

Aktz.: 61 26 HM 102

Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren
<i>am:</i>	./.
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	09.02.2024 (Amtsblatt)
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	./.
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	./.
<i>Bedenkfrist:</i>	bis einschließlich 01.03.2024
<i>Aushang:</i>	Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren vom 14.02.2024 bis einschließlich 01.03.2024

A) Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 01.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 17.02.2023 öffentlich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 31.01.2024 hat der Stadtrat der Stadt Mainz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren zu dem o. a. Bebauungsplanverfahren beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 09.02.2024 bekannt gemacht.

Für den Bebauungsplan erfolgte im o. g. Zeitraum die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz sowie im Stadthaus Große Bleiche und in der Ortsverwaltung Mainz-Hartenberg/Münchfeld. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 14.02.2024 bis 01.03.2024 einschließlich auf den Internetseiten der Stadt Mainz sowie über das Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz eingesehen werden.

B) Von den Bürgern:Innen vorgebrachte Themen

1. Absender Nr. 1

- Schreiben vom 01.03.2024-

- Es wird begrüßt, dass eine Beschränkung von Wohnnutzung auf den Bestandsschutz beschränkt wird. Allerdings seien die Plangebietsgrenzen in der Planzeichnung an die Plangebietsgrenzen in der Begründung anzupassen.

Abwägungsergebnis

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes "H 102" entsprechen den Begrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches, welche in der Begründung beschrieben werden. Eine Planzeichnung der Plangebietsgrenzen in der Begründung gibt es nicht und kann dementsprechend auch nicht angepasst werden.

Die in der Begründung dargestellten Abbildungen zeigen einmal eine Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz vom 24.05.2000 sowie eine Abbildung der Gebäude mit Bestandsschutz. Bei Letzteren handelt es sich zum Zweck der besseren Lesbarkeit um einen Teilausschnitt des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 102". Außerhalb des dargestellten Teilbereiches sind keine Gebäude mit Bestandsschutz. Ein Hinweis, dass es sich bei der Abbildung um einen Teilausschnitt handelt, wird in die Begründung mit aufgenommen.

- Es wird angemerkt, dass die Straßenplanung statt der vorhandenen vier Zufahrten nur noch die Zufahrt auf der Südseite des Flurstücks 56/24 vorsehen würde. Die vier Zufahrten seien jedoch unverzichtbar für die ausgeübten Nutzungen.

Abwägungsergebnis

Die Stadt Mainz beabsichtigt, die öffentliche Verkehrsfläche der "Mombacher Straße" zwischen der "Goethestraße" und dem ehem. Lokomotivschuppen verkehrlich umzugestalten. Eine konkrete Planung liegt aktuell noch nicht vor. Zur Bereitstellung eines hierfür notwendigen Flächenangebotes wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 102" ein entsprechender "Trassenkorridor" für die "Mombacher Straße" festgesetzt. Dieser setzt ausschließlich die öffentliche Verkehrsfläche fest. Festsetzungen zu Grundstückszufahrten sowie eine Änderung der Anzahl der Zufahrten sind nach aktuellem Stand im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

- Es wird festgestellt, dass die Fläche "Alter Lokscheunen" wie folgt genutzt werde:
 - Der alte Lokscheunen werde als Veranstaltungshalle genutzt, in der auch Verkaufsveranstaltungen durchgeführt werden.
 - Nördlich des Lokscheuens befinde sich eine TÜV-Prüfstelle.
 - Südlich des Lokscheuens befinde sich eine GPE-Werkstatt für geistig behinderte Menschen mit Verkauf selbst hergestellter Produkte

- Die Gewerbefläche sei mit einem Mehrzweckgebäude bebaut, das u. a. wie folgt genutzt werde:
 - Spedition,
 - Weiterbildungseinrichtung,
 - Indoor-Vergnügungspark mit Snack- und Souvenir-Verkauf,
 - Online-Versandhandel.
- Es solle klargestellt werden, dass der Verkauf von Waren aus der Liste zentrenrelevanter Sortimente außerhalb von Einzelhandelsbetrieben unberührt bleibe, der Online-Versandhandel, der Werksverkauf, Verkaufsveranstaltungen und der Snack- und Souvenir-Verkauf nicht unter das Verbot von Einzelhandelsbetrieben falle.

Abwägungsergebnis

Versandhandel

Entspricht der bestehende Online-Versandhandel der folgenden Definition, so ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "H 102" keine Einschränkungen für den bestehenden Online-Versandhandel:

"Der Versandhandel ist zwar als Einzelhandel zu qualifizieren, weil es bei ihm in der Regel um den Verkauf von Waren an Letztverbraucher geht. Gleichwohl unterliegen bauliche Anlagen für den Versandhandel zumeist nicht den bauplanungsrechtlichen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. Kennzeichen des Versandhandels ist nämlich, dass er über kein Ladenlokal verfügt. Die Grundvoraussetzung eines Einzelhandelsbetriebes im Sinne des Bauplanungsrechts, nämlich eine Verkaufsstätte, fehlt mithin bei baulichen Anlagen des Versandhandels. In der Regel wird der Versandhandel schriftlich oder elektronisch ohne persönlichen Kontakt zwischen Verkäufer und Käufer abgewickelt" (Kuschnerus, U.; Bischopink, O.; Wirth, A. 2018: Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn. S. 18.).

Werksverkauf

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 102" sind Verkaufsflächen mit Innenstadtrelevanz zulässig, wenn diese auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern, sofern die Verkaufsfläche zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Der Verkauf muss dementsprechend in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen.

Bei der GPE-Werkstatt handelt es sich um ein branchentypisches, innenstadtrelevantes Randsortiment auf deutlich untergeordneter Fläche und ist demzufolge weiterhin zulässig.

Verkaufsveranstaltungen

Über die Zulässigkeit von Verkaufsveranstaltungen kann auf Grundlage der bereitgestellten Informationen keine Aussage getroffen werden. Hierzu sind die Art und Häufigkeit der Verkaufsveranstaltung sowie die zum Verkauf angebotenen Sortimente zu konkretisieren. Die Veranstaltungshalle "Alter Lokscheunen" dient nicht ausschließlich als Verkaufsveranstaltungshalle. Damit handelt es sich um eine Veranstaltungshalle und nicht um einen Einzelhandelsbetrieb.

Sofern der "Alter Lokscheunen" weiterhin nicht ausschließlich für Verkaufsveranstaltungen genutzt wird, ergeben sich diesbezüglich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 102" keine Einschränkungen.

Indoor-Vergnügungspark mit Snack- und Souvenir-Verkauf

Gemäß gängiger Kommentierung (Kuschnerus et al.) handelt es sich um eine unselbstständige Verkaufsstätte, wenn das Warenangebot im inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung des Betriebes steht, diesen nur abrundet und untergeordnete Bedeutung hat. Unselbstständige Verkaufsstätten können insbesondere bei Anlagen für Gemeinbedarf, Sport, Kultur, etc. oder auch gewerblichen Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sein (Kuschnerus, U.; Bishopink, O.; Wirth, A. 2018: Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn. S. 26 ff.).

Bei dem Indoor-Vergnügungspark mit Snack- und Souvenir-Verkauf handelt es sich nicht um eigenständige Einzelhandelsnutzungen.

Entspricht der Snack- und Souvenir-Verkauf des Indoor-Vergnügungsparkes einer unselbstständigen Verkaufsstätte und nicht einem selbstständigen Einzelhandelsbetrieb, so ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "H 102" keine Einschränkungen für den bestehenden Indoor-Vergnügungspark.

- Es wird angemerkt, dass der Ausschluss von Werbefylonen und Werbetürmen sowie Beschränkung von Werbeflächen für ein Gewerbegebiet zu weit gehen würden. Die üblichen Höhen- und Größenbeschränkungen würden vollkommen ausreichen. Eine Häufung von Werbeanlagen sei gemäß §52 Abs. 2 Satz 2 LBauO sowieso nicht zulässig und könne ohnehin nur im Einzelfall beurteilt werden. Die Stadt Mainz könne durch den Verzicht dieser Überregulierung zudem einen Beitrag zum Bürokratieabbau leisten, da die Reglementierung absehbar zu einer Flut von Befreiungsanträgen führen würde.

Abwägungsergebnis

In Gewerbegebieten sind Werbeanlagen unabdingbare Bestandteile des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Zudem hat sich durch den Rückbau der Hochstraße der Verkehr auf die "Mombacher Straße" verlagert und das Verkehrsaufkommen entlang des "Alter Lokschruppen" deutlich erhöht und demzufolge ein erhöhtes Interesse für Werbung erzeugt.

Zu solchen Anlagen zählen vor allem Werbefylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung ihre Umgebung negativ beeinträchtigen können. Eine ähnliche Wirkung besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Gleiches gilt für die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung oder Skybeamer. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 102" grundsätzlich ausgeschlossen.

Hinzukommend sollen überdimensionierte und dadurch das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen an den Gebäuden vermieden werden, indem die maximale Größe der Werbeanlagen auf 1/3 der gesamten Fassadenfläche beschränkt ist. Dadurch soll eine gestalterisch und funktional sinnvolle Maßstäblichkeit der Werbeanlagen an den Gebäudefassaden bewirkt werden.

Aus den oben genannten Gründen soll durch die entsprechenden Festsetzungen verhindert werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches durch Werbeanlagen städtebauliche Spannungen ausgelöst werden.

Um dieses Ziel zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass eine entsprechende Reglementierung der Werbeanlagen, über die Regelungen des §52 Abs. 2 Satz 2 LBauO hinaus, erfolgt.

Entscheidung:

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

Mainz, 10.05.2024


Avenarius

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 10.05.2024
61-Stadtplanungsamt


Strobach

6126 HM102
Zu den lfd. Akten
Mainz, 08.03.24

08. März 2024

ÖFFENTLICHES
WIRTSCHAFTSRECHT

vorab per E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mombacher Straße (H102)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die

vertreten. Ordnungsgemäße, auf uns lautende Vollmacht
fügen wir bei.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin folgender Grundstücke im
o.g. Bebauungsplangebiet:

- Fläche Alter Loksuppen: Flur 12, Flurstücke 56/9, 56/10, 56/13 und 56/14 und
- Gewerbefläche: Flur 12, Flurstücke 56/11, 56/16, 56/17, 56/20, 56/21, 56/23 und 56/24.

FOKUSSIERT.
SPEZIALISIERT.
GUT.

27.1



Die Fläche Alter Lokschuppen wird wie folgt genutzt.

- Der Alte Lokschuppen wird als Veranstaltungshalle genutzt, in der auch Verkaufsveranstaltungen durchgeführt werden.
- Nördlich des Lokschuppens befindet sich eine TÜV-Prüfstelle.
- Südlich des Lokschuppens befindet sich eine GPE-Werkstatt für geistig behinderte Menschen mit Verkauf selbst hergestellter Produkte.

Die Gewerbefläche ist mit einem Mehrzweckgebäude bebaut, das u.a. wie folgt genutzt wird:

- Spedition,
- Weiterbildungseinrichtung,
- Indoor-Vergnügungspark mit Snack- und Souvenir-Verkauf,
- Online-Versandhandel.

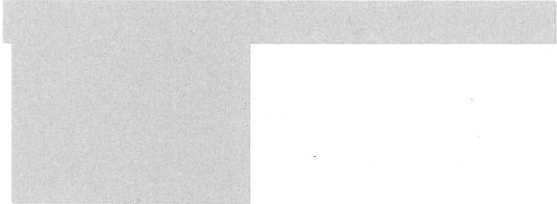
Unsere Mandantin regt für die weitere Planung folgendes an:

1. Die Beschränkung von Wohnnutzungen auf den Bestandsschutz wird ausdrücklich begrüßt. Dazu müssten die Plangebietsgrenzen in der Planzeichnung allerdings an die in der Begründung dargestellten Plangebietsgrenzen angepasst werden.
2. Die Fläche Alter Lokschuppen und die Gewerbefläche haben jeweils 2 Lkw-Zufahrten. Die Straßenplanung sieht statt der vorhandenen 4 Zufahrten jedoch nur noch die Zufahrt auf der Südseite des Flurstücks 56/24 vor. Die vorhandenen 4 Zufahrten sind jedoch schon für die ausgeübten Nutzungen unverzichtbar und sollten daher auch in der Straßenplanung berücksichtigt werden.
3. Es sollte klargestellt werden, dass der Verkauf von Waren aus der Liste zentrenrelevanter Sortimente außerhalb von Einzelhandelsbetrieben unberührt bleibt, der Online-Versandhandel, der Werksverkauf, Verkaufsveranstaltungen und der Snack- und Souvenir-Verkauf also nicht unter das Verbot von Einzelhandelsbetrieben fallen.
4. Der Ausschluss von Werbeflyern und Werbetürmen sowie die Beschränkung von Werbeflächen gehen für ein Gewerbegebiet zu weit. Die üblichen Höhen- und Größenbeschränkungen reichen vollkommen



aus, um eine Wirkung auf das Ortsbild zu vermeiden. Da gemäß § 52 Abs. 2 Satz 2 LBauO eine störende Häufung von Werbeanlagen ohnehin nicht zulässig ist, bedarf es insoweit keiner zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan. Ob eine störende Häufung vorliegt, kann ohnehin nur im Einzelfall beurteilt werden. Die Stadt Mainz könnte hier einen Beitrag zum Bürokratieabbau zu leisten, indem auf eine Überregulierung verzichtet wird, die absehbar zu einer Flut von Befreiungsanträgen mit entsprechendem Begründungs- und Beteiligungsaufwand und damit mehr Bürokratie führen wird.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

VOLLMACHT

wird in Sachen

wegen: Abriss Hochbrücke

sowohl Prozessvollmacht gemäß § 81 ff ZPO, §§ 302, 374 StPO, § 67 VwGO und § 73 SGG als auch Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung erteilt. Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen
2. Entgegennahme von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebung und Rücknahme von Widerklagen - auch in Ehesachen
3. Beendigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis
4. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
5. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere,
6. Vertretung vor den Verwaltungsgerichten und Sozialgerichten sowie in deren Vorverfahren.
7. Alle Nebenverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren.

Mainz, den

08.02.2024

(Unterschr

Damit wir Ihre
personenbezo
Informationen

ichern und verarbeiten wir
ten erhalten. Ausführliche
enschutz.php.