

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Am Schleifweg (B 161)"



Stand: Planstufe II/ Offenlage

Begründung zum Bebauungsplan "Am Schleifweg (B 161)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
3.	Flächennutzungsplan.....	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 161".....	5
5.1	Konkretisierung der Festsetzung zur Höhe baulicher und sonstiger Anlagen	5
5.2	Festsetzungen zur Einschränkung von Werbeanlagen.....	5
6.	Überlagerung von bestehenden Bebauungsplänen	7
7.	Umweltbericht	7
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	8
9.	Statistik	8
10.	Kosten	8

Anlagen zu dieser Begründung:

- Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 161" liegt in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 9, nördlich des Autobahnkreuzes Mainz-Süd und wird begrenzt:

- im Osten durch die westliche Grenze des Weges westlich der "Pariser Straße" (B 40),
- im Süden durch die nördliche Grenze des Weges nördlich der Autobahn A 60,
- im Westen durch die westliche Grenze der Mercedesstraße und die westliche Grenze der Wegeparzelle Flurstück 303/3,
- im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Flurstück 1182, die südliche Begrenzung der Wegeparzellen Flurstück 1172 und 1171, die westliche Begrenzung der "Gürtlerstraße" und die südliche Begrenzung der "Haifa-Allee".

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Bebauungspläne "Verbindung B 40 - Marienborner Straße (Südumgehung Bretzenheim Teil I) + Bereich Gartengewann/Schleifweg (B 126)" bzw. dessen 1. Änderung "B 126/1. Ä" und "Baumarkt im Gewerbegebiet -Am Schleifweg- (B 141 S) sind bereits seit 10.10.1989 bzw. 09.02.2000 und seit 16.10.1997 (B 141 S) rechtskräftig. Die Flächen zwischen der Haifa Allee (K 2) und dem Autobahnkreuz Mainz-Süd sind bereits überwiegend bebaut.

Die 1. Änderung im Bereich des Bebauungsplanes "B 126" hatte basierend auf der Novellierung der BauNVO Anfang 1990 zum Ziel, in den festgesetzten Gewerbegebieten mit den Bezeichnungen "GE 1" und "GE 2" die nunmehr gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten planungsrechtlich auszuschließen. Zudem wurden im Rahmen der 1. Änderung im Bereich des Bebauungsplanes "B 126" für die festgesetzten Gewerbegebiete ("GE 1" und "GE 2") für Einzelhandelsbetriebe die Zulässigkeit von Sortimenten bestimmt.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes "B 126" wird durch den später entwickelten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Baumarkt im Gewerbegebiet -Am Schleifweg- (B 141 S)" überlagert. Dieser wurde aufgestellt, um die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Baumarktes zu schaffen.

Auslöser für die Aufstellung des jetzigen Bebauungsplanes "B 161" war ein Bauantrag auf dem östlich benachbarten Grundstück. Damit wurden mehrere Werbeanlagen beantragt, u. a. ein 30 Meter hoher Werbepylon sowie eine Überdachwerbung, welche die im Bebauungsplan "B 126" festgesetzten Gebäudehöhen erheblich überschreiten. Im Bebauungsplan "B 126" sind explizit nur Gebäudehöhen festgesetzt, die nicht auf die Höhenentwicklung der o. g. sonstigen Anlagen wie beispielsweise eine Werbeanlage angewandt werden können. Diese sonstigen Anlagen erzeugen aber eine erhebliche negative Außenwirkung und stören nachhaltig das städtebauliche Erscheinungsbild sowie das Landschaftsbild.

Zur Regelung der Höhenentwicklung der Bebauung sind in den Bebauungsplänen "B 126" und "B 141 S" für den Bereich des GE-Gebietes bisher "*Gebäudehöhen - als Höchstgrenze - in (...) Metern über Bezugspunkt*" festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen beziehen sich die im Plan jeweils festgesetzten Gebäudehöhen "*in (...) Metern über Bezugspunkt*" auf die im Mittel gemessene natürliche Geländehöhe an dem Standort, an dem die jeweilige bauliche Anlage errichtet werden soll. Aus dem Begriff "Gebäudehöhe" lässt sich jedoch die Definition des oberen Bezugspunktes zur Bestimmung der Höhe nicht für alle hier relevanten Fälle eindeutig ableiten, da technische Aufbauten und bauliche Anlagen, die nicht als Gebäude gelten, nicht unter diese Regelung fallen. Diese Anlagen sind aber für die städtebauliche Wirkung dennoch relevant.

Auf Grund der großen Gebäudegrundflächen innerhalb eines Gewerbegebiets in Verbindung mit der bewegten Topografie erweist sich die Bestimmung der unteren Bezugspunkte gemäß den textlichen Festsetzungen (natürliche Geländeoberfläche am Standort des jeweiligen Gebäudes) ebenfalls als problematisch. Dies führte bereits in einem angrenzenden Bebauungsplan im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu unterschiedlichen Auslegungen der zulässigen Gebäudehöhen.

Zur Vermeidung der unterschiedlichen Auslegung bedürfen die Definition des oberen Bezugspunktes und die Definition des unteren Bezugspunktes einer Präzisierung. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist es, dass an keiner Stelle der jeweiligen Gebäude sowie der sonstigen Anlagen die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen "B 126" und "B 141 S" festgesetzten Höhen überschritten werden.

Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass zukünftig weitere Werbeanlagen und auch sogenannte Werbepylone bzw. Werbetürme innerhalb der in den Bebauungsplänen "B 126" und "B 141 S" festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete beantragt werden. Daraus ergibt sich das Erfordernis einer Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Ziel des Baubauungsplanes "Am Schleifweg (B 161)" ist daher zusammenfassend die Konkretisierung der Höhenfestsetzung auch für sonstige Anlagen, die Klärung des zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe relevanten Bezugspunktes sowie die Einschränkung bzw. der Ausschluss von mehreren Arten von Werbeanlagen bzw. von Pylonen sowie deren Beleuchtung.

3. Flächennutzungsplan

Die Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 stimmen mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 126" bzw. der 1. Änderung des "B 126" und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Baumarkt im Gewerbegebiet -Am Schleifweg- (B 141 S) überein.

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Am Schleifweg (B 161)" erfolgt keine Änderung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz ist daher nicht erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept hat sich gegenüber den Bebauungsplänen "B 126" bzw. dessen 1. Änderung "B 126/1. Ä" und dem Bebauungsplan "B 141 S" nicht geändert. Daher ist die Zielsetzung immer noch, innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Zudem soll auch weiterhin die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben solcher Branchen ermöglicht werden, die mit ihren Warenangeboten nicht zu den zentrenrelevanten Warensortimenten gehören und die sich darüber hinaus durch Warensortimente auszeichnen, welche flächenintensiv und/oder nicht leicht zu transportieren sind. Diesbezüglich greifen auch zukünftig die Festsetzungen der Bebauungspläne "B 126" bzw. dessen 1. Änderung "B 126/1. Ä" und die Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 141 S". Die Festsetzungen im Bebauungsplan "Am Schleifweg (B 161)" -insbesondere die Konkretisierung der zulässigen Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen- dienen ja gerade der Umsetzung des ursprünglich beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes der Bebauungspläne "B 126" bzw. dessen 1. Änderung "B 126/1. Ä" und des Bebauungsplanes "B 141 S".

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 161"

Auf Grund der dargelegten Planungserfordernis werden im Bebauungsplan "B 161" für den Bereich der im Bebauungsplan "B 126" festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete sowie für den Bereich des Bebauungsplanes "B 141 S" zur Steuerung der Höhenbegrenzung auch für "sonstige Anlagen" sowie zur Begrenzung von Werbeanlagen und Werbepylonen entsprechende Festsetzungen getroffen.

5.1 Konkretisierung der Festsetzung zur Höhe baulicher und sonstiger Anlagen

Bezüglich der Höhenbegrenzung erfolgt eine Konkretisierung dahingehend, dass die in den beiden Bebauungsplänen "B 126" und dem Bebauungsplan "B 141 S" bisher als Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen auch für "sonstige Anlagen" festgesetzt werden. Ziel dieser Konkretisierung ist die Beschränkung der ansonsten zulässigen sonstigen Anlagen.

Als Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der in den beiden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen und zukünftig auch der sonstigen Anlagen in Metern ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche -gemessen an der Straßenbegrenzungslinie und bezogen auf die Mitte der sich anschließenden Grundstücksbreite- heranzuziehen. Zudem erfolgt im Bebauungsplan "B 161" die Festsetzung, dass im Rahmen der Ermittlung des Höhenbezugspunktes bei Eckgrundstücken zwischen den Bezugshöhen zu vermitteln ist.

5.2 Festsetzungen zur Einschränkung von 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 die Regelung der zulässigen Größe von Werbeanlagen, die an Gebäudefassaden angebracht werden. Es wird im Bebauungsplan "B 161" festgesetzt, dass die maximal zulässige Größe einer Werbeanlage, die am Gebäude bzw. an der Gebäudefassade angebracht werden soll, durch $\frac{1}{3}$ der gesamten jeweiligen Gebäudelänge und aus $\frac{1}{3}$ der gesamten jeweiligen Gebäudehöhe bestimmt wird. Zusätzlich wird festgesetzt, dass zur Ermittlung der zulässigen Größe der Werbeanlage diejenige Fassade heranzuziehen ist, auf welcher die Werbeanlage angebracht werden soll. Ergänzend und zur Vermeidung von unterschiedlichen Berechnungsansätzen wird geregelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Größe der Werbeanlagen, die am Gebäude bzw. an der Gebäudefassade angebracht werden sollen, auch die Summe mehrerer Einzelanlagen zu berücksichtigen ist. Die Flächen mehrerer kleineren Einzelanlagen müssen daher summiert werden. Die Gesamtsumme dieser Einzelflächen muss dann den im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Größe entsprechen.

Darüber hinaus erfolgt bezüglich der Einschränkung der Werbeanlagen, die an Gebäude bzw. an der Gebäudefassade angebracht sind, die Festsetzung, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht unzulässig sind.

Unzulässig sind auch alle sonstigen Anlagen mit wechselnder, bewegter oder blinkender Beleuchtung. 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 einwirken.

Auch die sogenannte "Laserwerbung", die Skybeamer oder damit vergleichbare Werbeanlagen werden durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan "B 161" ausgeschlossen, da sich der Mensch der Wirkung diesen Werbeanlagen vor allem bei Dunkelheit kaum entziehen kann. Zusätzlich ist die Beeinträchtigung der umliegenden Landschaftsräume -gerade in der Dämmerung und bei Dunkelheit- beträchtlich. Mit den vorgenannten beiden Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass nicht durch überdimensionierte und bewegt beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung das in diesem Bereich gut einsehbare Ortsbild nachhaltig beeinträchtigt wird.

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 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.

Im Gegensatz dazu sollen Werbe-Stelen jedoch zugelassen werden, wenn diese nicht höher als 5,00 m und nicht breiter als 2,00 m ausgeführt werden. Diese Ausnahme soll den im Bebauungsplangebiet angesiedelten und zukünftig neuen Gewerbebetrieben die Möglichkeit geben, trotz Ausschluss der solitären Pylone und der Werbetürme für ihre Produkte bzw. ihren Betrieb wirksam werben zu können. Eine Werbe-Steile ist dabei definiert als Werbeanlage, die fest mit dem Boden verankert ist, und von der Unterkante bis zur Oberkante der Werbe-Steile als flächige Anlage beidseitig ausgeführt ist. Die maximale Tiefe bzw. die maximale Stärke der Werbestelen darf 0,50 m betragen.

Mit der gewählten Größe der Werbe-Steile wird den Bauwerbern damit eine ausreichend große "Spannweite" für eine Werbeanlage zur Verfügung gestellt. Als Einschränkung wird jedoch festgesetzt, dass sich die maximale Anzahl der zulässigen Werbe-Stelen aus der Anzahl der Grundstückseinfahrten ergibt. Mit dieser Festsetzung soll eine Häufung von Werbestelen gerade im Sichtbereich entlang der öffentlichen Erschließung begrenzt werden und gleichzeitig zur besseren Wahrnehmung der Werbe-Stelen bei den potenziellen Kunden beitragen. Eine Begrenzung der Anzahl an Werbestelen ist auch aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll.

Schließlich werden Fahnenmasten mit Werbung bezüglich ihrer Höhe und ihrer Anzahl durch Festsetzung im Bebauungsplan reglementiert. Mit der Reglementierung der Fahnenmastenhöhe auf maximal 6,00 Meter wird den Bauwerbern ausreichender Spielraum zur werbewirksamen Anbringung von Fahnenmasten gegeben.

Ergänzend wird die zulässige Anzahl der Fahnenmasten auf maximal vier Fahnenmasten pro Grundstückszufahrt beschränkt, um damit eine Häufung von "senkrechten" Werbeanlagen auf dem Grundstück zu vermeiden.

6. Überlagerung von bestehenden Bebauungsplänen

Die oben dargestellten Festsetzungen im Bebauungsplan "B 161" ergänzen die bisherigen Festsetzungen des seit 10.10.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 126" und des Bebauungsplanes "B 141 S". Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich im Übrigen nach den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen "B 126" sowie "B 141 S".

Die bestehenden oder bereits genehmigten baulichen und sonstigen Anlagen, die den Festsetzungen des "B 161" widersprechen, genießen auch weiterhin Bestandsschutz, auch wenn diese den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 161" widersprechen.

7. Umweltbericht

Die Planung stellt im Sinne der bisher schon beabsichtigten Konzeption klare Regelungen her, die nicht über das bereits zulässige Maß der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne hinausgehen. Diese Regelungen kommen in erster Linie dem Landschaftsbild, dem Ortsbild und damit auch dem Menschen zugute. Auch nachteilige kleinklimatische Auswirkungen werden durch die Planung eher verhindert als erhöht.

Durch die Planung sind keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Es entsteht auch kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei den im Bebauungsplan "B 161" getroffenen Festsetzungen handelt es sich um Regelungen, die nicht dazu geeignet sind, die Familienfreundlichkeit nachhaltig zu beeinträchtigen.

9. Statistik

gesamtes Plangebiet: 28,09 ha 100 %

Eine detaillierte Flächenangabe erfolgt nicht, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 161" für den gesamten Geltungsbereich abzielen und ohne besondere Flächenrelevanz sind.

10. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Mainz keine Kosten.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete