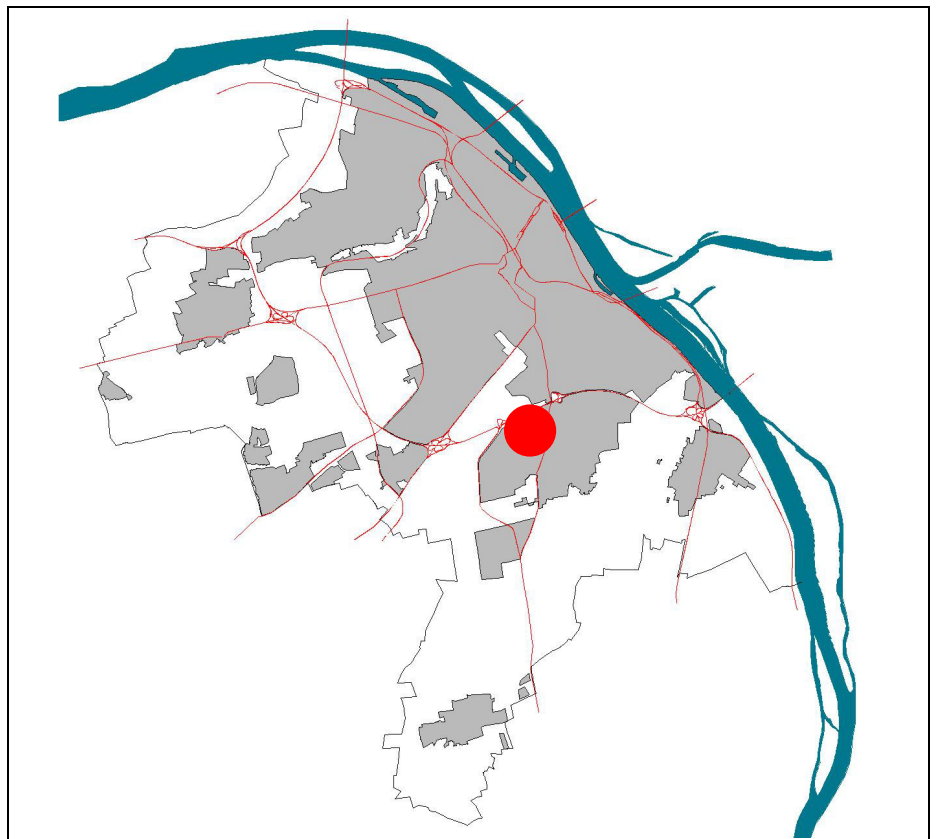


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

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)"



Zusammenfassende Erklärung

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

und

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

Planungsanlass

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.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)" wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Caravaning-Betriebes an der Curiestraße geschaffen. 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, wurde kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

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

Übergeordnete Planungen

- **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.

- **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).

- **Flächennutzungsplan**

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

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.

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP**

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 nachgewiesen, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, erfüllen zu können (siehe Durchführungsvertrag) sowie alle erforderlichen Untersuchungen auf eigene Kosten erstellt. Die Anwendung des Planungsinstrumentes eines "vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP)" war somit begründet.

Vorhabenbeschreibung und städtebauliche Konzeption

Der Markt für Wohnmobile, als auch der für Outdoor- Aktivitäten im Allgemeinen, ist in den letzten Jahren enorm expandiert. Auch die Firma Moser konnte von diesem Trend stark profitieren. Die Verkäufe von Wohnmobilen haben sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Durch diese Entwicklung wurde die seit Jahren bestehenden Platz- und Flächenprobleme der Firma Moser immer offensichtlicher und drängender. Das Unternehmen hat seit einigen Jahren keine Platzreserven mehr, um für einen kontinuierlich wachsenden Kundenstamm Wohnmobile in ausreichender Menge und auch in entsprechender Modellauswahl vorhalten und präsentieren zu können. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens "He 133-VEP" ergab sich die Möglichkeit, eine westlich an das Unternehmen angrenzende Fläche mit einer Größe von ca. 8.700 qm durch die Firma Moser für ihre Zwecke zu erwerben. Diese zusätzliche Fläche soll gemeinsam mit den bestehenden Flächen zu einem neuen Gesamtkonzept für die Außen- und Innenverkaufsflächen sowie der Wartung und der Reparatur zusammengeführt werden.

Die Flächenerweiterung soll auch auf Grund von Platzmangel in der Vergangenheit eingestellten bzw. nur noch sehr eingeschränkt bearbeiteten Geschäftsfeldern wie z.B. der Vermietung von Wohnmobilen und der temporären Vermietung von Wohnmobil-Stellplätzen dienen. Die Vermietung von Wohnmobilen war für mehr als 30 Jahre lang ein von den Kunden gerne angenommener Service, der aber wegen akutem Platzmangel vor einigen Jahren eingestellt werden musste. Auch die Vermietung von Wohnmobil-Stellplätzen ist ein immer wieder nachgefragter Service, der oft sogar eine Kaufentscheidung maßgeblich beeinflussen kann. Viele innerstädtisch wohnende Kunden haben ansonsten kaum Möglichkeiten ein Wohnmobil dauerhaft abstellen zu können. Auch erwartet man eine Verbesserung der Raumsituation bei bereits regelmäßig stattfindenden Werbe- und Verkaufsveranstaltungen wie der "Moser Hausmesse" oder auch den Präsentationsveranstaltungen der Wohnmobilhersteller. Durch die zusätzlichen Flächen kann auch das Serviceangebot der Inzahlungnahme und Weitervermarktung von Kundenfahrzeugen wie gebrauchten Wohnmobilen und Wohnwagen, Booten und Anhängern aller Art, oder an sonstigen Fahrzeugen ausgeweitet werden. Es entstehen Raumpotentiale, um flexibel auf zukünftige Entwicklungen im Freizeitmarkt als auch im Wirtschaftsleben ganz allgemein reagieren zu können und neue Geschäftsfelder angemessen nutzen zu können.

Geplante Baumaßnahmen:

- Errichtung einer neuen Werkstatthalle mit ca. 800 m² Nutzfläche unmittelbar angrenzend an die bereits bestehenden Verkaufs- und Wartungshallen in der Curiestraße 24,
- Errichtung einer neuen Verkaufshalle mit ca. 350 m² Nutzfläche zur Präsentation best. Sonder- und Aktionsmodelle,
- Neuordnung aller Wohnmobil-Stellflächen, so dass zukünftig mindestens 240 Fahrzeuge in den Außenbereichen angemessen vorgehalten und präsentiert werden können,
- Anordnung überdachter Stellplatzbereiche im Außenbereich für ca. 60 Wohnmobile.

Standortalternativen

Die Firma Moser Caravaning betreibt bereits heute im Gewerbegebiet Hechtsheim auf dem Grundstück "Curiestraße 24" einen Betrieb zum Verkauf sowie zur Wartung und

Reparatur von Wohnmobilen, Wohnwagen und Freizeitfahrzeugen aller Art. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Betriebserweiterung der Firma Moser Caravaning in Richtung Westen. Im Zuge dieser Betriebserweiterung sollen die bestehenden Betriebsstrukturen, insbesondere das Haupthaus an der Curiestraße, als "betrieblicher Anker" weitergenutzt werden. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Erweiterung des bestehenden Standortes sinnvoller als eine Komplettverlagerung an einen neuen Standort. Die Adresse des Betriebes an der Curiestraße ist seit Jahrzehnten bekannt und dient der Kundenbindung. Die Nähe zur Autobahn ist werbewirksam und wirkt sich betriebswirtschaftlich positiv aus.

Alternativstandorte wurden im Zuge der lang andauernden Grundstücksverhandlungen mit der Stadt abgeprüft, standen aber zum Einen kurzfristig nicht zur Verfügung und/ oder hatten zum anderen betriebswirtschaftliche Nachteile für den Vorhabenträger.

Umweltbelange

Im Zuge der Bauleitplanverfahren wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Geotechnischer Bericht,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Wasserwirtschaftliches Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung.

Unter Zugrundelegung der aufgelisteten Gutachten sowie vorhandener Unterlagen erfolgte eine Untersuchung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Darstellung potenzieller umweltbezogener Auswirkungen und die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

• Auswirkungen des Vorhabens

Bauarbeiten und LKW-Verkehr sind zeitlich begrenzt. Baubedingt entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit.

Im Osten des Geltungsbereiches kommt es zu einer Umstrukturierung des bestehenden Betriebsgeländes. Es handelt sich überwiegend um versiegelte Flächen. Die Umstrukturierung führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen. Auf der Erweiterungsfläche im Westen des Geltungsbereiches kommt es im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zum Verlust von mittel- bis hochwertigen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Ein hochwertiges, 560 qm großes Gebüsch mittlerer Standorte bleibt im Südwesten des Geltungsbereiches erhalten. Des Weiteren werden sechs Einzelbäume im Bereich der Erweiterungsfläche beansprucht, davon sind drei nach Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der Lothary-Aue in der Gemarkung Weisenau können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden.

Durch die geplanten Bautätigkeiten und den damit einhergehenden Störungen besteht die Möglichkeit, dass der Turmfalke den vorhandenen Nistplatz auf dem Strommast aufgibt. Somit kann das Vorhaben zum Verlust der Fortpflanzungsstätte und somit zum Verstoß gegen das Beschädigungsverbot des § 44 (1) Nr. 3 führen. Durch das

Bereitstellen eines neuen Nistplatzes und einer Bauzeitenbeschränkung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des BNatSchG § 44 ausgeschlossen werden. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes geht Lebensraum der Zauneidechse verloren. Im Vorgriff auf das Vorhaben ist ein Zauneidechsen-Lebensraum gemäß den Habitatansprüchen der Zauneidechsen zu entwickeln. Durch das Vergrämen der Zauneidechsen vor Baubeginn und dem Bereitstellen eines aufgewerteten Habitats westlich des Geltungsbereiches kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des BNatSchG § 44 ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Erweiterungsfläche kommt es zu einer Neuversiegelung von 6.270 qm und damit zu einem Verlust von Bodenfunktionen sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Dieser wird über Mulden und Rigolen innerhalb des Geltungsbereiches versickert. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der Lothary- Aue in der Gemarkung Weisenau können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch die Extensivierung eines Intensivgrünlandes ausgeglichen werden.

Kleinklimatisch kommt es zu einem Verlust von unversiegelten Freiflächen mit lokaler Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Mit der Festsetzung von

- extensiver Dachbegrünung,
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingte Mindestmaß,
- gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz und
- Anpflanzung von Bäumen
- sowie dem Erhalt von Gehölzbeständen

werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut verringert, sodass die verbleibenden Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Gemäß dem Freiflächenkonzept sind eine landschaftsgerechte Eingrünung der Erweiterungsfläche sowie Dachbegrünungen vorgesehen. Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches sind keine strukturellen Änderungen geplant, das Landschaftsbild ändert sich hier nicht. Durch die bestehende Vorbelastung durch die nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bundesautobahn A 60 sowie den Hochspannungsmasten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft insgesamt als gering zu bewerten.

Es werden keine Kultur- oder Bodendenkmäler beansprucht. Es gelten Bauhöhenbeschränkungen, um die Zugänglichkeit zu den Hochspannungsmasten zu gewährleisten. Für die in der ehemaligen Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" enthaltenen Mittelspannungs- und Telekommunikationskabel wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht "L" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Sachgüter wird somit ausgeschlossen.

• **Kompensation**

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

- "Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)": Aufwertung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesen- und Saumbereiche als Zauneidechsen-

Lebensraum durch die Anlage von 75 Eidechsenobjekten (Erd-, Holz- und Sandhaufen) und angepasster Mahd. Die Kompatibilität der aufgewerteten LEF mit den Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 105" und der Aufwertung für die Zauneidechse ist gegeben.

- "Ausgleichsmaßnahme A1": Verlagerung der Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung des Time-lag-Faktors sowie Ausgleich des Eingriffs durch die Realisierung der Erweiterungsfläche in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Flurstück 9/59 auf insgesamt 6,12 ha (anteilig an 6,74 ha). Es ist das Abtragen von Wiesensoden auf ca. 500 qm Fläche mit anschließendem Ansäen mit kräuterreichem Regiosaatgut vorgesehen sowie die Extensivierung des Grünlandes auf einer Fläche von 45.500 qm. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten. Des Weiteren werden 500 qm eines asphaltierten Weges entsiegelt und als extensives Grünland entwickelt.
- "Ausgleichsmaßnahme A2": Anbringen eines Nistkastens für den Turmfalken.

Durchführungsvertrag

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

Folgende weitere Punkte sind Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- Vorhabenbeschreibung,
- Durchführungsverpflichtung,
- Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- Regelung zwischen Vorhabenträger und Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR zu einmaligen Abwasserbeiträgen,
- Regelungen zwischen Vorhabenträger und Mainzer Netze GmbH hinsichtlich des Umgangs mit den Freileitungsmasten,
- Kostenträgerschaft.