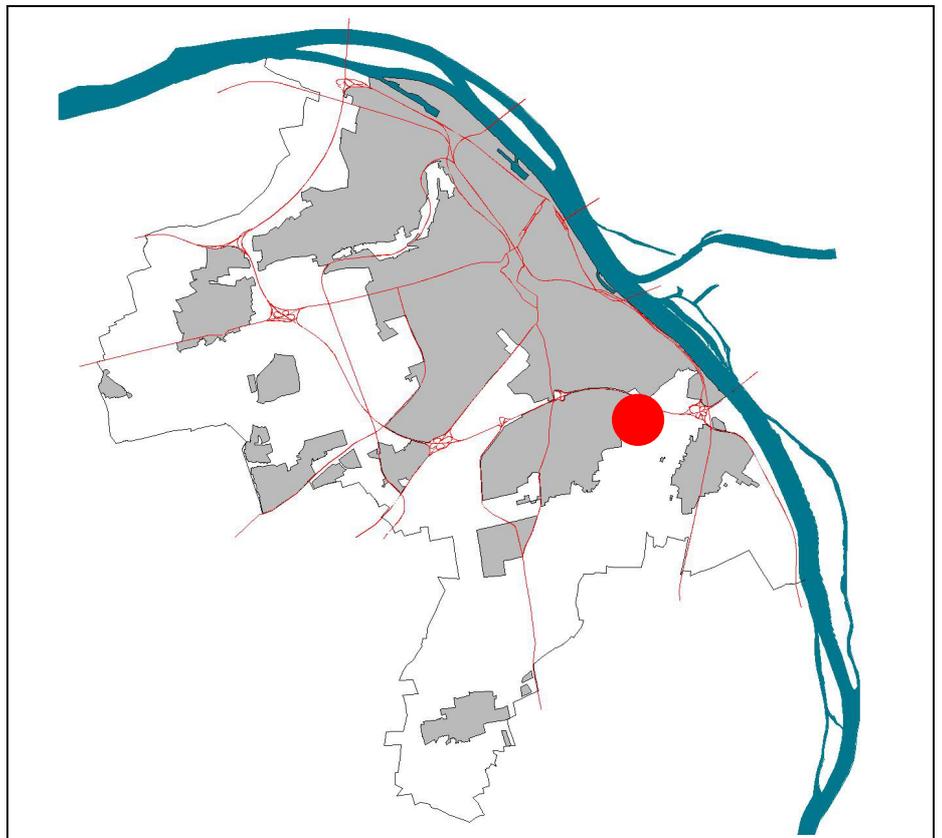


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungspla-
nes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
" Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"



Stand: Planstufe I

Begründung

zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"

und

zum vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung	4
2.	Räumliche Geltungsbereiche	5
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 133 - VEP"	5
2.2	Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes.....	6
3.	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	6
3.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP	7
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Festsetzungen zum Einzelhandel.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.4	Gebäudehöhen.....	9
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	9
5.6	Höhenbezugspunkte	10
5.8	Verkehrsflächen.....	10
5.9	Leitungsrecht.....	11

5.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.10.1	Reduzierung der Versiegelung	11
5.10.2	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden	11
5.11	Grünplanerische Festsetzungen.....	11
6.	Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO)	12
6.1	Gestaltung der Dachflächen und Dachaufbauten	12
6.2	Einhausung von Müllstandorten	12
6.3	Werbeanlagen	13
7.	Fachgutachten	13
7.1	Boden- und Baugrundgutachten.....	14
7.2	Entwässerungskonzept/ Berechnungen zur Entwässerungsplanung	14
7.3	Energiekonzept.....	14
8.	Umweltbericht	14
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	14
10.	Kanalbestand im Plangebiet.....	14
11.	Überlagerung von rechtskräftigen Bebauungsplänen	15
12.	Statistik.....	16
13.	Kosten	16

1. Erfordernis der Planung

Die Fa. Moser Caravaning betreibt seit Mitte der 1970er Jahre im Gewerbegebiet Hechtsheim auf dem Grundstück "Curiestraße 24" einen Betrieb zum Verkauf sowie zur Wartung und Reparatur von Wohnmobilen, Wohnwagen und Freizeitfahrzeugen aller Art. Ausgehend vom ursprünglichen Betriebsstandort unmittelbar an der Curiestraße hat die Fa. Moser Anfang der 2000er Jahre das Betriebsgelände nach Westen erweitert und in diesem Bereich weitere Ausstellungsflächen für Wohnmobile und Wohnwagen geschaffen. Mit der Zielsetzung, den bestehenden Betriebsstandort weiter zu stärken und auf die steigende Nachfrage mit einem entsprechend größeren Angebot betriebswirtschaftlich zu reagieren, ist die Fa. Moser Caravaning mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, das Betriebsgelände nochmals erweitern zu können. Geplant ist eine Erweiterung des Betriebes in Form einer räumlichen Ausdehnung der bisherigen - westlich des Verkaufsgebäudes "Curiestraße 24" gelegenen - Ausstellungsflächen in Richtung Westen. Hierzu soll eine Teilfläche der städtischen Parzelle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 von der Stadt erworben werden. Im Zuge der Erweiterung sind zum einen eine Neuorganisation der bestehenden Ausstellungsflächen sowie eine Erhöhung der Ausstellungskapazität und zum anderen die Errichtung eines Werkstattgebäudes sowie eines Beratungs- und Verkaufsgebäudes geplant. Zudem sollen Teile der Ausstellungsflächen zum Schutz der hochpreisigen Fahrzeuge vor Vogelkot in Form von Carportanlagen überdacht werden.

Für den Bereich der städtische Parzelle Nr. 96/4, Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, die für die Betriebserweiterung herangezogen werden soll, existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)". In diesem ist für die o. g. städtische Parzelle eine landespflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt. Um einen Teil der für die Erweiterung der Fa. Moser Caravaning geplanten Fläche zukünftig gewerblich nutzen zu können, ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. des gültigen Baurechts erforderlich.

Da die im Bebauungsplan "He 105 festgesetzte landespflegerische Ausgleichsfläche bereits angelegt und hergerichtet ist und sich seit 2005 in der dauerhaften Unterhaltung der Stadt Mainz befindet, mussten im Vorfeld der geplanten Antragstellung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" mit dem Vorhabenträger eine Vielzahl an Abstimmungsgesprächen durchgeführt werden. Denn die geplante Änderung des Bau- und Planungsrechtes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133 - VEP" bedarf sowohl einer Verlagerung des betroffenen Ausgleichsflächenanteils des Bebauungsplanes "He 105" an naturschutzfachlich geeignete Stellen als auch eines Ausgleichs für den "Time-Lag-Effekt" (auszugleichende Differenz der ökologischen Funktionsleistung des Inventars einer Fläche im Vergleich zu einer Neupflanzung). Der in der Summe erforderliche Ausgleichsbedarf muss im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren "He 133-VEP" ergänzend zu der darzulegenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des eigentlichen Vorhabens untersucht und konkretisiert werden. Hinzu kommt, dass alle der durch die oben dargestellte Vorgehensweise entstehenden Kosten für die Neuplanung, Verlagerung und

Kompensation sowie für die Durchführung eines erforderlichen Bauleitplanverfahrens vom Antragsteller zu tragen sind.

Im Nachgang zu diesem Abstimmungsprozess bezüglich der Verlagerung der landespflegerischen Ausgleichsflächen und der daraus resultierenden Kosten für den Vorhabenträger hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2019 die Verwaltung ermächtigt, aus dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 eine ca. 6.000 m² große Teilfläche an die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" zu veräußern. Auf Basis der vorab beschriebenen Rahmenbedingungen hat nunmehr die Fa. Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" auf Grundlage des § 12 BauGB die Einleitung eines Satzungsverfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Caravaning- Betriebes an der Curiestraße geschaffen werden. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der Erweiterung zusätzliche Ausstellungsflächen für Wohnmobile, Wohnwagen und Freizeitfahrzeuge sowie eine Werkstatt und ein Verkaufsgebäude geplant. Da es sich bei dem Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Vorhabenträgers handelt, soll hierzu kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die zukünftig im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, muss auch der Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" geändert werden. Hierzu soll parallel das Verfahren zur Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes im Bereich des "He 133-VEP" durchgeführt werden.

2. Räumliche Geltungsbereiche

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 133 - VEP"

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "He 133-VEP" liegt in den Gemarkungen Hechtsheim sowie Bretzenheim, südlich der Autobahn A 60, und wird begrenzt

- im Norden durch die Böschung der Autobahn A 60 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 87/2, 81/10 und 95/5, alle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17,
- im Süden durch die Diebstraße (Flurstück 90/3) sowie durch eine unmittelbar nördlich des Betriebsgebäudes "Curiestraße 24" gezogene Linie durch die Flurstücke 5/3, Gemarkung Hechtsheim, Flur 19,
- im Westen durch die Diebstraße (Flurstück 90/3, Gemarkung Bretzenheim,

Flur 17) sowie durch eine parallel zur westlichen Grenze des Bretzenheimer Weges um ca. 85 m nach Westen versetzte Linie (entspricht dem neu zu bildenden Flurstück aus dem Teilstück des Flurstücks 96/4, Gemarkung Bretzenheim, Flur 17),

- im Osten durch die Curiestraße sowie durch die östliche Grenze des Bretzenheimer Wegs (Flurstück 29/5, Gemarkung Hechtsheim, Flur 19), durch die östliche Grenze der Flurstücke 5/3 und 33/4, beide Gemarkung Hechtsheim, Flur 19, und durch die östliche Grenze der Flurstücke 85 und 86, beide Gemarkung Bretzenheim, Flur 17.

2.2 Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning (He 133)" abzüglich der östlich des Bretzenheimer Weges liegenden Flächen, liegt in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, südlich der Autobahn A 60 und wird begrenzt

- im Norden durch die Böschung der Autobahn A 60 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 81/10 und 95/5,
- im Süden durch die Diebstraße (Flurstück 90/3),
- im Westen durch die Diebstraße (Flurstück 90/3) sowie durch eine parallel zur westlichen Grenze des Bretzenheimer Weges um ca. 85 m nach Westen versetzte Linie (entspricht dem neu zu bildenden Flurstück aus dem Teilstück des Flurstücks 96/4),
- im Osten durch den Bretzenheimer Weg.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" bzw. eines "oberzentralen Entwicklungsschwerpunktes" zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Gewerbestandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Gewerbe" zu. Die besondere Funktion Gewerbe wird Gemeinden zugewiesen, die entweder bereits bedeutsame Gewerbegebiete aufweisen, deren Bestandspflege und Weiterentwicklung Baulandausweisungen

über die Eigenentwicklung hinaus erfordern oder in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll und die hierfür besonders geeignet sind. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe keine Flächensignatur bzw. eine farblose Fläche ausgewiesen (gemäß ATKIS außerhalb der Ortslage).

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für einen Großteil des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP" "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" mit der Zweckbestimmung "Extensivwiesen" und "Streuobstwiesen" dargestellt. Zudem sind für das Plangebiet "oberirdische Elektrizitätsfreileitungen" und eine "unterirdische Fernölleitungstrasse" dargestellt. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 133-VEP" überplante Teilfläche des bestehenden Betriebsgeländes an der Curiestraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes "He 133 - VEP" als Gewerbegebiet widersprechen den oben genannten Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Für das Plangebiet sollen zukünftig "gewerbliche Bauflächen" dargestellt werden.

Der im gültigen Flächennutzungsplan für das Plangebiet aktuell dargestellte Verlauf der Produktfernleitung "Fürfeld-Pfungstadt" wird auf Basis der mittlerweile genaueren Katastergrundlagen im Zuge der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes korrigiert und hierdurch nach Süden, d. h. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 59, verlagert. Hierdurch entfällt die Darstellung der Trasse, da diese nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegt.

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP

Die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" hat aus den oben dargestellten Gründen mit Schreiben vom 27.02.2020 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133-VEP)" bei der Stadt Mainz beantragt. Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches ist bereits im Eigentum der Fa. Moser Caravaning. Für die erforderliche Erweiterungsfläche hat der Stadtrat in seiner

Sitzung am 25.09.2019 die Verwaltung ermächtigt, aus dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 eine Teilfläche an die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" zu veräußern. Des Weiteren hat der Vorhabenträger zu erkennen gegeben, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, zu erfüllen sowie alle erforderlichen Untersuchungen auf eigene Kosten erstellen zu lassen. Die Anwendung des Planungsinstruments eines "vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP)" ist somit begründet.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133 - VEP" dient vorwiegend der Unterbringung eines Gewerbebetriebes. Die Art der baulichen Nutzung ist daher basierend auf der Baunutzungsverordnung als "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzt.

Die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese sind nicht Bestandteil der Planungen des Vorhabenträgers.

5.2 Festsetzungen zum Einzelhandel

Für das Gewerbegebiet wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig sind. Dieser Ausschluss dient dem Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und soll vermeiden, dass durch die Ansiedlung Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe eine Beeinträchtigung der dort bestehenden Funktionen entsteht.

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind allerdings die in der Festsetzung aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung basiert auf dem seitens des Vorhabenträger eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplan und der geplanten Gebäude und Ausstellungsflächen sowie auf den Vorgaben bezüglich der Einhaltung von Schutzabständen zu den im zentralen Plangebiet liegenden beiden Hochspannungsmasten und der Baubeschränkungszone der Autobahn A 60. Für die beiden festgesetzten "Baufenster" ist einerseits eine maximal zulässige Grundfläche von 500 m² (westliches "Baufenster"), andererseits von maximal 900 m² festgesetzt (östliches "Baufenster"). Bezogen auf das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von GRZ= 0,1.

Aufgrund des geplanten Vorhabens und der geplanten Außenanlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen erforderlich. Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebiets die zulässige Grundfläche durch die in § 14 Abs. 2 BauNVO und durch die in § 19 Abs.4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

5.4 Gebäudehöhen

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen resultiert aus den Vorgaben der Mainzer Netze zur Einhaltung der erforderlichen Abstände sowie auf Grundlage der seitens des Vorhabenträger eingereichten Erweiterungsplanungen. Gemäß den Vorgaben des Netzbetreibers ist westlich der bestehenden Hochspannungsmasten eine maximale Bauhöhe von 7 m über dem Geländeniveau möglich. Ausgehend von einem Geländeniveau von 142,5 m über Normalnull (NN) ist für das westliche "Baufenster" daher eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 149,5 m über NN festgesetzt. Für das östliche "Baufenster" ist aufbauend von einem Geländeniveau von 141,7 m über NN seitens des Netzbetreibers eine maximale Bauhöhe von 7,3 m zugestanden worden. Daher ist für dieses östliche "Baufenster" eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 149,0 m über NN festgesetzt.

Für sämtliche Nebenanlagen, Garagen und/ oder Carports besteht aufgrund der beiden im Plangebiet liegenden Hochspannungsmasten unabhängig vom bestehenden Geländeniveau zudem eine Höhenbeschränkung auf maximal 5,0 m. Zur Umsetzung dieser Vorgaben sind bezogen auf das unterste vorzufindende Geländeniveau von 141,7 m über NN daher sämtliche Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 146,5 m über NN zulässig.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert und zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich dabei eng am städtebaulichen Gesamtkonzept des Vorhabenträger. Bei der Festsetzung der zulässigen überbaubaren

Grundstücksflächen wurde zudem darauf geachtet, dass die Vorgaben seitens des Netzbetreibers in Bezug auf die erforderlichen Abstandsflächen berücksichtigt werden.

5.6 Höhenbezugspunkte

Die im Gewerbegebiet durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalnull (NN) und berücksichtigen die Anforderungen an die maximal zugestandenen Abständen zu den Hochspannungsleitungen.

5.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen

Neben den Bauhöhenbeschränkungen für die beiden vom Vorhabenträger geplanten Gebäude müssen gemäß den Vorgaben des Netzbetreibers der beiden Hochspannungsleitungen auch für sämtliche Nebenanlagen Mindestabstände zu den Maststandorten eingehalten werden. Diese betragen 20 m vor allen vier Mastwänden und resultieren aus dem Erfordernis, Steiger, Kräne oder sonstige Baumaschinen im Falle von Sanierungs- und Reparaturarbeiten positionieren zu können. In den Randbereichen kann hierbei eine geringfügige Überbauung erlaubt werden. Eine jederzeitige Zugänglichkeit der Maststandorte ist durch die Festsetzung gegeben.

Zur Umsetzung dieser Planungsvorgaben ist in der Planzeichnung ein Bereich "A" festgesetzt, in dem Nebenanlagen und Garagen unzulässig sind. Stellplätze dagegen sind in diesem Bereich zulässig.

5.8 Verkehrsflächen

- Äußere Erschließung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Erschließungsstraße "Curiestraße" enthalten. Diese ist heute bereits vorhanden und im Bebauungsplan als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Die Einbeziehung der Fläche dient dem Nachweis der gesicherten Erschließung und der besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes.

- Innere Erschließung

Die innere Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über eine auf dem bestehenden Firmengelände an der Curiestraße bereits bestehende Fläche, die unmittelbar über die Curiestraße erschlossen ist.

- Stellplatzbedarf

Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben richtet sich nach der "Stellplatzsatzung der Stadt Mainz sowie nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

Für die bestehende Firma Moser liegen mehrere Baugenehmigungen für das Bestandsgebäude, dessen Erweiterung sowie die Erweiterung der Ausstellungsflächen nach Westen inklusive der hierfür notwendigen Stellplätze vor. Mit der Erweiterung des Betriebsgeländes einher geht auch eine Erhöhung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze. Die konkrete Anzahl der zusätzlichen Stellplätze für BesucherInnen und MitarbeiterInnen wird im weiteren Verfahren ermittelt und dann in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Ergänzend ist festgesetzt, dass eine Gebietserschließung von der südlich des Plangebiets verlaufenden Diebstraße und vom Bretzenheimer Weg aus unzulässig ist.

5.9 Leitungsrecht

Für die in der ehemaligen Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" noch enthaltenen Mittelspannungs- und ein Telekommunikationskabel wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht "L" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Eine räumliche Verlagerung der Trassen ist nach Aussage der Mainzer Netze GmbH grundsätzlich möglich, derzeit seitens des Vorhabenträger aber nicht geplant.

5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.10.1 Reduzierung der Versiegelung

Um die Bodenfunktion im Plangebiet nicht unnötig zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz- Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind.

5.10.2 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeften und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Freien (= außerhalb von Gebäuden) ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED- Leuchten (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden sind. Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

5.11 Grünplanerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung und ab 10 m² zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 0,10 Meter zu begrünen sind.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient insgesamt der Rückhaltung von Regenwasser, sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Damit kann ein wichtiger Baustein zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beigesteuert werden. Darüber hinaus heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien und trägt somit auch zu einer Entlastung des Kleinklimas im Quartier bei.

Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist.

Im Bebauungsplan ist auch festgesetzt, dass zusammenhängende Teilflächen von Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 m² groß sind, zu begrünen sind. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu verwenden. Unter zusammenhängenden Teilflächen werden Wand- und Fassadenflächen verstanden, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist und die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen.

Diese Maßnahme dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Wohngebietes, der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel und bringt zudem Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

6. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO)

6.1 Gestaltung der Dachflächen und Dachaufbauten

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung, dass Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten räumlichen Geltungsbereich ausdrücklich zulässig sind, wird dem Ziel entsprochen, im Mainzer Stadtgebiet die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern. Hierbei ist zu beachten, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dächern mit der ggf. erforderlichen Dachbegrünung zu kombinieren sind.

Zwingend einzuhalten sind im Rahmen der Realisierung solcher Anlagen auf den Dachflächen die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen, da diese Festsetzungen auf Rahmenbedingungen der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsmasten basieren.

6.2 Einhausung von Müllstandorten

Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die privaten 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 Anlagen intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß den Empfehlungen des Umweltberichtes einzugrünen.

6.3 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden auf Grund ihrer nachteiligen Fernwirkung alle Arten von Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" - sog. Überdachwerbung - ausgeschlossen. Auch solche, die an der Fassade angebracht sind, jedoch über den Schnittpunkt "Wand-Dach" hinausreichen.

Bezüglich der Einschränkung bzw. des Ausschlusses von Werbeanlagen erfolgt darüber hinaus eine Regelung der zulässigen Größe von Werbeanlagen, die an Gebäudefassaden angebracht werden. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 25 % der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

Darüber hinaus erfolgt bezüglich der Einschränkung der Werbeanlagen, die Festsetzung, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht unzulässig sind. Denn diese führen auf Grund ihrer Eigenschaften dazu, die Kubatur, die Gebäudekanten oder die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen in der Dämmerung oder bei Dunkelheit nachhaltig zu betonen. Unter diese fallen damit auch umlaufende und punktuelle Lichtleisten/-bänder oder ähnliche Lichtwerbeanlagen ohne explizierte Werbelogos oder Werbeschriftzüge, die auf Grund ihrer Eigenschaften dazu beitragen, eine Werbebotschaft zu vermitteln und gleichzeitig negativ auf die Umwelt und in diesem Fall insbesondere auf die Autobahn A 60 einwirken.

Auch sogenannte "Laserwerbung", die Skybeamer oder damit vergleichbare Werbeanlagen werden durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen, da sich der Mensch der Wirkung diesen Werbeanlagen vor allem bei Dunkelheit kaum entziehen kann. Zusätzlich ist die Beeinträchtigung der umliegenden Landschaftsräume und der Autobahn- gerade in der Dämmerung und bei Dunkelheit - beträchtlich.

Und schließlich wird festgesetzt, dass Pylone und/oder Werbetürme unzulässig sind. Diese Festsetzung begründet sich vor allem auf der nachteiligen Fernwirkung solcher Anlagen für das Landschaftsbild, die Autobahn und die umliegenden nicht von Gewerbe oder Industrie geprägten Gebiete. Pylone und/oder Werbetürme stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere durch die weit über die eigentliche mit dem Boden verbundene Befestigung hinausragende Werbeanlage in Verbindung mit der Höhe das Ortsbild negativ beeinflussen. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen städtebaulich negativen Eindruck nachhaltig verstärken.

7. Fachgutachten

Im Zuge des Verfahrens werden nach aktuellem Stand des Verfahrens mehrere Fachgutachten erforderlich. Diese sind nachfolgend aufgelistet. Sofern sich aus

den Fachgutachten einzelne Festsetzungen und/ oder Hinweise im Bebauungsplan bzw. Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben haben, werden diese in den folgenden Textstellen konkret benannt.

7.1 Boden- und Baugrundgutachten

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein Bodengutachten erarbeitet.

7.2 Entwässerungskonzept/ Berechnungen zur Entwässerungsplanung

Aufbauend auf den Ergebnissen und Empfehlungen des Boden- und Baugrundgutachtens ist für das Plangebiet im weiteren Verfahren eine Entwässerungskonzeption zu erarbeiten.

7.3 Energiekonzept

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein Energiekonzept erarbeitet.

8. Umweltbericht

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

10. Kanalbestand im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich innerhalb der (ehemaligen) Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" auf dem Firmengelände der Fa. Moser Caravaning ein Abwasserkanal. Nach Mitteilung durch den Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR wäre im Bedarfsfall eine Überbauung bzw. eine Überdachung möglich, sofern vor Bauausführung eine Beweissicherung durchgeführt wird.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur (ehemaligen) Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" auf dem Firmengelände der Fa. Moser Caravaning insgesamt drei Schachtbauwerke. Diese dürfen nicht mit geplanten Stützen für die Carportanlagen bzw. für die geplanten Überdachungen überbaut werden, da diese jederzeit zu Wartungszwecken erreichbar sein müs-

sen. Im weiteren Verfahren ist daher in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR und dem Vorhabenträger eine Detailplanung zu erarbeiten, in der die Schachtbauwerke berücksichtigt werden.

Zudem sind innerhalb der (ehemaligen) Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" noch ein Mittelspannungs- und ein Telekommunikationskabel vorhanden, die nicht überbaut werden dürfen. Eine räumliche Verlagerung der Trassen ist nach Aussage der Mainzer Netze GmbH möglich, derzeit seitens des Vorhabenträger aber nicht geplant. Des Weiteren liegt innerhalb der (ehemaligen) Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" noch eine Gasleitung. Dies ist nach Auskunft der Mainzer Netze GmbH mittlerweile stillgelegt und daher nicht mehr zu beachten.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Zuge des Bauleitplanverfahrens mitgeteilt, dass von der Planung die Produktfernleitung "Fürfeld-Pfungstadt" betroffen sei und neben der Leitung auch ein beidseitige Sicherheitsabstand von jeweils 5,0 Metern zu berücksichtigen sei. Eine Prüfung diesbezüglich ergab, dass die o. g. Leitungstrasse südlich außerhalb der bestehenden Wirtschaftswegeparzelle "Diebstraße" verläuft. Der nördliche Teil des 10,0 m breiten Schutzstreifens verläuft innerhalb der Wirtschaftswegeparzelle (Diebstraße). Diese Parzelle ist Teil des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133-VEP", wird allerdings entsprechend der Bestandssituation als "öffentliche Straßenverkehrsfläche" mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Die Wegeparzelle wird nicht durch das eigentliche Erweiterungsvorhaben der Fa. Moser Caravaning tangiert. Der Schutzstreifen der Produktfernleitung wurde dennoch als Hinweis in den Bebauungsplan "He 133-VEP" integriert.

Der im gültigen Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellte Verlauf der Produktfernleitung "Fürfeld-Pfungstadt" wird auf Basis der mittlerweile genaueren Katastergrundlagen im Zuge der Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes korrigiert und hierdurch nach Süden, d. h. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 59, verlagert. Hierdurch entfällt die Darstellung der Trasse, da diese nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegt.

11. Überlagerung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "He 133-VEP" überplant und ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)", einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim Teil Süd - 1. Änderung (He 150/ 1.Ä)", einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim Teil Süd - 3. Änderung (He 105/ 3.Ä)" und einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vorflutkanal Hohe Angewann - Wildgraben (He 55)".

12. Statistik

Räumlicher Geltungsbereich FNP-Änderung Nr. 59:	ca. 13.600 m ²	100 %
Darstellung "gewerbliche Bauflächen":	ca. 13.600 m ²	100 %
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan:	ca. 16.933 m ²	100 %
Gewerbegebiet:	ca. 15.346 m ²	91 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 857 m ²	5 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg":	ca. 689 m ²	4 %

13. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133 - VEP)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme sämtlicher anfallender Kosten (erforderliche Fachgutachten und allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Darüber hinaus sind nach aktuellem Stand der Bauleitplanverfahren keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben könnten.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete