

Stadt Mainz

Begründung

FNP-Änderung Nr. 36 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)"



Stand Planstufe I

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 36 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)"

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
3.	Bestehende planungsrechtliche Situation	5
3.1	Ziele der Raumordnung.....	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3	Zentrenkonzept Einzelhandel	5
3.4	Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.	Städtebauliches Konzept.....	6
5.	Äußere Erschließung.....	6
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3	Bauweise.....	10
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Andienung.....	10
6.5	Grünplanerische Festsetzungen.....	11
6.6	Ausgleichsmaßnahmen	12
6.7	Versorgungsleitungen.....	12
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
7.	Statistik	13
8.	Kosten	13

Anlage

- Umweltbericht
- Verkehrsgutachten
- Bodengutachten
- Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel

Hinweis:

Diese Fachgutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz eingesehen werden.

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Klein-Winternheimer Weg,
- im Osten durch die Ludwig-Erhard-Straße,
- im Süden durch die "Barcelona-Allee" sowie im weiteren Verlauf durch die gedachte Verlängerung der Barcelona-Allee,
- im Westen durch den Diebspfad.

In den räumlichen Geltungsbereich einbezogen ist zudem die Ludwig-Erhard-Straße zwischen der Autobahnanschlussstelle und der Kreuzung Florenz-Allee. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ca. 27,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst lediglich den nördlichen Teil des Wirtschaftsparks und wird begrenzt:

- im Norden durch den Klein-Winternheimer Weg,
- im Osten durch die Ludwig-Erhard-Straße,
- im Süden durch die "Barcelona-Allee" sowie im weiteren Verlauf durch die gedachte Verlängerung der Barcelona-Allee,
- im Westen durch den Diebspfad.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die im Allgemeinen ausgewogene Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt Mainz wird seit 2005 durch das "Zentrenkonzept Einzelhandel" stabilisiert und gestärkt. Dieses Konzept machte jedoch auch das Fehlen eines großflächigen Möbel- oder Einrichtungshauses im Branchenmix des Oberzentrums Mainz deutlich. Auch bei anderen Einzelhandelsuntersuchungen und Gutachten wurde dieses Defizit festgestellt. Im Rahmen der repräsentativen Haushaltsbefragung, die anlässlich der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt wurde, zeigte sich gleichfalls explizit ein erheblicher Bedarf an einem erweiterten Möbelangebot bei der Bevölkerung in der Region.

Der Standort für ein adäquates Angebot an Möbeln und Einrichtungsbedarf, das in der Regel ausschließlich in großflächigen Einrichtungen des Einzelhandels angeboten wird, ist prädestiniert für Oberzentren und gehört quasi zwingend zu deren Angebotsausstattung. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens kommt ein Standort außerhalb von Oberzentren aus Sicht der Landesplanung nicht infrage.

Die Ansiedlung eines solchen Einrichtungshauses scheitert seit Jahren an schwierigen Rahmenbedingungen möglicher Standorte und am Fehlen verfügbarer Flächen. Planungsrechtlich sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Kerngebieten und in Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig.

Aufgrund der Größe der für ein solches Einrichtungshaus erforderlichen Flächen, scheidet eine Ansiedlung in den Mainzer Kerngebieten (Innenstadt und Stadtteilzentren) wegen Nichtverfügbarkeit und Unwirtschaftlichkeit aus.

Auch steht in der Landeshauptstadt kein ausgewiesenes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" für die Ansiedlung des gewünschten Einrichtungshauses zur Verfügung. Daher ist die verbindliche Planung eines geeigneten Sondergebiets für diese Zweckbestimmung erforderlich. Um die Flächen des Außenbereichs zu schonen sollen hierzu keine unbeplanten Freiflächen überplant werden sondern bestehende ungenutzte Bauflächen umgewidmet werden.

Insbesondere wegen seiner Verkehrslage, seiner gegen Immissionen unempfindlichen Nachbarschaft und der Verfügbarkeit der Flächen ist der "Wirtschaftspark Mainz Süd" ein geeigneter Standort für einen Möbelmarkt im Stadtgebiet. Diese Fläche ist in dem seit Mai 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses insgesamt ca. 90 ha umfassende Flächenangebot wird nur teilweise und nur temporär von Messen oder ähnlichen Veranstaltungen genutzt. Ein Teil dieser Fläche kann daher mit einer Einzelhandelsnutzung überplant werden.

Für die wirtschaftliche Entwicklung eines Einrichtungshauses ist die Nachbarschaft weiterer Einzelhandelsnutzungen notwendig, um entsprechende Kundenfrequenzen zu generieren. Aus diesem Grund kann das Vorhaben nur im Zusammenwirken mit weiteren Einzelhandelsnutzungen (Fachmärkte) umgesetzt werden, die ebenfalls Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan "He 116" die Fläche als Gewerbegebiet festsetzt, ist für den entsprechenden Bereich eine Änderung dieses Bebauungsplans mit der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" erforderlich. Die Firma Möbel Martin als Investorin ist mit dem Wunsch an die Stadt Mainz herangetreten, auf dieser Fläche einen Möbelmarkt zu errichten. Da es sich hierbei um ein konkretes Bauvorhaben handelt und die Planung seitens der Investorin übernommen wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan, (VEP).

Somit ist die eindeutige städtebauliche Zielsetzung dieser Überplanung des seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans "He 116" über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 124", Planungsrecht für ein großflächiges Einrichtungshaus zu schaffen. Um die notwendige wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Einrichtungshauses an diesem Standort mit zusätzlichen Angeboten und den damit verbundenen Kundenfrequenzen und Synergieeffekten zu verbessern, soll gleichzeitig Planungsrecht für Fachmärkte in gewissem Umfang geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "He 124" wird unter Berücksichtigung des Zentrenkonzepts der Stadt Mainz erarbeitet. Daher werden Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimentsarten im Kernsortiment ausgeschlossen. Die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente ist an den Vorgaben des städtischen Zentrenkonzeptes orientiert.

Lediglich bei dem Möbelmarkt wird in diesem speziellen, klar definierten Einzelfall ein Abweichen vom Zentrenkonzept zugestanden, indem "möbelspezifische" innenstadtrelevante Randsortimente - gegenüber bisher 5 % - nunmehr bis zu 10 % der Verkaufsfläche ohne Kappungsgrenze zugelassen werden.

3. Bestehende planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung

Die Planung berührt die Inhalte des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz, das den Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe überlagert und bezüglich des Themas Einzelhandel detailliert.

Da die geplanten Vorhaben mit insgesamt ca. 60.000 qm Verkaufsfläche raumbedeutsam sind, ist gemäß Raumordnungsverordnung (ROV) ein Raumordnungsverfahren gem. § 17 Landesplanungsgesetz i. V. m. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) durchzuführen. Dieses Verfahren wird derzeit von der Obersten Landesplanungsbehörde, dem Ministerium des Inneren und für Sport durchgeführt weil die Auswirkungen der Vorhaben in diesem Bebauungsplan die Landesgrenzen überschreiten.

Im Grundsatz dürfen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Angeboten gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (wie z. B. der Innenstadt) angesiedelt werden. Dieses städtebauliche Integrationsgebot des LEP IV schränkt daher die zulässigen Sortimente von Einzelhandelseinrichtungen im Wirtschaftspark Mainz Süd, einem nicht integrierten Standort, vom Grundsatz her ein. Daher ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens von dem Ziel 58/59 des LEP IV erforderlich, welches die Stadt Mainz beantragt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan "He 124" ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Möbel- und Fachmarktzentrum" festsetzt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert und eine Sonderbaufläche "Einkaufszentrum" dargestellt.

3.3 Zentrenkonzept Einzelhandel

Das seit dem 09. März 2005 geltende Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz hat den planungsrechtlichen Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Falls die Ziele und Leitlinien dieses Konzepts über definierte Ausnahmen und punktuelle Randkorrekturen hinaus durch die Bauleitplanung nicht eingehalten würden, würde diese gesamtstädtische Zielsetzung beeinträchtigt.

Nach dem Gutachten von Prof. Dr. Uechtritz zum Mainzer Zentrenkonzept von 2007 wäre die Zulassung von zentrenrelevanten Sortimenten im Randsortiment eines großflächigen Einrichtungshauses eine solche Randkorrektur im Einzelfall, wodurch die Gültigkeit des Zentrenkonzepts als Ganzes nicht in Frage gestellt ist.

Wie im Kapitel 2 des "Uechtritz-Gutachtens"¹ zu den Planungszielen erläutert, wird aufgrund des ermittelten Bedarfs nur in diesem speziellen Einzelfall, eine Ausnahme von den Regelungen des Zentrenkonzepts gemacht.

¹ Prof. Dr. Michael Uechtritz: Gutachten zur Frage, ob die planungsrechtliche Zulassung eines SB-Warenhauses und eines Möbelmarktes im derzeitigen Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim Auswirkungen auf das Zentrenkonzept der Stadt Mainz hat und welche rechtlichen Konsequenzen sich aus einer eventuellen planerischen Zulassung in Bezug auf künftige Neuansiedlungen in Mainz oder in den Umlandgemeinden ergeben; Oktober 2007

Im Rahmen der Überlegungen zu den festzusetzenden Sortimenten zeigte sich, dass entgegen der Regelungen im Zentrenkonzept Einzelhandel das Sortiment "Lampen und Leuchten" in Mainz nicht mehr uneingeschränkt den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden kann. Aus diesem Grund wird das Sortiment im vorliegenden Bebauungsplan als "nicht zentrenrelevant" behandelt und ist in der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Liste der zentrenrelevanten Randsortimente bereits nicht mehr enthalten. Da es sich bei einer solchen Festlegung nicht um einen Einzelfall handeln kann, wird das Zentrenkonzept Einzelhandel mittels separaten Beschluss der Gremien geändert, so dass diese Regelung im gesamten Stadtgebiet gleichermaßen Anwendung findet.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wirtschaftspark Mainz-Süd (He 116)". Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "He 124" ersetzen innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "He 116".

4. Städtebauliches Konzept

Die Möbel Martin GmbH & Co. KG wird ein Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von 45.000 qm errichten. Innerhalb des Einrichtungshauses sind neben der Verkaufsfläche die notwendigen Büro- und Technikräume sowie Lagerflächen vorgesehen.

Darüber hinaus wird hier eine moderne Gastronomie und ein spezieller Kinderbereich eingerichtet. Eine detaillierte Vorhabenbeschreibung ist separater Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Gelände wird durch eine eingegrünte Entwässerungsmulde in zwei Teile gegliedert. Entsprechend dem Vorhabenplan sollen die Fachmärkte im östlichen Bereich und die Tankstelle direkt an der im Osten angrenzenden Ludwig-Erhard-Straße angeordnet werden. Das Einrichtungshaus soll als starker Magnet für die anfahrenden Kunden im Westen des Gebietes errichtet werden. Dieses Baukonzept soll auch den Fachmärkten ausreichendes "bekannt werden" sichern und damit die erforderlichen Synergieeffekte bezüglich der Kundenfrequenzen auch für das Einrichtungshaus schaffen.

Die Kundenstellplätze liegen entsprechend der Nutzungsabfolge zwischen der Erschließungsstraße und den Märkten. Eine vorgelagerte interne Straße verbindet zur Erhöhung der Funktionalität alle Stellplatzflächen untereinander.

Zur harmonischen Einfügung in die freie Landschaft sind in der Höhe gestaffelte Anpflanzungen geplant; zur Eingrünung der Grundstücke sind an den Rändern zu den öffentlichen Straßen weitere Anpflanzungen vorgesehen.

5. Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die unmittelbar östlich angrenzende Ludwig-Erhard-Straße, dem Autobahnzubringer für den motorisierten Individualverkehr an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Diese gute Verkehrsanbindung soll durch die geplante Ertüchtigung dieser Straße noch attraktiviert werden.

Auf der Grundlage des geplanten Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die drei verschiedene Prognosefälle untersucht. Nach eingehender verkehrsfachlicher Prüfung und Abwägung aller hierbei relevanten Aspekte soll der Prognosefall "Messewerktag" als Maßstab für den Ausbau der Ludwig-Erhard-Straße herangezogen werden.

Eine Planung, die die erforderlichen, verkehrstechnischen Ausbaumaßnahmen aufzeigt, wird derzeit erstellt und im weiteren Verfahren in die Planung eingearbeitet.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist derzeit nur in geringem Umfang gegeben, kann aber bei Bedarf mittels Verstärkung von Buslinien entsprechend ausgebaut werden. Derzeit bedienen die Buslinien 66 und 67 bis zur Haltestelle Heuerstraße die Ludwig-Erhard-Straße. Diese Linien verbinden den Standort mit dem Stadtteil Hechtsheim und bieten von dort aus die Anbindung an alle anderen Buslinien und die Straßenbahn.

Die Erschließung mittels technischer Infrastruktur erfolgt über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Da die Verkaufsfläche des geplanten Einrichtungshauses ebenso wie die der Fachmärkte deutlich größer als 800 qm ist, handelt es sich gem. § 11 BauNVO um großflächige Einzelhandelsnutzungen. Deshalb wurde der Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Möbel- und Fachmarktzentrum" gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Da sich sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung in Einzelheiten unterscheiden, wird dieses Sondergebiet in die Teilgebiete Sondergebiet Möbelmarkt (SO 1) und Sondergebiet Fachmärkte (SO 2) gegliedert.

Im Gebiet SO 1 wird die zulässige Obergrenze der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente als einzige Ausnahme vom Zentrenkonzept der Stadt Mainz aufgrund des besonderen Bedarfs des Möbelhauses erhöht und das Warensortiment konkret festgelegt.

Im Gebiet SO 2 wird die zulässige Obergrenze der Verkaufsflächen für Kernsortimente und zentrenrelevante Randsortimente entsprechend dem Mainzer Zentrenkonzept festgelegt.

Im SO 1-Gebiet "Möbelmarkt" sind (nach Ziff. 1.1.2) zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt max. 4.500 qm Verkaufsfläche zulässig. Im SO-2-Gebiet "Fachmärkte" sind (nach Ziff. 1.1.4) zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 750 qm zulässig. Die Verkaufsfläche für diese zentrenrelevanten Randsortimente darf in jedem einzelnen Fachmarkt insgesamt 450 qm nicht übersteigen. Hiermit sollen zielgenaues Baurecht geschaffen und nicht beabsichtigte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einkaufszentrum handelt und die konkreten Nutzungen der jeweiligen Märkte im VEP-Vorhabenplan und in der Vorhabebeschreibung konkret genannt sind (*erfolgt noch bis zur Offenlage der Planung*) ist ausgeschlossen, dass trotz der gewählten absoluten Größe, diese Regelung rechtlich beanstandet werden kann.

Das gesamte Areal bzw. Einkaufszentrum wird von einem Investor gemanagt, der zentral alle Sortimentskontingente erhält und diese in eigener Regie "intern" verteilen kann. Das sog. "Windhundprinzip" ergibt sich somit nicht.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Obergrenzen für Randsortimente sind in absoluten Flächen festgesetzt. Diese entsprechen im "Sondergebiet Fachmärkte (SO 2)" dem Anteil der Verkaufsflächen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (5 %), womit eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist. Für das festgesetzte "Sondergebiet Möbel (SO 1)" entspricht die Begrenzung auf 4.500 m² einem Anteil von 10 %. Die Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente beschränkt sich hierbei jedoch lediglich auf jene Sortimente, die üblicherweise in einem Einrichtungshaus zu finden sind ("möbelaffine Sortimente"):

- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Geschenkartikel
- Textilien und Heimtextilien
- Einrichtungszubehör
- Bastelartikel, Bilder, Kunstgewerbe.

Ausnahmsweise können von den zuvor genannten "möbelaffinen" Randsortimenten des Möbelmarktes im Gebiet bis zu 750 m² Verkaufsfläche in Richtung Fachmärkte "verschoben" werden, sodass der relative Anteil dieser speziellen Randsortimente bei den Fachmärkten mehr als 5 % betragen würde. Im Gesamtgebiet erhöht sich durch dieses "interne Verschieben" aber die zulässige Größe dieser speziellen Randsortimente nicht, bietet allerdings ein Mehr an Flexibilität bei der Nutzung des Einzelhandelsstandortes.

Eine uneingeschränkte Öffnung auf alle Sortimente erfolgt jedoch nicht. Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch durch diese Ausnahme vom Zentrenkonzept nicht zu erwarten. Dies wurde im Rahmen des erforderlichen Raumordnungsverfahrens mittels einer Verträglichkeitsstudie seitens des Vorhabenträgers nachgewiesen.

Die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente dürfen stets nur als Randsortimente geführt werden. Auch bei einer evtl. Verschiebung der Flächen aus dem SO 1 in das SO 2 darf dies nicht dazu führen, dass einzelne Fachmärkte entstehen, welche die zentrenrelevanten Sortimente im Kernsortiment führen. Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die dem Kernsortiment, welche das eigentliche Angebot des jeweiligen Marktes als Hauptsortiment bestimmen, sachlich zugeordnet sind und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Auf Basis der hierzu ergangenen Rechtsprechung kann ein Angebot auf einer Verkaufsfläche von ca. 10% noch als Randsortiment angesehen werden, ein Angebot auf einer Verkaufsfläche von 18% aber auf keinen Fall mehr (OVG Rheinland-Pfalz 1 C 11457/99, OVG Niedersachsen 1 MN 148/06, OVG NRW 7 B 2023/99 zit. nach Kuschnerus 2007). In der Praxis von Landesplanung und Raumordnung sowie Bebauungsplanung in anderen Bundesländern hat sich dabei überwiegend durchgesetzt, dass bei einem über 10% liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein Randsortiment mehr vorliegt. (OVG Rheinland-Pfalz 1 C 11457/99, OVG Niedersachsen 1 MN 148/06, OVG NRW 7 B 2023/99 zit. nach Kuschnerus 2007).

Deshalb muss die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im Rahmen der textlichen Festsetzungen 1.1.2, 1.1.4 und 1.1.5 einen sachlogischen Zusammenhang zu dem eigentlichen Kernsortiment aufweisen und darf auch bei einer Verschiebung von Sortimentsanteilen aus dem Möbelmarkt in die Fachmärkte i.d.R. 10% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes (eines der Fachmärkte) nicht übersteigen. Diese Aspekte sind in jedem Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren anhand der getroffenen Festsetzungen und der o. g. ergänzenden Aussagen dieser Begründung nachzuweisen.

Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bleiben bei diesen getroffenen Regelungen zu den Randsortimenten unberührt. Zusätzliche negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 u. 2 BauNVO oder eine Verletzung der Ziele des Zentrenkonzepts Einzelhandel nach Sinn und Zweck, ergeben sich durch diese Detailregelung nicht, denn die Gesamtsumme der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 5.250 qm, bei einer Gesamtverkaufsfläche im Gebiet "He 124" von 60.000 qm (45.000 qm Möbelmarkt + 15.000 qm Fachmärkte) insgesamt, bleibt unverändert.

Bei der Festsetzung der Obergrenzen zentrenrelevanter Randsortimente sind die in der Auflistung genannten Sortimente jeweils als ein Sortiment anzusehen. (z.B.: Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan oder: TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik). Bei einer Begrenzung auf 800 m² je Sortiment im SO 1 bedeutet dies beispielsweise, dass das Sortiment "Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan" in der Summe bis zu 800 m² umfassen darf. Für alle anderen Sortimente der Auflistungen gilt dies entsprechend.

Neben den Einzelhandelsnutzungen sind in den beiden Sondergebieten auch Nutzungen wie Lager, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Büro- und Verwaltungsräume und Handwerksbetriebe zulässig. Diese Nutzungen stellen eine sinnvolle und üblicherweise vorzufindende Ergänzung der hier vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen dar. Da sie auch im restlichen Bereich des Wirtschaftsparks Mainz-Süd zulässig sind stellen diese Nutzungen keine Fremdkörper im gesamten Umfeld dar. Im Bereich des SO 2 ist im unmittelbaren Kreuzungsbereich von Rheinhessenstraße zur Barcelona-Allee zudem eine Tankstelle vorgesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zweckentsprechend wird der Geltungsbereich im Wesentlichen von den Gebäuden des Einrichtungshauses und der Fachmärkte sowie ihren Stellplätzen und Andienungsbereichen eingenommen. Die Randzonen werden intensiv eingegrünt. In diese Grünflächen sind Versickerungsmulden bzw. Verdunstungsflächen eingelagert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die Baugrenze und die zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Die Festsetzung einer zulässigen Geschosshöhe bei derartigen Gebäuden mit sehr unterschiedlichen und nutzungsspezifischen Gebäudehöhen ist nicht sinnvoll.

Stellplätze, unterirdische Bauteile und Nebenanlagen dürfen die festgesetzte GRZ bis 0,8 überschreiten. Der Bedarf an Kundenstellplätzen ist aufgrund der Nutzungsart, der isolierten Lage und der geringen ÖPNV-Erschließung außerordentlich hoch. Ein sehr gutes Stellplatzangebot ist zudem für die Qualifizierung des Standorts von großer Bedeutung. Trotzdem ist sichergestellt, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen begrünt oder wasserdurchlässig befestigt werden.

Bei den Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurde berücksichtigt, dass das derzeitige Geländeniveau sehr unterschiedlich ist und teilweise aufgeschüttet werden muss. Die zulässigen Höhen über NN lassen beim Einrichtungshaus eine Gebäudehöhe bis zu ca. 23,50 m über dem aufgeschütteten Gelände und bei Lagergebäuden eine Höhe bis zu ca. 16 m zu. Bei den Fachmärkten wird eine Höhe von maximal 13 m und für den geplanten Tankstellenbereich an der Ludwig-Erhard-Straße eine Höhe von max. 7,50 m zugelassen.

Diese Höhen gelten für eigenständige bauliche und sonstige Anlagen und können nur, falls erforderlich, durch technische Aufbauten und Anlagen auf den Gebäuden und in den festgelegten Grenzen überschritten werden. Damit diese Dachaufbauten im Erscheinungsbild der großvolumigen Gebäude in den Hintergrund treten bzw. kaum sichtbar werden, müssen sie in deutlichem Abstand hinter die Gebäudefluchten zurücktreten. Diese Festlegungen lassen ausreichenden Spielraum für künftige bauliche Modernisierungen und ökonomische Entwicklungen.

6.3 Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung erfordert Gebäude mit Längen über 50 m. Daher wurde die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Um eine größtmögliche bauliche Flexibilität zu gewährleisten werden Gebäude ohne Begrenzung ihrer Länge zugelassen.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Andienung

Die Lage der Parkplätze und der Zufahrten wurde entsprechend der Projektplanung entlang der Barcelona-Allee festgelegt; sie liegen überwiegend innerhalb der überbaubaren Flächen. Für das Einrichtungshaus sind ca. 1.000 und für die Fachmärkte ca. 500 Stellplätze vorgesehen.

Zur Minimierung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft, zur Sicherung einer guten Gestaltung und zur Verbesserung der Nutzungsqualität der Stellplätze (Beschattung im Sommer verhindert das Aufheizen der Autos) werden Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen zwischen den Stellplatzreihen getroffen. Auch ihre Erhaltung und Pflege wird vorgeschrieben.

Hinweis:

Gemäß der Grünsatzung der Stadt Mainz ist ein Baum je 4 Stellplätze anzupflanzen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine vergleichbare Wirkung auch durch die Anpflanzung von weniger Bäumen erreicht werden kann, wenn diese im Gegenzug größere Kronendurchmesser aufweisen. Städtebauliches Ziel ist dabei, die großflächigen Parkieranlagen durch markante Grünelemente im Landschaftsraum zu "kaschieren".

Im Bereich der Ludwig-Erhard-Straße und im Bereich des Knotenpunktes Barcelona-Allee würden Ein- und Ausfahrten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe führen. Aus diesem Grund sind Grundstückszufahrten nur von der Barcelona-Allee aus zulässig und im östlichen Geltungsbereich ausgeschlossen.

Mit den erforderlichen Grundstückszufahrten wird in die städtebaulich und gestalterisch wirksamen Vorgartenflächen eingegriffen, so dass hier eine Minimierung geboten ist. Gleichwohl ist die Dimensionierung notwendiger Zufahrten auf die Zweckbestimmung der anschließenden Grundstücksnutzung abzustimmen. Aus diesem Grund wird die Breite je erforderlicher Grundstückszu- und -abfahrt auf maximal 10,00 m festgesetzt.

Eine Oberflächenversickerung im Bereich der Stellplätze und Zufahrten ist gemäß dem geotechnischen Gutachten der ICP, Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach vom 3.6.2009 nicht möglich. Die auf den Stellplatzflächen anfallenden Oberflächenwasser werden ebenso wie die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser in die entsprechenden Flächen mit Pflanzgeboten an den Rändern des Grundstücks und in die zwischen den beiden Marktbereichen vorgesehenen Versickerungsmulden geleitet. So wird gleichzeitig die Wasserversorgung der dort vorgesehenen Anpflanzungen verbessert.

6.5 Grünplanerische Festsetzungen

Das Gewerbegebiet He 116 wird durch Grünflächen gegliedert. Durch eine hochwertige Gestaltung und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sollen attraktive Aufenthaltsräume für die Beschäftigten, Besucher und die dort Wohnenden geschaffen bzw. die Standortqualität insgesamt soll damit aufgewertet werden. Die Grünflächen tragen zu einer Aufwertung und Attraktivierung des Landschaftsbildes bei. Gehölze tragen weiterhin zur Frischluftproduktion sowie zur Versickerung und Verdunstung anfallender Niederschläge bei, sichern die natürlichen Bodenfunktionen und tragen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei. Des Weiteren sichern sie die Erlebnisqualität der Landschaft für die Naherholung. Diese bereits im "He 116" verfolgten Zielsetzungen sollen auch bei dieser Überplanung beibehalten werden. Aus diesem Grund werden zur Sicherung dieser Funktionen und der gestalterischen Anforderungen an die Grünflächen, in dem Bebauungsplan "He 124", nach Maßgabe des Umweltberichtes, qualitative und quantitative Festsetzungen zur grünordnerischen Ausgestaltung getroffen.

Um eine Abgrenzung zwischen den Straßenräumen und der großflächigen Stellplatzanlagen zu erreichen wird eine Eingrünung der Grundstücke auf einer Breite von mind. 4 m festgesetzt. Diese tragen zugleich zur Aufwertung des Straßenraumes bei.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen insbesondere im Randbereich der Eingliederung in das Landschaftsbild. Die festgesetzten Pflanzflächen gewährleisten dabei die Möglichkeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten, um die großvolumigen Gebäude angemessen in die Landschaft einzubinden.

Die festgesetzten Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus und tragen zu einer inneren Durchgrünung des Gebietes bei. Weiterhin tragen sie zur Rückhaltung und Verdunstung anfallenden Niederschlagswassers bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima des Gebietes aus.

Sie dienen, wie Wand- und Fassadenbegrünungen, dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft. Wand- und Fassadenbegrünungen dienen der optischen Durchgrünung des Gebietes und dem städtischen Erscheinungsbild. Ferner beeinflussen sie das Mikroklima positiv.

Die festgesetzte Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient zur Durchgrünung des Gebietes und damit dem städtebaulichen Erscheinungsbild. Sie ist zudem ein erheblicher Faktor im Bemühen um den Ausgleich von Beeinträchtigungen und Eingriffen in Natur und Landschaft. Private Grünflächen, Strauch- und Baumbepflanzungen tragen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung anfallender Niederschläge bei und ergänzen die öffentlichen Grünflächen in ihrer Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die im Bebauungsplan hierzu getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen basieren auf dem Umweltbericht.

6.6 Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem überplanten Geltungsbereich handelt es sich um ein bereits zuvor rechtskräftig festgesetztes Gewerbegebiet. Inwieweit durch die Planung zusätzliche Eingriffe ausgelöst werden und wie diese ausgeglichen werden, wird im weiteren Verfahren ermittelt.

6.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

Im nördlichen Geltungsbereich unmittelbar südlich des Autobahnanschlusses wird die Ludwig-Erhard-Straße von einer Fernölbetriebsleitung der Bundeswehr (NATO-Pipeline) gekreuzt. Bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind besondere Vorkehrungen zu treffen. Die Lage der Trassenführung ist im Plan nachrichtlich dargestellt und durch die Festsetzung eines Schutzstreifens gesichert.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen sind auf ein städtebaulich erforderliches Mindestmaß reduziert. So trifft der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Dachform und –neigung, zu Einfriedungen, Müllbehälter-Standplätzen und Werbeanlagen.

Zur Erhaltung der Randeingrünung der Grundstücke werden Einfriedungen in Form von massiven Wänden oder undurchsichtigen Bauteilen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Transparente Einfriedungen wie Zäune und Hecken sind uneingeschränkt zulässig, da sie keine so starke städtebauliche Wirkung wie eine massive Wand entfalten.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und im Sinne eines harmonischen Übergangs vom Stadt- zum Landschaftsraum wurde mit den Festsetzungen von Flachdächern und flach geneigten Dächern die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Art, Größe und Anzahl begrenzt, da sie sich wesentlich auf das Stadt und Landschaftsbild auswirken. Da der Wirtschaftspark Mainz-Süd allseitig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, wird diese Wirkung der Werbeanlagen, die über die Gebäude hinausragen bzw. unmittelbar am Siedlungsrand angeordnet sind noch in erheblichem Ausmaß weiter verstärkt.

Vor allem Werbepylone oder Werbetürme stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Landschaftsbild höchst negativ beeinträchtigen.

Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen ausgeschlossen.

Hinweis hierzu:

Seitens des Investors besteht jedoch der Wunsch, im Einfahrtsbereich von der Ludwig-Erhard-Straße zum Plangebiet einen solchen Werbepylon zu errichten. Im weiteren Verfahren wird daher eine intensive Prüfung dieses Sachverhaltes erfolgen.

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Gegenzug zu dem Ausschluss frei stehender Werbeanlagen sollen Werbe-Stelen zugelassen werden, wenn diese nicht höher als 5,00 m und nicht breiter als 2,00 m ausgeführt werden. Diese Ausnahme soll den zukünftig neuen Gewerbebetrieben die Möglichkeit geben, trotz Ausschluss der o. g. solitären Pylone und der Werbetürme für ihre Produkte bzw. ihren Betrieb wirksam werben zu können. Die Werbestelen sind nur im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig, um ein zu starkes Abstrahlen in die Umgebung zu vermeiden.

7. Statistik

Sonstiges Sondergebiet Möbel (SO 1)	7,6 ha	(27,8 %)
Sonstiges Sondergebiet Fachmärkte (SO 2)	6,6 ha	(24,2 %)
öffentliche Verkehrsfläche	13,0 ha	(47,4 %)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz usw.	0,2 ha	(0,7 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	27,4 ha	100 %

8. Kosten

Potentielle Kostenübernahmen durch die Vorhabenträgerin werden zu gegebener Zeit in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen der Stadt Mainz und der Vorhabenträgerin geregelt. Dieser Vertrag wird vor Planreife oder Rechtskraft des Bebauungsplans geschlossen.

Erforderliche Ausbaumaßnahmen an der Ludwig-Erhard-Straße werden entsprechend der in den Kaufverträgen getroffenen Vereinbarungen durch die GVG getragen.

Somit entstehen der Stadt Mainz durch die Planung "He 124", aus aktueller Sicht, keine Kosten.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete