

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1078/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Neu 83 und 61 20 02 FÄ 19	Datum 22.07.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 20.08.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	04.09.2013	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	29.08.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.09.2013	Ö

## Betreff:

FNP Änderung Nr. 19 und Bebauungsplanentwurf "Güterverkehrszentrum (N 83)"

a) Änderung Nr. 19 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Güterverkehrszentrum (N 83)" - Beschluss;

- hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
- Beschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO und § 6 Abs. 6 BauGB;  
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

b) Bebauungsplanentwurf "Güterverkehrszentrum (N 83)" - Satzungsbeschluss

- hier: - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB  
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.08.2013

Gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 22. August 2013

Gez.

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand**/ der **Ortsbeirat Mainz-Neustadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen /der **Stadtrat** beschließt:

1. zu a) und b) die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, zu allen durchgeführten öffentlichen Auslegungen.
2. zu a) die Flächennutzungsplanänderung Nr. 19 einschließlich Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 32 GemO und § 6 Abs. 6 BauGB.
2. zu b) unter Abwägung der privaten- und öffentlichen Belange den oben angegebenen Bebauungsplanentwurf gem. § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gem. § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,
3. zu a) die zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB und zu b) die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 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, hat der Stadtrat in der Sitzung am 16.05.2007 erneut den Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. In gleicher Sitzung wurde die öffentliche Auslegung der Planentwürfe beschlossen. 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 im Rahmen dieser Vorlage. Der Beschluss zur erneuten eingeschränkten Offenlage 2013 wurde im Bau- und Sanierungsausschuss am 24.01.2013 gefasst; eine Beschlussfassung zu den Anregungen und Stellungnahmen aus der Offenlage 2010 erfolgte somit im Stadtrat bisher nicht und wird im Rahmen dieser Satzungs Vorlage „nachgeholt“.
- Offenlage vom 13.02.2013 bis 28.02.2013; eine Beschlussfassung zu den Anregungen und Stellungnahmen aus dieser eingeschränkten Offenlage erfolgt im Rahmen dieser Satzungs Vorlage.

## 2. Rückblick auf die Planoffenlage Juli/ August 2010

Da über diese Offenlage bisher noch kein Beschluss des Stadtrates erfolgt ist, deshalb hier noch einmal ein kurzer Überblick:

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 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 eingeschränkten Planoffenlage im Februar 2013**

Da der Beschluss zur erneuten eingeschränkten Offenlage am 24.01.2013 im Bau- und Sanierungsausschuss gefasst wurde – eine Beratung im Stadtrat erfolgte nicht – soll angesichts des anstehenden Satzungsbeschlusses an dieser Stelle ein Überblick über die Gründe, die zur letzten Offenlage geführt haben, gegeben werden.

#### **3. 1 Erweiterter Bestandsschutz für die 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.

**Angesichts dieser Vorgeschichte brachten die MOGAT-Werke im Verlaufe der 2010er Offenlage umfangreiche Bedenken gegen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes „N 83“ vor und forderten einen umfassenden Bestandsschutz für ihren Betrieb.**

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 machte eine erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

### 3. 2 Lagerung von Gefahrgütern im Containerhafen

In der Offenlage 2010 des Bebauungsplanentwurfes hatte sich die Firma MOGAT-Werke weiter 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.

### 3. 3 Neue externe Ausgleichsmaßnahmen

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

## 4. Ergebnisse der eingeschränkten Offenlage in Kurzform

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger wurden im Verlaufe der 2013 Offenlage **keine** Anregungen/ Stellungnahmen vorgetragen. Der Rechtsvertreter der MOGAT-Werke teilt telefonisch mit, die gemeinsam ausgearbeitete Lösung sei in die Bebauungsplanfestsetzungen eingearbeitet; eine Stellungnahme sei deshalb verzichtbar.

Seitens der ebenfalls beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** empfiehlt, die aufgrund der baulichen Entwicklung im Güterverkehrszentrum neu festgelegte neue Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes nachrichtlich in den Bebauungsplan „N 83“ zu übernehmen. Die neue Abgrenzung verläuft rheinseitig entlang der neuen Kaimauer. Durch die Übernahme der neuen Abgrenzung ergibt sich **kein** neuer abwägungsrelevanter Tatbestand. Die bauliche Entwicklung im Güterverkehrszentrum ist im Bereich der neuen Kaianlage bereits abgeschlossen. Die neue 20 m in den Flusslauf des Rheins hineinreichende Kaimauer sowie die auf dem dadurch neu gewonnenen Areal hergestellten Gleisanlagen, Betriebsstraßen, Kranbahnen und

befestigten Lagerflächen sind realisiert; der Betrieb läuft. Die genannten Anlagen haben die neue Abgrenzung schon berücksichtigt bzw. ausgelöst. Vor diesem Hintergrund ergibt sich durch die nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgebietsabgrenzung keine Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auslegen zu müssen; er kann somit zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Gleiches gilt für die parallel mitlaufende Flächennutzungsplanänderung Nr.19. Auch hier diese neue Überschwemmungsgebietsabgrenzung nachrichtlich vermerkt.

- Bezogen auf die **Altlastenproblematik** stellt die SGD Süd fest, es bestehe weiterhin Untersuchungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Die Verwaltung weist darauf hin, dass nach umfangreichen Untersuchungen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet wurden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich liege es in der Verantwortung des Bauherrn detailliertere Untersuchungen vorzunehmen, die Ergebnisse mit der Bodenschutzbehörde zu erörtern und die Konsequenzen im Rahmen seines Vorhabens umzusetzen.
- **Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. (EHV)** bringt Bedenken vor, da aus seiner Sicht die Belange des Einzelhandels im „N 83“ nicht berücksichtigt seien. Die Verwaltung schlägt vor, diese Bedenken zurückzuweisen.
- **Die Industrie- und Handelskammer Rheinhessen (IHK)** nimmt die Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes für die Mogat-Werke zustimmend zur Kenntnis.
- Die **Landeshauptstadt Wiesbaden** hat keine Bedenken gegen den Verbleib der Mogat-Werke am jetzigen Standort.

Nähere Einzelheiten zum Verfahrensschritt der eingeschränkten Offenlage 2013 sowie die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Vermerk.

## 5. 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.

Allen kostenträchtigen Maßnahmen sind bereits realisiert.

## **6. 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 erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung 2013,*
- *Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung 2010,*
- *Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung 2008,*
- *Vermerk über die öffentliche Auslegung 2007,*
- *Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 2007,*
- *Vermerk über die Behördenbeteiligung 2006*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Güterverkehrszentrum (N 83)" incl. entsprechender Planverkleinerungen,*
- *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 Amt 20 Anlage 1

nein, s. Punkt 5