

Stadt Mainz

Begründung

zum Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)"



Stand Planstufe I

Begründung

zum Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	4
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	5
3.2	Bebauungspläne.....	6
4.	Städtebauliche Konzeption für den Teilbereich "ehemaliges Dekra-Gelände"	7
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "He 131"	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.1	Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe (SO)"	8
5.1.2	Einzelhandel	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Grundflächenzahl.....	10
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen	10
5.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	11
5.4	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	11
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
5.6	Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen	12
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
6.1	Dachform und Dachneigungen	13
6.2	Mülltonnenstandplätze	13
6.3	Werbeanlagen.....	13
7.	Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag	14
8.	Partnerschaftliche Baulandbereitstellung	14

9.	Familienfreundlichkeitsprüfung	14
10.	Statistik	14
11.	Kosten.....	15

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "He 131" werden nach aktuellem Stand noch folgende Gutachten erarbeitet:

- *Umweltbericht*
- *Schalltechnisches Gutachten*
- *Bodengutachten*
- *Konzeption zur Versickerung von Niederschlagswasser*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Alte Mainzer Straße (He 131)" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 6 und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 142/42 und 140/42
- im Osten durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche "Bodenheimer Straße" (Flurstücksnummer 147/50), die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 142/37 sowie die westliche Grenze der Straße "Alte Mainzer Straße" (Flurstücksnummern 142/29 und 130/11)
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 130/14 bzw. durch die nördliche Grenze des bestehenden Fußweges und einen Teilbereich des Flurstücks mit der Nummer 130/4
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Straße "Alte Mainzer Straße" mit der Flurstücksnummer 147/41.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Der Geltungsbereich des "He 131" umfasst ein bereits komplett bebautes und erschlossenes Areal im Stadtteil Mainz-Hechtsheim, direkt südlich angrenzend an die Bundesautobahn "A 60". Aktuell befinden sich im geplanten Geltungsbereich gewerblich genutzten Flächen.

Im Norden befindet sich die Bundesautobahn "A 60", im Süden besteht eine Wohnnutzung (Mischgebiet) entlang der "K 19" -Weisenauer Weg. Angrenzend im Osten befinden sich Geschosswohnungsbauten sowie eine Studierendenwohnanlage des SWM (Studierendenwerk Mainz). An der Autobahn "A 60" grenzt östlich das Gelände des Baumarktes "Bauhaus" an der Max-Hufschmidt-Straße an, westlich der "Alte Mainzer Straße" befindet sich eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird von der "Alten Mainzer Straße" aus erschlossen. Diese Straße setzt sich im Gebietsinneren fort und endet in zwei Stichstraßen. Die "Alte Mainzer Straße" dient sowohl der Erschließung der gewerblich genutzten Flächen als auch der Zufahrt zu den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude im Süden bzw. Südosten.

Von den ehemals drei Firmen auf dem Areal ist das Autohaus noch aktiv am Standort vertreten. Der Möbelmarkt ist seit Ende des Jahres 2014 geschlossen, das Grundstück seitdem ungenutzt. Zudem befindet sich hier das ehemalige "Dekra-Gelände", welches bereits längere Zeit brach liegt und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Bauhaus AG beabsichtigt auf dem Grundstück "Alte Mainzer Straße 127" (ehemaliges Dekra-Gelände) eine Baumaßnahme durchzuführen. Geplant ist ein

"Drive-In" für schwere Baumaterialien, welcher in einer Halle mit einer Größe von ca. 3.600 m² untergebracht werden soll. Die Zufahrt für Anlieferungsverkehr (LKW) und Kunden (PKW) soll über das bestehende, östlich angrenzende Bauhaus AG-Gelände an der Max-Hufschmidt-Straße erfolgen.

Durch die Planung der Bauhaus AG (Erschließung) wird der östliche Stich der "Alten Mainzer Straße" als Erschließungsstraße entbehrlich. Derzeit laufen Verhandlungen zwischen der Bauhaus AG und der Stadt Mainz bezüglich des Erwerbs der Fläche.

Neben dem geplanten Erweiterungsbau der Bauhaus AG soll das westlich angrenzende Gelände (ehemaliger Möbelmarkt) mit einer neuen Nutzung belegt werden.

Die neu geplanten als auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt, bzw. gesichert werden um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Hierbei soll die Art und das Maß der baulichen Nutzung neu definiert werden. Intention des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Standort auch zukünftig für den Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen zu sichern und weiter zu entwickeln.

Hierbei sollen zudem die im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 96" getroffenen Regelungen zu zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen an die aktuelle Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" angepasst werden.

Vor dem Hintergrund der aufgeführten, geänderten Rahmenbedingungen für das Areal an der "Alten Mainzer Straße" wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als "Gemischte Baufläche (M)" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Diese im FNP dargestellte "Gemischte Baufläche" umfasst hierbei den kompletten Bereich des Bebauungsplanes "W 65". Dieser setzt als Art der Nutzung ein "Mischgebiet" fest, wobei sich die gewerblichen Nutzungen des "Mischgebietes" zum überwiegenden Teil im nordwestlichen Bereich befinden. Faktisch ist dieser Bereich als "Gewebegebiet" zu betrachten. Der Geltungsbereich des "He 131" entspricht in seiner räumlichen Ausdehnung exakt diesem Areal.

Da großflächiger Einzelhandel- im vorliegenden Bebauungsplan ohne zentrenrelevanten Sortimente- in einem Gewerbegebiet, bzw. Mischgebiet nicht umsetzbar ist, wird im "He 131" ein Sondergebiet "Einzelhandel und Gewebe" festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, auch über 1.200m² Geschossfläche -jedoch ohne zentrenrelevanten Sortimente- sowie von Gewerbebetrieben.

De facto wird durch den "He 131" der gewerbliche Anteil der im FNP dargestellten "Gemischten Baufläche (M)" gesichert, bzw. bleibt der bestehende Wohnbereich unverändert. In Summe bleibt somit der Charakter einer "gemischten Baufläche" erhalten.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der aufgeführten Gründe nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 **Bebauungspläne**

Für den Bereich des Bebauungsplanes "He 131" existieren derzeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bodenheimer Straße (W 65)" werden alle Teilbereiche, welche durch den "He 131" überplant werden, als Mischgebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird über NN-Höhen, bzw. die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Darüber hinaus ergänzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bereich Alte Mainzer Straße / südlich der Bundesautobahn A 60 (He 96)" aus dem Jahr 2005 den Bebauungsplan "W 65". Für den Geltungsbereich des geplanten "He 131" setzt der "He 96" ein Mischgebiet (MI) fest. Zusätzlich werden Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Geschossflächen, Obergrenzen der Geschossflächen, Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten, etc.) getroffen.

Der Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich komplett den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bereich Alte Mainzer Straße / südlich der Bundesautobahn A 60 (He 96)" und ersetzt diesen vollständig.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Bodenheimer Straße (W 65)" wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alte Mainzer Straße (He 131)" (südlicher Bereich, "Teilbereich A") überlagert und ergänzt.

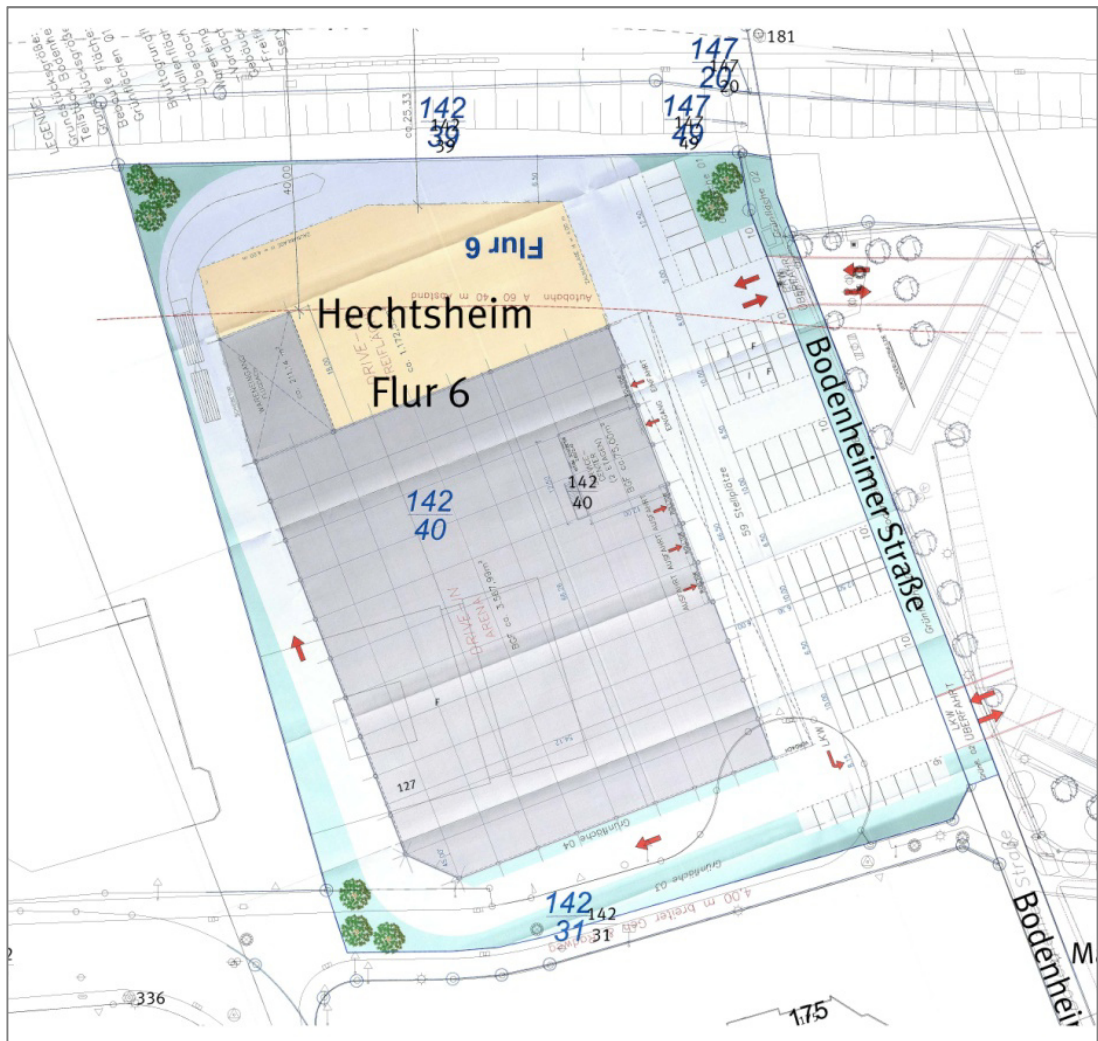
Im "Teilbereich A" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 65" weiterhin vollumfänglich. Lediglich die Art der Nutzung (Mischgebiet) wird hierbei in ein Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" geändert, das Maß der Nutzung wird durch den weiterhin gültigen und rechtskräftigen Bebauungsplan "W 65" geregelt.

Der Teilbereich des "W 65" entlang der Autobahn "A 60" wird durch den Bebauungsplan "He 131" dagegen gänzlich ersetzt. Für diesen "Teilbereich B" gilt zukünftig allein der Bebauungsplan "He 131".

4. Städtebauliche Konzeption für den Teilbereich "ehemaliges Dekra-Gelände"

Die Bauhaus AG beabsichtigt, auf dem Grundstück "Alte Mainzer Straße 127" (ehemaliges Dekra-Gelände, Flurstücksnummer 142/40), eine Baumaßnahme durchzuführen. Geplant ist ein "Drive-In" für schwere Baumaterialien, welcher in einer Halle mit einer Größe von ca. 3.600 m² untergebracht werden soll.

Die Zufahrt für Anlieferungsverkehr (LKW) und Kunden (PKW) soll über das bestehende, östlich angrenzende Bauhaus AG-Gelände (Bebauungsplan "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße - VEP (W 97)") an der Max-Hufschmidt-Straße erfolgen.



Quelle: Bauhaus AG, Stand März 2015

Im "Drive-In" sollen schwere und massige Baumaterialien wie Steine, Zement, Holz, etc. verkauft werden. Der Kunde kann mit seinem Auto direkt in den "Drive-In" fahren. Größere und schwere Ware kann direkt in die Fahrzeuge verladen werden.

Das Konzept der Bauhaus AG sieht vor, dass Teile der bestehenden, städtischen Verkehrsflächen in eine städtebauliche Konzeption einbezogen würden. Hierbei ist ein Verkauf der entsprechenden Flächen notwendig.

Die derzeitig gewidmeten Verkehrsflächen "Bodenheimer Straße" und "Alte Mainzer Straße" müssten vor einem möglichen Verkauf an die Bauhaus AG in Teilbereichen entwidmet werden.

Falls das Vorhaben in dem geplanten Umfang realisiert wird, so kann ein "Rückbau" des östlichen Stiches/ Wendehammers der "Alten Mainzer Straße" erfolgen, da die Erschließung des Grundstückes von Osten her gesichert wäre. Der vorhandene Fuß -und Radweg wird jedoch in angemessener Breite (4,0 m) erhalten und entsprechend ausgebaut.

Auch die Thematik der Verträglichkeit der geplanten Art der baulichen Nutzung mit der der Umgebung, insbesondere der bestehenden Wohnbebauung sowie die Thematik Lärm (Alte Mainzer Straße, Autobahn A 60, etc.) bedürfen einer eingehenden Betrachtung.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "He 131"

Der Geltungsbereich des "He 131" gliedert sich in zwei Bereiche auf.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Bodenheimer Straße (W 65)" wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alte Mainzer Straße (He 131)" (südlicher Bereich, "Teilbereich A") überlagert und ergänzt.

Im "Teilbereich A" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 65" weiterhin vollumfänglich. Lediglich die Art der Nutzung (Mischgebiet) wird hierbei in ein Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" geändert, das Maß der Nutzung wird durch den weiterhin gültigen und rechtskräftigen Bebauungsplan "W 65" geregelt.

Der Teilbereich des "W 65" entlang der Autobahn "A 60" wird durch den Bebauungsplan "He 131" dagegen gänzlich ersetzt. Für diesen "Teilbereich B" gilt zukünftig allein der Bebauungsplan "He 131".

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe (SO)"

Da für den gesamten, hier interessierenden Bereich aktuell ein Mischgebiet festgesetzt ist, sind nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² (dies entspricht etwa einer Verkaufsfläche von 800 m²) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die getroffenen Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 96" begrenzen diese zudem auf jene Sortimente, die nicht zentrenrelevant sind. Ansiedelungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind in der Regel nicht zulässig.

Das im Bebauungsplan "He 131" nunmehr festgesetzte Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, auch über 1.200 m² Geschossfläche -jedoch ohne zentrenrelevanten Sortimente- sowie von Gewerbebetrieben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe

ohne zentrenrelevanten Sortimente über 1.200 m² Geschossfläche (Verkaufsfläche > 800 m²) werden zukünftig im "He 131" als allgemein zulässig festgesetzt, da von dieser Art Einzelhandel keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Einzelhandelsbetriebe unter 1.200 m² Geschossfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten werden im Sinne des aktuellen "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz als unzulässig festgesetzt.

Zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben werden in Analogie zum § 8 BauNVO die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes übernommen. Lediglich Lagerplätze und Vergnügungsstätten finden keine Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes "He 131".

5.1.2 Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe unter 1.200 m² Geschossfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten werden im Sinne des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" als unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt anhand der Mainzer Sortimentsliste vom 13.04.2011.

Bei dem zu überplanenden Areal handelt es sich um eine "nicht integrierte Lage" nach dem "Zentrenkonzept" der Stadt Mainz. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 131" nicht zugelassen. Mit dieser Festsetzung werden die zentralen Versorgungsbereiche sowohl von Mainz-Hechtsheim, als auch der umliegenden Stadtteile gestärkt und ein Kaufkraftabfluss vermieden. Mit dem Bebauungsplan "He 131" soll der Einzelhandelsausschluss an die aktuelle Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" angepasst werden.

Die getroffene Regelung der Randsortimente ermöglicht den ansonsten zulässigen Einzelhandelsbetrieben branchentypische Sortimente ausnahmsweise zu ergänzen und trägt damit zu einer verträglichen Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel bei.

Die im bestehenden Bebauungsplan "He 96" bisher ausgeschlossenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevanten Sortimente über 1.200 m² Geschossfläche (Verkaufsfläche > 800 m²) werden zukünftig im "He 131" als allgemein zulässig festgesetzt, da von dieser Art Einzelhandel keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Zudem wird durch die Zulässigkeit dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe dem Umstand Rechnung getragen, dass eine konkrete Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Bauhaus Drive-In) vorliegt und bei nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben potenzielle Erweiterungen der Verkaufsflächen ermöglicht werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet (SO) "Einzelhandel und Gewerbe" ist durch entsprechenden Planeintrag festgesetzt, und weist einen Wert von 0,8 auf.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Versiegelung der Baugrundstücksflächen auf ein gebietsverträgliches Maß reglementiert wird und zudem ein ausreichender Anteil an unversiegelter Grün- und Freifläche erhalten wird.

Da eine GRZ von 0,8 und die maximalen Höhe baulicher Anlagen festgesetzt sind, wird auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Dies vereinfacht den Vollzug der Planung.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen und der Grundflächenzahl wird das geplante städtebauliche Erscheinungsbild bzw. die städtebauliche Zielsetzung ausreichend gesichert und der Zulässigkeitsmaßstab der baulichen und sonstigen Anlagen durch die gewählten Festsetzungsparameter ausreichend bestimmt.

Für den "Teilbereich A" gelten die im Bebauungsplan "W 65" getroffenen Festsetzungen weiterhin. So sind hier eine GRZ von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 12,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Hierbei wird einerseits der bestehenden Höhe der vorhandenen Bebauung (SB-Möbelmarkt) Rechnung getragen, andererseits einer Neubebauung ausreichend Entwicklungspotenzial eingeräumt.

Innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m zur Fahrbahnkante) der Bundesautobahn "A 60" darf die Höhe baulicher Anlagen max. 12 m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes betragen. Diesem Umstand wird mit der getroffenen Festsetzung Rechnung getragen.

Für den "Teilbereich A" trifft der Bebauungsplan "W 65" dezidierte Festsetzungen zu den maximal zulässigen Geschossen und den Höhen baulicher Anlagen. So sind in den einzelnen, durch Baugrenzen getrennte Bereichen, unterschiedliche Höhenbegrenzungen vorgesehen.

Im nördlichen "Baufenster" ist eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer absoluten Höhe von 147,20 m über N.N festgesetzt, im zentralen Bereich eine max. 3-geschossige Bebauung mit einer Höhe von 159,20 m über N.N. In den beiden südlichen "Fenstern" sind maximal 1-geschossige Gebäude zulässig, im südwestlichen Bereich mit einer maximalen Höhe von 152,20 m über N.N, im südöstlichen Bereich von 153,50 m über N.N.

5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grundstückszufahrten von der "Alten Mainzer Straße" werden entlang eines Abschnittes zwischen dem Knotenpunkt "Alte Mainzer Straße/Vogelsbergstraße" und dem nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (Beginn der Überfahrt über die Bundesautobahn "A 60") ausgeschlossen. Hierzu wird die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt getroffen.

Beidseitig der Straße "Alte Mainzer Straße" verlaufen stark frequentierte Fuß- bzw. kombinierte Fuß- und Radwege. Der Knotenpunkt "Alte Mainzer Straße/Vogelsbergstraße" wird durch alle Verkehrsarten stark frequentiert. Er ist daher komplett signalisiert und besitzt entsprechend lange Abbiegespuren (Kfz-Aufstelllängen) inklusive einer Trenninsel. Des Weiteren bündeln sich hier Radverkehre, vor allem die Schülerverkehre von und nach Hechtsheim.

Aus verkehrlicher Sicht ist die "Alte Mainzer Straße" zur Erhaltung der Verkehrssicherheit im Abschnitt zwischen den Knotenpunkten "Alte Mainzer Straße/Vogelsbergstraße" und "Emy-Roeder-Straße/Am Heiligkreuzweg" zwingend anbaufrei, d.h. frei von Grundstückszufahrten, zu halten.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes "He 131", eine verkehrstechnisch sichere und funktionale Situation im angesprochenen Bereich an der "Alten Mainzer Straße" zu erhalten und für die Zukunft zu sichern wird mittels der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang des entsprechenden Abschnittes der "Alten Mainzer Straße" erreicht.

Um den stark frequentierten Knotenpunkt "Vogelsbergstraße/Alte Mainzer Straße" nicht durch zusätzliche privaten Grundstücksverkehr auf dem Teilstück der Straße "Alte Mainzer Straße" im Plangebiet zu belasten, wird in diesem Bereich ebenfalls ein Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Für die in den Plan übernommenen Kanal- und Wasserleitungen, Gasleitungen sowie Kabeltrassen sind zusätzlich Schutzstreifen festgesetzt. Diese Streifen sind von jeglicher Bebauung (hierzu zählen auch Mauern und Zaunfundamente) und tief wurzelndem Bewuchs freizuhalten.

In der Bodenheimer Straße verläuft eine Wassertransportleitung DN 1000. Diese stellt eine Hauptversorgungstrasse für die Stadt Mainz dar. Hier ist ein Schutzstreifen von 5 m beidseitig der Leitungssachse notwendig. Bei einer Überführung der bestehenden Leitungen (wie in der Planung des "Bauhaus Drive-In") muss jedoch eine ausreichende Überdeckung der Leitungen, etwa bei einer evtl. Geländeneuänderung, nachgewiesen werden. Für Telekommunikationsleitungen ist in diesem Bereich ebenfalls die Sicherung zweier Kabel notwendig.

Ebenfalls gesichert werden die Bestandleitungen Gas und Wasser im Bereich der "Alten Mainzer Straße"-Stichstraße im Osten. Im verbleibenden Fuß- und Radweg

(nach Rückbau der Stichstraße) verlaufen eine Gas DN 150- und Wasserleitung DN 200 der Stadtwerke sowie Kabel der Straßenbeleuchtung.

Ein Kanal (DN 500/DN 600) des Wirtschaftsbetriebes Mainz befindet sich innerhalb des "Bauhaus-Drive-In-Grundstücks" und benötigt einen Schutzstreifen beidseitig der Leitungstrasse von jeweils 1,5 m.

Im Nordosten befindet sich eine Kabeltrasse, hier wird ein 2,0 m breiter Schutzstreifen gesichert.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die beschriebenen Hauptver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des "He 131" werden durch Planeintrag Leitungsrechte "L 1" bis "L 4" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass für die jeweiligen Versorger die rechtliche Absicherung besteht, eine oder mehrere Leitungen auf dem fremden Grundstück zu verlegen und zu betreiben.

5.6 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Beim Geltungsbereich des "He 131" handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet, das bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist.

Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur qualitativen und quantitativen Minimierung der Versiegelung festgesetzt.

So ist bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Fuß- und Radwege, Kfz-Stellplätze sowie Parkflächen sind, soweit keine anderweitigen Vorschriften entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Des Weiteren wird zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene sowie zur Verbesserung des Begrünungsgrades festgesetzt, dass bei Neubaumaßnahmen Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Gleiches gilt bei Umbaumaßnahmen, wenn vorhandene Dachflächen konstruktiv verändert werden. Dabei ist eine Extensivbegrünung mit vorrangig naturnaher Vegetation vorzusehen. Einen weiteren Beitrag hierzu leistet auch die festgesetzte Begrünung von Fassaden und Einfriedungen, die ebenfalls zu einer Erhöhung des Grünanteils im Gebiet beitragen sollen. Da gerade Stellplatzflächen in einem Gewerbegebiet in einem erhöhten Umfang erforderlich werden, wirken sich diese bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt.

Dieser Punkt wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Dachform und Dachneigungen

Für das Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" ist die Dachform als Flachdach, bzw. als flachgeneigte Dach bis max. 15° festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine städtebaulich einheitliche Dachform und entspricht den Gebäudekubaturen, welche sich bereits im Geltungsbereich befinden. Darüber hinaus wird die vorherrschende Dachform der an das Plangebiet angrenzenden Nachbarschaft aufgenommen.

6.2 Mülltonnenstandplätze

Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen sind. Darüber hinaus sind diese intensiv einzugrünen. Diese Einhausung von Mülltonnenstandplätzen wird gestalterisch notwendig, da diese Standplätze sehr häufig in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum angeordnet werden und damit einen erheblichen Einfluss auf die Gestaltung des Gebietes nehmen.

6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Gerade in einem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Hierzu zählen vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Landschaftsbild höchst negativ beeinträchtigen. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen ausgeschlossen.

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung oder Skybeamer. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Auch die Nachbarschaft zur Bundesautobahn "A 60" nördlich des Geltungsbereiches wirkt sich auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen aus. Innerhalb der im Fernstraßengesetz (FStrG) geregelten Bauverbotszone von 40 m zur Fahrbahnkante sind Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m zur Fahrbahnkante) sind Werbeanlagen ausgeschlossen, die zur Autobahn orientiert sind und von den Verkehrsteilnehmern eingesehen werden können. Mit diesen beiden Festsetzungen wird verhindert, dass durch eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn eine erhöhte Unfallgefahr entsteht.

7. Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Da durch die Aufstellung des "He 131" keine werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des "He 131" erfolgen, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung nicht zum Tragen.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des noch folgenden Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter.

10. Statistik

Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" (SO)	37.932 m ²	(85 %)
Verkehrsflächen	6.362 m ²	(14 %)
Fuß- und Radwege	440 m ²	(1 %)

Räumlicher Geltungsbereich	44.735 m ²	100 %

11. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Die Kosten für den Umweltbericht und die erforderlichen Gutachten trägt der Eigentümer der Fläche, bzw. der Investor.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete