart stark einschränken, dass die geplante Entwicklung unterbunden würde. Produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sollen daher auch weiterhin die Möglichkeit haben ihre Waren an Ort und Stelle auf einem deutlich untergeordneten Teil ihrer Betriebsfläche zu verkaufen. Im Rahmen des Anhörverfahrens hat sich gezeigt, dass der Begriff "deutlich untergeordnet" in sehr unterschiedlicher Weise ausgelegt werden kann, was in der späteren Genehmigungspraxis zu Problemen und Unklarheiten führen kann. Aus diesem Grund wird die bisherige Regelung um objektiv prüfbare Flächenangaben ergänzt. Der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebstypischen ergänzenden Fremdprodukten wird nunmehr auf maximal 5% der Geschossfläche auf dem jeweiligen Grundstück begrenzt. Um große Betriebe zu begrenzen bzw. "Härtefälle" bei kleinen Betrieben zu vermeiden, wurden eine maximale Obergrenze der Verkaufsfläche von 50 m² sowie eine Mindestgröße von 20 m² zugelassen.

Werbeanlagen

Auf Grund der Anregungen von Wirtschaftsvertretungen und Grundstückseigentümer werden die Festsetzungen zur Beschränkung von Werbeanlagen auf ein Minimum begrenzt. Damit soll den zukünftigen Gewerbebetrieben ein möglichst großer Spielraum zur Bewerbung ihres Betriebes und ihrer Produkte eingeräumt werden. Die wesentliche Zielsetzung ist eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, weshalb an einem Ausschluss von Überdachwerbung, Pylonen und Werbeanlagen zum Siedlungsrand auch weiterhin festgehalten wird.

Verkehrsflächen

Die Planungen zur Errichtung des Möbel- und Fachmarktzentrams im Wirtschaftspark Mainz-Süd im Rahmen des "He 124" machten eine Erweiterung der Ludwig-Erhard-Straße und deren Knotenpunkte im Bereich des Wirtschaftsparks erforderlich. Aus diesem Grund wurden diese Verkehrsflächen mit in den Geltungsbereich des "He 124" einbezogen und planungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der späteren Ausbaumaßnahme zeigte sich, dass eine räumliche Verschiebung der geplanten Straßentrasse um wenige Meter aufgrund vorhandener unterirdischer Leitungstrassen erforderlich wurde. Hierdurch ergab sich in Teilbereichen eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Gewerbegrundstücken östlich der Straßentrasse.

Zur Anpassung des geltenden Baurechts an den tatsächlichen Bestand soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "He 116" die Verkehrsfläche der Ludwig-Erhard-Straße sowie aller abzweigenden Straßen in die Planung einbezogen und erneut überplant werden. Die Änderung gegenüber der bisherigen Planung umfasst dabei jedoch lediglich die Verschiebung und keine zusätzlichen Erweiterungen der Verkehrsflächen. Damit verbunden ist jedoch eine geringfügige Reduzierung der bisherigen Gewerbegrundstücke östlich der Ludwig-Erhard-Straße und Rheinhessenstraße.

3. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Die o.g. Einbeziehung der Verkehrsflächen in den Geltungsbereich der laufenden Bebauungsplanänderung macht einen erneuten Aufstellungsbeschluss erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dabei um die Verkehrsflächen im Wirtschaftspark erweitert, die bereits durch den "He 124" überplant waren.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 116/2.Ä" umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116" mit Ausnahme der Flächen, nördlich der Barcelona-Allee, die bereits durch den "He 124" überplant werden. Er wird begrenzt:

im Norden durch:

- die Barcelona-Allee,
- die Ludwig-Erhard-Straße,
- den Klein-Winternheimer-Weg, Flurstück 223, Flur 17, Gemarkung Hechtsheim.

Im Osten durch:

- die Rheinhessenstraße / L 425 und die straßenbegleitenden Wirtschaftswege, Flurstück 245, Flur 17 und 187/3, Flur 15, Gemarkung Hechtsheim.

Im Südosten durch:

- den Wirtschaftsweg Flurstück 182, Flur 15, Gemarkung Hechtsheim
- die östliche Grenze des Flurstücks 51/3, Flur 15, Gemarkung Hechtsheim,
- die östliche Grenze des Flurstücks 28, Flur 8, Gemarkung Ebersheim.

Im Süden durch:

- die teilweise bis ca. hälftig einbezogenen Flurstücke 28 bis 45, Flur 8, Gemarkung Ebersheim.

Im Westen durch:

- die westliche Grenze des Flurstücks 45, Flur 8, Gemarkung Ebersheim,
- den Wirtschaftsweg Flurstück 172, Flur 15, Gemarkung Hechtsheim.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

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. Seitens der städtischen Fachämter wurden keine Kosten benannt.

7. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs soll als nächster Schritt in Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Offenlage durchgeführt werden.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf
- Textl. Festsetzungen
- Begründung
- Schallgutachten
- Vermerk Vorkoordinierung
- Vermerk Anhörverfahren
- Vermerk Offenlage

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!