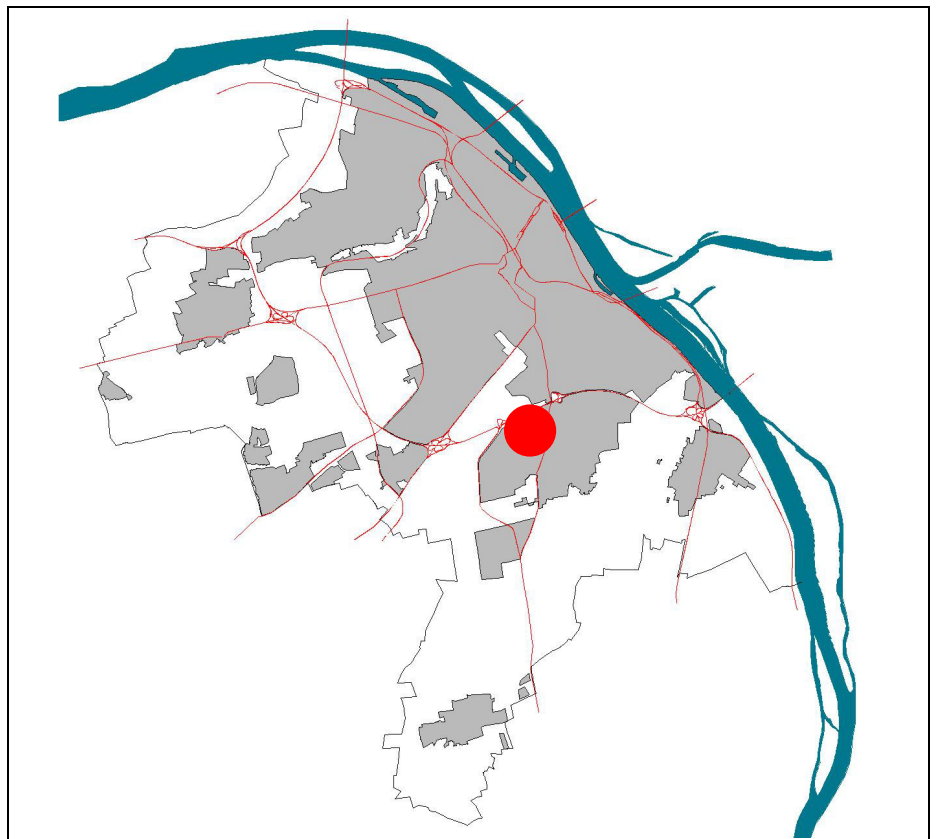


Stadt Mainz

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: erneute Planstufe II

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	5
2.	Räumliche Geltungsbereiche	6
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 133 - VEP"	6
2.2	Änderung Nr. 59 des Flächennutzungsplanes.....	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	7
3.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP	8
5.	Vorhabenbeschreibung und städtebauliche Konzeption	9
6.	Standortalternativen.....	10
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Festsetzungen zum Einzelhandel.....	11
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.4	Gebäudehöhen.....	12
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	12
7.6	Höhenbezugspunkte	12

7.7	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen	13
7.8	Verkehrsflächen.....	13
7.9	Leitungsrecht.....	14
7.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.10.1	Reduzierung der Versiegelung	14
7.10.2	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden	14
7.10.3	Nisthilfe für Turmfalken	15
7.10.4	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen.....	15
7.11	Grünplanerische Festsetzungen.....	15
7.12	Anpflanzung von Bäumen.....	16
7.13	Erhaltung von Bäumen	16
7.14	Pflanzfläche "Pf"	16
7.15	Erhaltungsfläche "E"	17
8.	Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO)	17
8.1	Gestaltung der Dachflächen und Dachaufbauten	17
8.2	Einhausung von Müllstandorten	17
8.3	Werbeanlagen	17
9.	Fachgutachten	18
9.1	Boden- und Baugrundgutachten.....	18
9.2	Entwässerungskonzept.....	19
9.3	Artenschutzgutachten.....	20
10.	Umweltbericht	21
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	23

12.	Kanalbestand im Plangebiet.....	24
13.	Überlagerung von rechtskräftigen Bebauungsplänen	25
14.	Statistik.....	25
15.	Durchführungsvertrag.....	25
16.	Kosten	26

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 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 Teilfläche an die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" zu veräußern. Auf Basis der vorab beschriebenen Rahmenbedingungen hat daraufhin 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 Verkaufsbauwerk geplant. Da es sich bei dem Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Vorhabenträgers handelt, wird kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die zukünftig im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht mit den Darstellungen des gültigen 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. 192 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,
- sowie durch eine in der Lothary-Aue gelegene externe Ausgleichsfläche, Flurstück 9/59, Flur 7, Gemarkung Weisenau.

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. 192 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 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.

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP

Die Fa. "Moser Caravaning GmbH und Co. Vermögensverwaltung Nr. 2" hat aus den oben dargestellten Gründen 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. 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" ergibt sich nun 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 solche neuen 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, auf der neu dazugekommenen Fläche im Westen.
- 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. Dies dient dem Schutz der Fahrzeuge vor Verschmutzung durch Vogelkot und dem Schutz vor Hagelschlag. Durch das Vorhandensein zweier 110 kV Hochspannungs-Strommasten auf dem Gelände der Firma Moser ist das Problem der Fahrzeugverschmutzung durch Vögel, insbesondere in den wiederkehrenden Zeiten des Vogelzugs, immer wieder ein Faktor, der zusätzlichen Reinigungsaufwand an den Fahrzeugen verursacht. Auch die Problematik der Zunahme von Extremwetterereignissen hat in den letzten Jahren zu erhöhten Kosten für den entsprechenden Versicherungsschutz geführt.

6. 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 bestehende 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.

7. 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.

7.1 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 Baumassee untergeordnet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese sind nicht Bestandteil der Planungen des Vorhabenträgers.

7.2 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.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung basiert auf dem seitens des Vorhabenträgers 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 qm (westliches "Baufenster"), andererseits von maximal 900 qm 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 hierzu geplanten Außenanlagen und Betriebsflächen 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.

7.4 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 Vorhabenträgers eingereichten Erweiterungsplannungen. Gemäß den Vorgaben des Netzbetreibers ist westlich der bestehenden Hochspannungsmasten eine maximale Bauhöhe von 7,0 m über dem Geländeniveau möglich. Ausgehend von einem Geländeniveau von 142,5 m über Normalhöhennull (NHN) 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 NHN 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 NHN daher sämtliche Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 146,5 m über NHN zulässig.

7.5 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 Vorhabenträgers. 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.

7.6 Höhenbezugspunkte

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

7.7 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, Carports und Garagen unzulässig sind. Stellplätze dagegen sind in diesem Bereich zulässig. Darüber hinaus sind Tiefgaragen im räumlichen Geltungsbereich per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

7.8 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, für dessen Erweiterung sowie für 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 wurde ermittelt und in den Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich der Curiestraße zeichnerisch aufgenommen. Eine eigenständige Festsetzung dieser Stellplätze im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Ergänzend ist festgesetzt, dass eine Gebietserschließung von der südlich des Plangebiets verlaufenden Diebstraße und vom Bretzenheimer Weg aus unzulässig ist. Es handelt sich hierbei um einen Wirtschaftsweg, der für eine Erschließung des geplanten Vorhabens aufgrund dessen Funktion als Bewirtschaftungsweg sowie aufgrund der zu erwartenden hochgewichtigen und langen Fahrzeuge nicht für eine sachgerechte Erschließung des Plangebiets geeignet ist.

7.9 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 Vorhabenträgers aber nicht geplant. Mit der Festsetzung des Leitungsrechts soll daher die Durchwegbarkeit der Leitungsstraße auf dem Grundstück des Vorhabenträgers grundsätzlich abgesichert werden.

Darüber hinaus wird für den bestehenden Mischwasserkanal DN 800, der durch das Grundstück des Vorhabens verläuft, ebenfalls ein Leitungsrecht "L" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Im Zuge des Verfahrens wurden mit dem Betreiber der Kanaltrasse abgestimmt, dass aufgrund der Tieflage der Leitungstrasse eine Überbauung möglich ist, sofern vor Bauausführung eine Beweissicherung durchgeführt wird.

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

7.10.1 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. Für das Plangebiet ferner vorgesehen ist die teilversiegelte Ausführung der Caravan- Stellplätze (Ausstellungsfläche) mit Rasengittersteinen.

7.10.2 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten 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. 3.000 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.

7.10.3 Nisthilfe für Turmfalken

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, soll auf einem neu zu errichtenden oder einem bereits vorhandenen Gebäude ein Nistkasten für Turmfalken gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages angebracht werden. Der Nistkasten ist spätestens vor der Brutzeit zu installieren. Zur Vermeidung möglicher Störungen von Turmfalken durch Spiegelungen beim Anfliegen des Brutplatzes, die durch die geplanten nach Süden ausgerichteten Photovoltaikanlagen hervorgerufen werden könnten, ist der Nistkasten an einer nach Norden ausgerichteten Gebäudefassade zu installieren. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Alternativ kann der Nistkasten auch Richtung Autobahn an einem alten Gebäude aufgehängt werden. Entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung der Maßnahme sind im Bebauungsplan "He 133-VEP" getroffen worden.

7.10.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, wonach unter Berücksichtigung des Time-lag-Faktors bei Verlagerung der bestehenden Ausgleichsfläche ("He 105") sowie des erforderlichen Ausgleich des durch die Realisierung hervorgerufenen Eingriffs auf einer Fläche in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Flurstück 9/59 auf insgesamt 6,12 ha Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind. Auf der o.g. Fläche in der Lothary-Aue 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. Ergänzend ist festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen mit einer Fläche von 16.773 qm erhalten werden müssen. Des Weiteren ist festgesetzt, dass 500 qm eines asphaltierten Weges entsiegelt und als extensives Grünland entwickelt werden müssen.

7.11 Grünplanerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung und ab 10 qm 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.

Da ergänzend festgesetzt ist, dass u.a. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind, kann die im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante anteilige Dachbegrünung der beiden Werkstattgebäude wie geplant umgesetzt werden.

Da auch verglaste Dachteile von der Verpflichtung ausgenommen sind, können die gemäß dem Vorhabenplan geplanten Carportanlagen mit Glasdach den Präsentationsansprüchen des Vorhabenträgers entsprechend umgesetzt werden.

Im Bebauungsplan ist auch festgesetzt, dass zusammenhängende Teilflächen von Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 qm 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 Plangebiets, der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel und bringt zudem Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse.

7.12 Anpflanzung von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Artenvorgaben der Artenauswahlliste sind verbindlich anzuwenden.

Von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden. Die Standorte können z. B. an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten sowie bereits bestehende Baumstandorte angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist jedoch die Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume.

7.13 Erhaltung von Bäumen

Zum Schutz und zum Erhalt des Baumbestandes sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Baumerhalt getroffen worden. An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind die Einzelbäume dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch landschafts- und standortgerechte einheimische groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mindestens 25/30, gemessen in einem Meter Höhe, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.14 Pflanzfläche "Pf"

Die durch Planeintrag festgesetzten Pflanzflächen "Pf" sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Mindestqualität von 60 bis 100 cm) in einer Dichte von 0,7 Pflanzen/m² gemäß der Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist festgesetzt, dass bei Abgang von Pflanzen gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen sind.

Diese Maßnahmen dienen der Durchgrünung und Strukturierung der Gesamtanlage sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel. Zudem werden hierdurch Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse für das Plangebiet erwartet.

7.15 Erhaltungsfläche "E"

Für die durch Planeintrag festgesetzten Erhaltungsfläche "E" ist festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölze dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu unterhalten sind. Bei Abgang von Pflanzen sind darüber hinaus gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen. Mit dem Erhalt von Gehölzbeständen werden kleinklimatische Gunsträume im Plangebiet erhalten und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert.

8. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO)

8.1 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.

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.

8.2 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.

8.3 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden auf Grund ihrer nachteiligen Fernwirkung - in diesem Fall insbesondere begründet durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Autobahn - 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.

9. Fachgutachten

9.1 Boden- und Baugrundgutachten

Anhand der vorliegenden Boden- und Baurunduntersuchung wurden die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ermittelt. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass der Schichtenaufbau am Projektstandort von quartärem abgelagertem Löss und Lösslehmen eingenommen wird. Darüber folgt im Bereich der Erweiterungsfläche eine Schicht an Oberboden.

9.2 Entwässerungskonzept

Der Fachbeitrag Regenwasserbewirtschaftung umfasst die Bewirtschaftung der Erweiterungsflächen unter Einbeziehung der Wassermengen, die auf den bestehenden Betriebsflächen anfallen. Die hierbei anzusetzenden Bemessungsansätze wurden im Vorfeld der Planung mit der SGD Sud, Regionalstelle Wasserwirtschaft, abgestimmt.

Niederschlagswasser soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) dort bewirtschaftet werden, wo es anfällt. Auf dem Grundstück der Firma Moser Caravaning ist die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bedingt durch die geringe bauliche Versiegelung des Grundstücks und dem erkundeten Boden grundsätzlich möglich. Die wesentlichste Voraussetzung für die Versickerung ist die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens. Generell liegt die entwässerungstechnisch relevante Durchlässigkeit nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") in einem kf-Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s. Mit $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen die im Plangebiet erkundeten Boden innerhalb dieses Bereiches und sind damit für die Versickerung zulässig.

Bestandsflächen

In der Bestandsfläche ist ein Neubau, sowie wie ein unbegrünter Carport geplant. Auf der einen Dachhälfte des geplanten Neubaus wird durch die geplante extensive Begrünung ein Teil des Regenwassers zurückgehalten. Das Regenwasser, welches im Bereich der anderen Dachhälfte anfällt, soll für interne Zwecke genutzt werden. Die dafür benötigte Zisterne soll innerhalb des Gebäudes angelegt werden.

Da sich durch diese baulichen Maßnahmen der Abflussbeiwert der jeweiligen Fläche erhöht, wird für die neuen Flächennutzungen (Gebäude und Carport) eine neue Rigole benötigt. Da es sich um das anfallende Regenwasser um Dachwasser handelt, kann dieses schadlos direkt in die Rigole abgeführt werden. Die Rigole verfügt über ausreichendes Fassungsvermögen, um das Regenwasser der neuen Dach- und Carportflächen vollständig aufzunehmen. Da das anfallende Regenwasser dieser Flächen nicht mehr wie bisher zum nördlichen Regenwasserkanal geleitet wird, erfolgt eine Entlastung des bestehenden Versickerungsschachtes um $25,2 \text{ m}^3$.

Die übrigen bereits bestehenden Betriebsanlagen an der Curiestraße werden heute schadensfrei entwässert. Große Flächen werden als Stellplatz- und Verkehrsflächen für die Wohnmobile genutzt. Durchlässige Flächenbefestigungen gewährleisten auch zukünftig, dass sich das Wasser dort großflächig sammeln und langsam versickern kann. Der Überschuss an Niederschlagswasser wird in einem an der nördlichen Grenze angeordnetem Versickerungsschacht eingeleitet und versickert. Diese Ableitung ist bis jetzt immer schadlos erfolgt und wird beibehalten.

Erweiterungsflächen

Innerhalb der Erweiterungsfläche ist ein zusätzlicher Neubau geplant. Die eine Dachhälfte soll extensiv begrünt werden. Die andere Hälfte des Daches ist unbe-

grünt geplant. Das dort anfallende Wasser wird ebenfalls für interne betriebliche Zwecke verwendet. Dafür wird das Wasser in einer Zisterne westlich des Gebäudes gesammelt. Dach- und Verkehrsflächen sollen in Mulden-Rigolen an den südlichen und nördlichen Rändern des Grundstücks versickert werden. Notentlastungen sind nicht vorgesehen. Die geplanten Entwässerungsanlagen sind dem Lageplan im beiliegenden Gutachten zu entnehmen sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

9.3 Artenschutzgutachten

Von der Planung sind als streng geschützte Arten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten, die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) sowie die im Untersuchungsgebiet brütenden europarechtlich geschützten Vogelarten betroffen. Unter der Prämisse, dass die erläuterten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ('CEF') der Zauneidechsenpopulation sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen, in der dargestellten Form und in der zeitlichen Abfolge umgesetzt werden, ist von der dauerhaften Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Teilpopulation und von der Vermeidung vermeidbarer Tötungen und Verletzungen von Individuen der Art auszugehen.

Zusätzlich müssen die im Fachgutachten erläuterten Maßnahmen für den Turmfalken und die vorkommenden europarechtlich geschützten Vogelarten eingehalten werden, um zu gewährleisten, dass kein Tier zu Schaden kommt und die lokale Population nicht in ihrem Zustand verschlechtert wird. Bezüglich des Turmfalken wird die hierfür erforderliche Maßnahme anhand einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesichert.

Bezüglich der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Zauneidechsenpopulation sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen wird eine CEF-Maßnahme durchgeführt. Die Konzeption der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum Schutz der Individuen der streng geschützten Zauneidechse im Vorhabengebiet basiert auf der Vergrämung der dort lebenden Tiere auf die benachbarte, zuvor als Reptilienhabitat optimierte Zielfläche innerhalb der Ausgleichsfläche des "He 105", wobei deren Optimierung als Reptilienhabitat kompatibel ist mit den aus dem "He 105" resultierenden natur- und artenschutzfachlichen Anforderungen.

Somit ist die Realisierung der vorliegenden Planung ohne Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 möglich. Eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. Umweltbericht

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.

Bestand

Der Geltungsbereich umfasst rund 1,9 ha. Im östlichen Teil befindet sich das bestehende Betriebsgelände der Firma Moser Caravaning, im westlichen Teil eine Ausgleichsfläche gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 105", welche räumlich verlagert werden muss. Es befindet sich keine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches. Als schalltechnische Vorbelastung ist die Bundesautobahn A 60, die unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verläuft, vorhanden.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches mit dem bestehenden Betriebsgelände ist überwiegend versiegelt und weist eine untergeordnete Bedeutung für die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Klima/Luft und Landschaft auf. Der westliche Teil besteht aus einer Ausgleichsfläche und wird zu ca. 80 % von einer extensiv genutzten Wiese eingenommen. Auf ca. 20 % der Fläche wachsen Gehölzstrukturen. Die Ausgleichsfläche hat eine mittlere bis hohe Bedeutung für die oben genannten Schutzgüter.

Als streng geschützte Tierarten wurden der Turmfalke sowie die Zauneidechse nachgewiesen.

Im Plangebiet liegen keine biotopkartierten Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Das Untersuchungsgebiet befindet sich zudem außerhalb geschützter Flächen und Objekte im Sinne des BNatSchG. Ausnahme bilden die gemäß der Rechtsverordnung der Stadt Mainz geschützten Bäume.

Auswirkungen

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, so dass die verbleibenden Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Gemäß dem Freiflächenkonzept ist 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.

11. 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. Da es sich um ein vorhabenbezogenes Projekt handelt, ist die Familienfreundlichkeitsprüfung nur bedingt durchführbar. Zu dieser Fragestellung sind darüber hinaus im Verfahren keine Anregungen oder Stellungnahmen vorgebracht worden.

12. Kanalbestand im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich innerhalb der (ehemaligen) Wegeparzelle "Bretzenheimer Weg" auf dem Firmengelände der Fa. Moser Caravaning ein Mischwasserkanal DN 800. 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 müssen. 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 einen beidseitigen Sicherheitsabstand von jeweils 5,00 Metern zu berücksichtigen sei. Eine Prüfung diesbezüglich ergab, dass die o. g. Leitungstrasse südlich außerhalb der bestehenden Wirtschaftswegeparzelle "Diebstraße" verläuft. Der nördliche Teil des 10,00 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.

13. 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)".

14. Statistik

FNP- Änderung Nr. 59:

Räumlicher Geltungsbereich: ca. 16.320 qm 100 %

Darstellung "gewerbliche Bauflächen": ca. 16.320 qm 100 %

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "He 133-VEP":

Räumlicher Geltungsbereich: ca. 80.101 qm 100 %

Gewerbegebiet: ca. 17.238 qm 22 %

Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 857 qm 1 %

Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg": ca. 846 qm 1 %

externe Ausgleichsflächen: ca. 61.160 qm 76 %

15. Durchführungsvertrag

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.

Folgende Punkte werden gemäß aktuellem Stand des Verfahrens Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- Umsetzung des Vorhabens gemäß Vorhabenplan,
- Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CF-Maßnahme),

- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen Lothary-Aue,
- Kostenträgerschaft.

16. Kosten

Über die Kosten hinaus, die vom Vorhabenträger zu tragen sind, sind keine weiteren Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben könnten.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete