

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 II

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	4
2. Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
3. Bestehende planungsrechtliche Situation	6
3.1 Ziele der Raumordnung.....	6
3.2 Zentrenkonzept Einzelhandel.....	11
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
3.4 Bestehende Bebauungspläne	15
4. Städtebauliches Konzept.....	15
5. Äußere Erschließung	16
6. Festsetzungen des Bebauungsplans	18
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.3 Bauweise	21
6.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Andienung	22
6.5 Schallschutz	22
6.6 Grünplanerische Festsetzungen	22
6.7 Ausgleichsmaßnahmen	24
6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen.....	24
6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
7. Niederschlagswasserversickerung	26
8. Schallschutz	26
9. Umweltbericht.....	28
11. Statistik	37
12. Kosten	38

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "He 124 " wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- **Umweltbericht**
- **Verkehrsgutachten**
- **Bodengutachten**
- **Versickerungskonzept für das Vorhaben Möbel- und Fachmarktzentrum**
- **Versickerungskonzept für die Ludwig-Erhard-Straße**
- **Schallgutachten**

Die Gutachten nehmen ebenfalls Teil an der Offenlage des Bebauungsplanes.

1. Geltungsbereich

Das eigentliche Vorhaben umfasst die Flurstücke im Wirtschaftspark Mainz-Süd zwischen der Barcelona-Allee und dem nördlich gelegenen Wirtschaftsweg Klein-Winternheimer Weg. Außerdem beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Ludwig-Erhard-Straße von der Kreuzung Florenz-Allee / Rheinhessen-Straße (L 425) bis zur Autobahnanschlussstelle. Letzteres, da gem. § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden können.

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,

und umfasst zusätzlich die Athener-Allee, die Barcelona-Allee und die Ludwig-Erhard-Straße ab der Kreuzung Florenz-Allee / Rheinhessenstraße (L 425) in Richtung Norden, inkl. aller Knotenpunkte in diesem Straßenabschnitt, sowie Flächenanteile entlang des bisherigen Straßenverlaufes der Ludwig-Erhard-Straße zur Erweiterung der Verkehrsfläche.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplans umfasst lediglich den nördlichen Teil des Wirtschaftsparks Mainz-Süd 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.

Mit dem Vorhaben kann eine wesentliche Verbesserung der Angebotsstruktur des Einzelhandels in Mainz und damit eine erhebliche Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt erreicht werden.

Die Erhöhung der Kaufkraftbindung und Zentralität erfolgt für das Oberzentrum Mainz ohne wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in Mainz und den rheinland-pfälzischen und hessischen Nachbarkommunen.¹

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 m² Verkaufsfläche raumbedeutsam sind, war gemäß Raumordnungsverordnung (ROV) ein Raumordnungsverfahren gem. § 17 Landesplanungsgesetz i. V. m. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) durchzuführen.

Dieses Verfahren wurde vom Ministerium des Inneren und für Sport am 9. Juli 2010 eingeleitet und von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ein umfangreiches Anhörungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des ROV wurde festgestellt, dass der Gesamtumfang der zentrenrelevanten Randsortimente von 5.250 m² Verkaufsfläche auf Grund der nicht integrierten Lage des Vorhabens gegen das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV verstößt.

¹ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen: Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Möbel Martin Einrichtungshauses in Mainz-Hechtsheim, Juni 2010, im Auftrag von Möbel Martin Saarbrücken

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 war die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens von dem Ziel 58/59 des LEP IV erforderlich.

Zielabweichungsverfahren

Mit Schreiben vom 19.11.2010 hat die Stadt Mainz die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" bei der Obersten Landesplanungsbehörde (Ministerium des Inneren und für Sport) beantragt, die das Verfahren gemäß § 6 (2) ROG i.V.m. § 8 (3) LPlG am 17.12.2010 einleitete.

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung wurde im Einvernehmen mit dem Ministerium des Innern und für Sport, dem Ministerium der Finanzen, dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau und im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe mit folgendem Ergebnis geprüft:

"Für die Ausweisung der Sonderbaufläche "Möbel- und Fachmarktzentrum" am Standort Hechtsheim wird die Abweichung vom raumordnerischen Ziel Z 58 "städtebauliches Integrationsgebot" des LEP IV unter den folgenden Auflagen zugelassen:

1. Die Gesamtverkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses beträgt maximal 45.000 m².
2. Die Gesamtverkaufsfläche der Fachmärkte beträgt in der Summe maximal 15.000 m².
3. Die Verkaufsfläche für die beantragten innenstadtrelevanten Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses beträgt maximal 4.500 m², wobei die maximale Verkaufsfläche für jede Sortimentsgruppe 800 m² beträgt. Die Zuordnung von Warensortimenten zum innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der gültigen Sortimentsliste des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz.
4. Die Kernsortimente der Fachmärkte sind nicht innenstadtrelevant.
5. Die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Randsortimente der Fachmärkte beträgt maximal 5 % der Verkaufsfläche, in der Summe maximal 750 m².
6. Der Planstandort für das Möbel- und Einrichtungshaus sowie die Fachmärkte ist in der Bauleitplanung als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festzusetzen.
7. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "HE 116 Wirtschaftspark Mainz-Süd" ist jeglicher weiterer Einzelhandel sowohl mit innenstadtrelevanten als auch mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen."

Raumordnungsverfahren

Nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens erging am 2.3.2011 folgender raumordnerische Entscheid:

Das im Wirtschaftspark Mainz-Süd in Mainz-Hechtsheim geplante Möbel- und Einrichtungshaus sowie die dort geplanten Fachmärkte sind nach Zulassung einer Abweichung von den Zielen des LEP IV gemäß § 8 Abs. 3 LPlG (vgl. Bescheid der SGD Süd vom 18.02.2011; Anlage 1) und unter den nachfolgenden Maßgaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Zuordnung von Warensortimenten zum innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der gültigen Sortimentsliste des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz.

1. Die Gesamtverkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses beträgt maximal 45.000 m².
2. Die Gesamtverkaufsfläche der Fachmärkte beträgt in der Summe maximal 15.000 m².
3. Die Verkaufsfläche für die beantragten innenstadtrelevanten Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses beträgt maximal 4.500 m². Dabei beträgt die maximale Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe 800 m².
4. Die Kernsortimente der Fachmärkte sind nicht innenstadtrelevant.
5. Die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Randsortimente der Fachmärkte beträgt maximal 5 % der Verkaufsfläche, in der Summe maximal 750 m².
6. Der Planstandort für das Möbel- und Einrichtungshaus sowie die Fachmärkte ist in der Bauleitplanung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.
7. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „HE 116 Wirtschaftspark Mainz-Süd“ ist jeglicher weiterer Einzelhandel sowohl mit innenstadtrelevanten als auch mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Weitere Behandlung im Bebauungsplanverfahren

Die Ziele von Landesplanung und Raumordnung sind zu beachten. Dies trifft insoweit auch für die Maßgaben zu, die in einem Zielabweichungsentscheid formuliert sind und dazu dienen, die zugelassene Abweichung in einen vertretbaren Rahmen zu fassen.

Die raumordnerische Entscheidung ist in den weiteren rechtsetzenden Verfahren zu berücksichtigen. Da Tenor und Maßgaben des Zielabweichungsentscheids und des raumordnerischen Entscheids identisch sind, unterliegen beide gleichermaßen dem Beachtungsgebot.

Nach beiden Entscheiden hat das Verträglichkeitsgutachten plausibel dargelegt, dass von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Vorhabens ausgehen. Eine erneute Untersuchung der Auswirkungen auf den Einzelhandel im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher nicht erforderlich. Statt dessen wird auf die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens verwiesen.

Anregungen und Hinweise des raumordnerischen Entscheids

Nähere Bestimmung des Begriffs Einrichtungszubehör

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und des Verträglichkeitsgutachtens ist das im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz und in der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms IV als zentrenrelevant geführte Sortiment Einrichtungszubehör (ohne Möbel) nicht genügend präzisiert. Es wird deshalb angeregt, dieses Sortiment, das auf 800 m² als Randsortiment geplant ist, im Rahmen der Maßgaben auf die Sortimente "Kleinsortiment" und Bastelartikel, Bilder, Kunstgewerbe aufzuteilen, da bei diesen die maximal zugelassene Verkaufsfläche von 800 m² noch nicht ausgeschöpft sei.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, weil de facto dieses Verkaufsflächenpotential nicht mehr besteht. Die Stadt Mainz hat mit Stadtratsbeschluss vom 8.12.2010 das Sortiment Lampen und Leuchten aus der Zentrenrelevanz entlassen. Die damit nicht belegte zentrenrelevante Verkaufsfläche wurde mit eben diesen Sortimenten Bastelartikel, Bilder, Kunstgewerbe und Kleinsortiment aufgefüllt. Entsprechend der Maßgaben bliebe somit nur noch ein Restpotential von 300 m² bei den "Kleinsortimenten". Deren Verkaufsflächenumfang soll jedoch nicht erweitert werden, weil es sich hier um die Gesamtheit der nicht möbelaffinen zentrenrelevanten Sortimente handelt. Andere möbelaffine zentrenrelevante Sortimente, mit denen diese 800 m² Verkaufsfläche begrifflich belegt werden könnten, werden in Möbelhäusern gemeinhin nicht geführt.

Deshalb soll das Sortiment mit dem Begriff Einrichtungszubehör weiterhin gebraucht werden, jedoch mit folgender Präzisierung:

Unter Einrichtungszubehör wird die Gesamtheit der Waren verstanden, die im Grenzbereich zwischen den eigentlichen Möbeln und den (zentrenrelevanten) möbelaffinen Randsortimentsgruppen wie Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan, Geschenkartikeln, Bastelartikel, Bilder und Kunstgewerbe angesiedelt sind. Beispielhaft handelt es sich hier um Spiegel, Garderoben, Kleiderständer, Kleiderbügel, Aufbewahrungsschachteln und -kisten, Wäschesäcke und -beutel, Kulturbeutel und Necessaires, Zeitungshalter, Servierwagen, Korb- und Flechtwaren, Reinigungs- und Pflegewaren für Einrichtung und Möbel, Besen- und Bürstenwaren, Kerzen.

Dass diese Fläche nicht zum Verkauf von beliebigen zentrenrelevanten Waren genommen werden darf, geht aus der Klarstellung der textlichen Festsetzung hervor. Im Sortiment Einrichtungszubehör dürfen nur möbelaffine Waren verkauft werden. Unterstützt wird diese Eingrenzung durch die Sortimentsauflistungen in der textlichen Festsetzungen. Die hier explizit aufgeführten Sortimente zählen aufgrund ihrer expliziten Nennung nicht zum Einrichtungszubehör. Eine Ausweitung der anderen möbelaffinen Randsortimente oder der nicht-möbelaffinen Randsortimente ist dadurch nicht möglich.

Nähere Bestimmung des Begriffs Geschenkartikel

Der Begriff Geschenkartikel ist funktional ein offener Begriff. Verschenken kann man so gut wie alles. Im Handelsleben ist dieser Begriff für eine bestimmte Art von Läden mit Namen wie nanu-nana, potpourri, "schenken und einrichten" oder (früher) cri-cri eingebürgert. Sie bieten eine Mischung aus Ziergegenständen, Scherzartikeln, Modeschmuck, Schreibwaren, Papierwaren, Keramik- und Porzellanwaren etc. an. In den Möbelhäusern wird hier gelegentlich auch der Name Boutique verwendet. Im Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes von 2008 steht der Begriff für eine eingeschränkte Vielfalt von Waren (Raucherartikel, Kunstblumen, ausgestopfte Tiere, Kerzenständer, Wandteller o.ä.). Solange die Verkaufsfläche für Geschenkartikel aus dieser boutiqueartigen Vielfalt von Waren besteht, gibt es hinsichtlich der Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen keine Bedenken. Dass diese Fläche nicht zum Verkauf von Tonträgern, Hifi-Artikel, Uhren und Schmuck, Elektroartikel etc. genommen werden darf, geht aus der Klarstellung der textlichen Festsetzung hervor. Im Sortiment Geschenkartikel dürfen nur möbelaffine Waren verkauft werden. Unterstützt wird diese Eingrenzung durch die Sortimentsauflistung in den textlichen Festsetzungen. Die hier aufgeführten Sortimente wie Textilien und Heimtextilien einerseits und z.B. Uhren und Schmuck, Ton- und Bildträger andererseits zählen aufgrund ihrer expliziten Nennung nicht zu den Geschenkartikeln. Eine Ausweitung der anderen möbelaffinen Randsortimente oder der nicht-möbelaffinen Randsortimente ist dadurch nicht möglich.

Verschiebbarkeit von Randsortimenten zwischen SO1 und SO 2:

Die ausnahmsweise Verschiebbarkeit von bis zu 750 m² Verkaufsfläche der möbelaffinen Randsortimente ist kein ausdrücklich zugelassener Bestandteil der landesplanerischen Entscheidungen. Da es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, die nicht zu einer Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche im Gesamtvorhaben führt, sondern nur ermöglicht, dass bestimmte zentrenrelevante Sortimente statt im Möbelhaus in den Fachmärkten angeboten werden und es somit nicht zu ungeprüften Auswirkungen, noch zu einer Erhöhung des Beeinträchtigungspotentials für die zentralen Versorgungsstandorte im Einzugsbereich des Vorhabens kommt, ist sie mit Sinn und Zweck (Integrationsgebot, Nichtbeeinträchtigungsgebot) der landesplanerischen und raumordnerischen Entscheidungen nach Ansicht der Stadt Mainz vereinbar.

3.2 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"² zu den Planungszielen erläutert, wird aufgrund des ermittelten Bedarfs nur in diesem speziellen Einzelfall, der Ansiedlung eines Möbelmarktes, eine Ausnahme von den Regelungen des Zentrenkonzepts gemacht.

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 wurde das Sortiment "Lampen und Leuchten" durch Beschluss des Stadtrates am 08.12.2010 aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente herausgenommen. Eine weitere Änderung erfuhr das Zentrenkonzept durch Beschluss des Stadtrates am 13.04.2011 zur 2. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, in dem das Sortiment "Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung" ebenfalls aus der Zentrenrelevanz entlassen wurde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben des Zentrenkonzeptes und wurden daher im Laufe des Verfahrens an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Die Ansiedlung eines großen leistungsfähigen Möbelhauses zur Ergänzung und Verbesserung des oberzentralen Einzelhandelsangebotes ist ein ausdrücklicher, im Zentrenkonzept Einzelhandel (2005) geäußerter Wunsch (Zentrenkonzept Einzelhandel 2005, Seite 13, Seite 73), der auch nach der punktuellen Fortschreibung des Konzepts vom Dezember 2010 und vom April 2011 bestehen bleibt.

Das geplante SO1 (Möbelhaus) entspricht mit seinen nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten den Zielen des Zentrenkonzeptes.

² 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

Eine vertretbare Abweichung vom Zentrenkonzept erfolgt jedoch hinsichtlich der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten an folgenden Punkten:

- Anstelle der Begrenzung des prozentualen Anteils zentrenrelevanter Verkaufsfläche auf 5% der gesamten Verkaufsfläche wird für den Möbelmarkt ein Anteil von bis zu 10% zulässig sein.
- Anstelle der absoluten Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf 450 m² Verkaufsfläche werden hier bis zu 4.500 m² zulässig sein.
- Anstelle der Beschränkung der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente auf 100 m² Verkaufsfläche werden die fünf branchenüblichen "möbelaffinen" Sortimente
 - Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
 - Geschenkartikel
 - Textilien und Heimtextilien
 - Einrichtungszubehör
 - Bastelartikel, Bilder, Kunstgewerbe

auf bis zu jeweils 800 m² Verkaufsfläche zugelassen.

- Auf weiteren maximal 500 m² Verkaufsfläche werden alle zentrenrelevanten Sortimente des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (mit seiner Fortschreibung vom Dez. 2010 und April 2011) auf jeweils bis zu 100 m² Verkaufsfläche zugelassen. Die Abweichung vom Zentrenkonzept besteht hier darin, dass auf dieser Fläche auch nicht branchenübliche Sortimente angeboten werden können.

Das SO 2 (Fachmärkte) entspricht mit seinen Regelzulässigkeiten den Zielen bzw. dem Sortimentsleitbild des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (mit seiner Fortschreibung vom Dez. 2010 und April 2011):

- Zulässig sind Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die zentrenrelevanten Randsortimente sind auf 5% der Verkaufsfläche bei einer Obergrenze von 450 m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb begrenzt. Diese Regelung entspricht dem Sortimentsleitbild des Zentrenkonzeptes Einzelhandel.
- Eine Abweichung vom Zentrenkonzept ergibt sich durch die Ausnahmeregelung, wonach bei Verzicht auf die identische Verkaufsfläche im SO 1 (Möbelhaus) maximal 750 m² Verkaufsfläche der fünf genannten branchenüblichen "möbelaffinen" zentrenrelevanten Sortimente in das SO 2 (Fachmarkt) verlagert werden dürfen. In diesem Fall darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bis zu 800 m² je Einzelhandelsbetrieb betragen.

Diese Abweichungen von den Festlegungen des Zentrenkonzeptes sind, wie der Vorhabenträger plausibel dargelegt hat, der intensiven Wettbewerbssituation im Möbelhandel im Zusammenhang mit dem noch solitären Standort, der auch in Zukunft nicht weiter zu einem Einzelhandelsstandort entwickelt wird, geschuldet.

Daraus ergibt sich die für diesen Standort betriebswirtschaftlich optimierte Lösung in einem Gesamtpaket, das städtebaulich vor dem Hintergrund des Ziels des Zentrenkonzeptes Einzelhandel, mit einem leistungsfähigen Möbelhaus die oberzentrale Einkaufsfunktion von Mainz dauerhaft zu stärken, als vertretbar angesehen werden kann (siehe Verträglichkeitsgutachten Markt und Standort).

Marktsituation Möbeleinzelhandel

Die Marktsituation im Möbeleinzelhandel ist durch einen starken Wettbewerb geprägt, der -städtebaulich nicht beeinflussbar - über einen aggressiven Preis- bzw. Rabattwettbewerb sowie über einen Qualitäts- und Servicewettbewerb und -städtebaulich bzw. landesplanerisch beeinflussbar - über neue und zusätzliche Verkaufsflächen (Neuerrichtungen und Erweiterungen) sowie damit verbunden über Sortimentsausweitungen in Breite und Tiefe ausgetragen wird. Seit einigen Jahren entwickeln sich Möbelhäuser mit jeweils mehr als 40.000 m² Verkaufsfläche zu den regionalen Marktführern. Das Angebot trifft auf eine in hohem Maße regionalisierte Nachfrage. Die Verbraucher sind für den Möbelkauf bereit, längere Wege zurückzulegen und orientieren sich dementsprechend regional. Wettbewerber, selbst wenn sie wie im vorliegenden Planfall eine lokal bestehende Angebotslücke füllen, können sich nur behaupten, wenn sie sich entweder auf ein Angebotssegment spezialisieren oder als Universalanbieter ein Angebot haben, das in Umfang, Breite und Tiefe als mindestens identisch mit den unmittelbaren regionalen Wettbewerbern (Mann-Mobilia Wiesbaden, Ikea Hofheim, Segmüller Weiterstadt) wahrgenommen wird.

Von den Vorhabenträgern und Betreibern von Möbelhäusern wird deren wirtschaftliche Tragfähigkeit auch am Umfang der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente festgemacht, da umgekehrt die Verbraucher die Attraktivität der Einkaufsstätte an diesem Angebot mit messen. Bei der Haushaltsbefragung durch "Markt und Standort" gaben zwischen 39% und 42 % der Befragten an, Einrichtungszubehör, Heim- und Haustextilien oder Haushaltswaren im Möbelhaus zu erwerben (Verträglichkeitsgutachten S. 73). Deshalb kommen in der ökonomischen und sozialen Realität Möbelhäuser und am Endverbraucher orientierte nichtzentrenrelevante Fachmärkte ohne ergänzende Randsortimente, die i.d.R. zentrenrelevante Sortimente sind, kaum noch vor. So ist auch für das geplante Möbelhaus und die Fachmärkte ein Mindestumfang an diesen Randsortimenten zur Teilhabe am Wettbewerb unabdingbar.

Daraus ergibt sich für das Möbelhaus der Verkaufsflächenumfang insgesamt, aber auch der Umfang der Verkaufsfläche für die (zentrenrelevanten) Randsortimente. Sie dienen gleichermaßen zur Einkaufs- und Angebotsabrundung sowie als Frequenzbringer, und damit als Umsatzstabilisator; sie müssen marktbedingt einen wahrnehmbaren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

Die städtebaulich allgemein empfehlenswerte Beschränkung der absoluten Verkaufsfläche auf Werte unterhalb 450 m² wie im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz ist aus den genannten Gründen nicht umsetzbar. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Unternehmens wäre in Frage gestellt.

Wenn das Ziel der Stärkung der oberzentralen Position der Stadt Mainz als Einkaufsstadt und der Verbesserung und Modernisierung des Möbelangebots v. a. für die Region Rheinhessen verfolgt werden soll, dürfte ein Verkaufsflächenumfang von bis zu 4.500 m² für zentrenrelevante Sortimente geboten sein. Dies sind max. 10% der Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses.

Zur Unterstützung der Marktposition des Möbelhauses insgesamt soll der Standort mit einigen Fachmärkten auf einer Verkaufsfläche von 15.000 m² ergänzt werden. Es wird sich um Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten handeln. Die regelmäßig zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente entsprechen den Festlegungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel. Mit der Ausnahmeregelung wird in vertretbarem Umfang von den Festlegungen des Zentrenkonzeptes abgewichen.

Für die am Endverbraucher orientierten Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gelten dem Grunde nach die gleichen Marktbedingungen wie in der beschriebenen Möbelbranche. Auch hier ist ein Mindestmaß an ergänzendem Angebot, das innenstadt- und zentrenrelevant sein kann, notwendig, um den Kunden die gewünschten abrundenden Ergänzungsangebote darbieten zu können und den Betrieb im Rahmen des regionalen Wettbewerbs wirtschaftlich tragfähig zu machen.

Um, wie oben angeführt, das Gesamtvorhaben aus Möbelhaus und Fachmärkten dauerhaft wirtschaftlich tragfähig zu erhalten, ist eine Flexibilitätsspanne bei der Belegung sinnvoll und vertretbar. Denn insgesamt ändert sich die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 5.250 m² nicht. Die zusätzlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungslagen bleiben unverändert bzw. rechnerisch unter der Nachweisgrenze (Verträglichkeitsgutachten Markt und Standort, Seiten 236ff., 270: Es wurden die Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimente von Möbelhaus und Fachmärkten zusammen errechnet). Das Möbel- und Fachmarktzentrum kann jedoch durch interne Verlagerung der zulässigen Verkaufsfläche leichter auf die sich stetig verändernden Marktbedingungen reagieren.

Ein ggf. zu vermutender Widerspruch zu der Aussage über die unabdingbare Notwendigkeit von 10% Randsortiment im Möbelhaus löst sich bei der Betrachtung des Vorhabens als wirtschaftliche (nicht rechtliche) Einheit auf. Dadurch, dass die Fachmärkte mit einem höheren Randsortimenteanteil einen größeren Kundenzuspruch hervorrufen können, lösen sie den erwünschten Synergieeffekt für das Möbelhaus aus, auch wenn dort die Randsortimente etwas weniger umfangreich sind. Die verlagerten Nebensortimente haben in den Fachmärkten annähernd die gleiche Bedeutung wie im benachbarten Möbelhaus. Sie sind dort jedoch nur wirtschaftlich notwendig, wenn das Möbelhaus isoliert arbeitet.

Im Ergebnis sind die Abweichungen vom Zentrenkonzept Einzelhandel vertretbar, da schon aus dem Zentrenkonzept heraus im Ansatz begründet sowie durch die besondere, atypische Situation im Möbelhandel gerechtfertigt. Die Planungsziele und Schutzzwecke des Zentrenkonzeptes Einzelhandel werden nicht berührt, sie können unvermindert weiterverfolgt werden.

3.3 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.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wirtschaftspark Mainz-Süd (He 116)" bzw. im Bereich der Ludwig-Erhard-Straße innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne "Westumgehung Hechtsheim (He 113)" sowie "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)". Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "He 124" ersetzen innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen der o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne "He 105", "He 113", sowie "He 116".

4. Städtebauliches Konzept

Das Vorhabenareal erstreckt sich über die gesamte Fläche nördlich der Barcelona-Allee. Das Gelände wird durch eine Pflanzfläche in zwei Teile gegliedert. Entsprechend dem Vorhabenplan sollen im östlichen Bereich Fachmärkte, sowie eine Tankstelle direkt an der im Osten angrenzenden Ludwig-Erhard-Straße angeordnet werden. Im westlichen Teilbereich beabsichtigt die Möbel Martin GmbH & Co. KG ein Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von 45.000 m² zu errichten. Innerhalb des Einrichtungshauses sind neben der Verkaufsfläche die notwendigen Büro- und Technikräume sowie Lagerflächen und eine Gastronomie vorgesehen. Eine detaillierte Vorhabenbeschreibung ist Teil des Vorhabenplans zum VEP.

Die Größe der Gebäude ist abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Entsprechend den geplanten Verkaufsflächen ist der Möbelmarkt sowohl in der Höhe als auch in seiner Grundfläche das größte Gebäude im Vorhabengebiet. Die Fachmärkte sind bedingt durch ihre unterschiedlichen Nutzer in kleinere Einheiten geteilt und auch in der Höhe deutlich gegenüber dem Möbelmarkt reduziert. Die Tankstelle nimmt sowohl in der Fläche als auch in ihrer Höhe nur eine untergeordnete Stellung ein.

Die Kundenstellplätze liegen entsprechend der Nutzungsabfolge zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden. 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 entlang des gesamten Ortsrandes geplant; zur Eingrünung der Grundstücke sind sowohl auf den Stellplatzanlagen als auch an den Rändern zur Barcelona-Allee weitere Anpflanzungen vorgesehen.

5. Äußere Erschließung

MIV-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 eine 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.

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahren erstellte Gutachten zeigte ein Erfordernis zum Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraßen bis zur Autobahn A 60 auf. Zur Bestimmung der hierfür erforderlichen Flächenbedarfe wurde eine detaillierte Ausbauplanung erstellt, die in die Bauleitplanung eingeflossen ist.

Die im Verkehrsgutachten festgehaltene Prognosebelastung 2020 bezieht sich auf das Gesamtgebiet des Wirtschaftsparks Mainz-Süd, d.h., sowohl auf die Neuplanungen des "He 124", als auch auf die Flächen des rechtskräftigen "He 116". Das Gutachten stellt also eine künftige Verkehrssituation dar, die überwiegend aus bereits rechtskräftig festgestellter Planung resultiert. Die Änderungen des "He 124" tragen zu diesem Gesamtverkehrsaufkommen nur zu rd. 52% bei (Tabelle 4, Gutachten Heinz+Feier). Darüber hinaus sind in Absprache mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz allgemeine Prognosezunahmen auch für die Achse der L 425-Rheinhessenstraße unterstellt und eingearbeitet.

Die geplanten Ausbauplanungen der Erschließungsstraßen konzentrieren sich auf den Abschnitt der nördlichen L 425-Rheinhessenstraße und auf die Ludwig-Erhard-Straße, da sich auf diesen Abschnitten die höchsten künftigen Verkehrsbelastungen einstellen werden. Die erarbeitete Straßenplanung sieht dabei folgende Ausbaumaßnahmen vor:

- A 60 bis Robert-Bosch-Straße - 4-spurig mit Linksabbiegespuren
- Robert-Bosch-Straße bis Barcelona-Allee - 3-spurig (2 in Ri Norden)
- Barcelona-Allee bis Florenz-Allee - 4-spurig mit Linksabbiegespuren
- Florenz-Allee bis ÖV-HST Messe-Ost - Verziehung auf die vorhandene L 425

In Absprache mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz wird in einem separaten Verfahren auch die Anschlussstelle Hechtsheim-West leistungsfähig ausgebaut. Damit wird ein Ausbaustandard zugrunde gelegt, der künftig einen staufreien Zu-/Abfluß zum Wirtschaftspark Mainz-Süd sicherstellt.

In einem ersten Schritt, bei ausschließlicher Realisierung des "He 124" mit Eröffnung von Möbelmarkt und der Fachmärkte wird ein solcher Ausbau in dieser Komplettform noch nicht benötigt. Aus diesem Grund wird der Anschluss an die Autobahn sowie ggf. einzelne Abschnitte der Ludwig-Erhard-Straße nicht von Beginn an realisiert, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt. Der Autobahnanschluss ist zudem nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wird im Nachgang in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren überplant.

Die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße ist trotz der zeitversetzten Realisierung der Verkehrsflächen zu jedem Zeitpunkt gewährleistet. Sofern in den seltenen Fällen der Messeveranstaltungen (derzeit 1 Woche im Jahr) mit erhöhten Verkehrsmengen und damit evtl. Verkehrsbehinderungen zu rechnen ist, wird mittels verkehrsregelnder Maßnahmen (z.B. Sperrung von Linksabbiegern) eine Verkehrsbeschleunigung erreicht.

Da die Planung für den Ausbau des Autobahnanschlusses in einem separaten Verfahren im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren betrieben wird, kann im Bebauungsplan noch keine exakte Darstellung der angestrebten Fahrbahnaufteilung erfolgen. Im nördlichen Bereich der Ludwig-Erhard-Straße ist daher auf die Festsetzung der Flächen für Verkehrsbegleitgrün verzichtet worden. Diese werden ebenso wie die innere Aufteilung des Straßenraumes bei der parallel erfolgenden Verkehrsplanung bestimmt. Die hier festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird später ebenso wie die restliche Ludwig-Erhard-Straße durch Straßenbegleitende Mulden und Randstreifen gegliedert. In der Bilanzierung des Umweltberichtes zum Eingriff / Ausgleich wird für diesen Straßenabschnitt daher im bebauungsplan ein unveränderter Zustand angenommen. Sollte sich aus der laufenden Verkehrsplanung ein Ausgleichsdefizit ergeben, so wird dies im parallel betriebenen Planverfahren für die Autobahnanschlussstelle eingestellt.

ÖPNV

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 Ausbauplanung der Ludwig-Erhard-Straße sieht eine zusätzliche Bushaltestelle im Bereich des Knotenpunktes Barcelona-Allee/Ludwig-Erhard-Straße vor, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen errichtet werden kann.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" ist eine ÖV-Trasse festgesetzt, die von der Ortslage Mz-Hechtsheim durch den Wirtschaftspark Mainz-Süd bis weiter nach Mz-Ebersheim führt. Diese verläuft in Mittellage auf der Athener-Allee sowie der Barcelona-Allee und ist auch im "He 124" unverändert enthalten.

Technische Erschließung

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

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplan "He 124" handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen ermöglichen im "Sondergebiet Fachmärkte" ein breites Spektrum an Einzelvorhaben. Um dies zu konkretisieren enthält der Durchführungsvertrag eine detailliertere Darstellung der geplanten Nutzung. Gemäß Festsetzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nachträgliche Änderungen dieser Nutzung sind nur mittels Anpassung des Durchführungsvertrages zulässig. Eine darüber hinausgehende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf es nicht, soweit das geplante Vorhaben den getroffenen Festsetzungen nicht widerspricht.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der Nutzung als Sondergebiet entspricht dem vom Vorhabenträger erarbeiteten Vorhabenplan und ermöglicht die hierin enthaltenen Einzelhandelnutzungen. Die Größe der Verkaufsflächen der einzelnen Vorhaben ist dabei in absoluten Zahlen festgesetzt und schließt auch mögliche Außenverkaufsflächen mit ein. Diese gehören zum Gesamtumfang der zulässigen Verkaufsflächen. Hier können alle Sortimente im Rahmen ihres zulässigen Umfangs angeboten werden. Die Verkaufsfläche innerhalb der Gebäude reduziert sich entsprechend.

Da die Verkaufsfläche des geplanten Einrichtungshauses ebenso wie die der Fachmärkte deutlich größer als 800 m² ist, handelt es sich gem. § 11 BauNVO um großflächige Einzelhandelnutzungen. Deshalb wurde der Geltungsbereich als Sondergebiet 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 sowohl relativ (auf bis zu 10%) als auch absolut (mehr als 450 m² je Einzelhandelsbetrieb) 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 zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt max. 4.500 m² Verkaufsfläche zulässig. Im SO-2-Gebiet "Fachmärkte" sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 750 m² zulässig. Die Verkaufsfläche für diese zentrenrelevanten Randsortimente darf in jedem einzelnen Fachmarkt insgesamt 450 m² nicht übersteigen. Hiermit sollen zielgenaues Baurecht geschaffen und nicht beabsichtigte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Da die konkreten Nutzungen der jeweiligen Märkte im Vorhabenplan zum VEP und in der Vorhabenbeschreibung bzw. im Durchführungsvertrag konkret genannt sind ist ausgeschlossen, dass trotz der gewählten Festsetzung einer absoluten Größe, diese Regelung rechtlich beanstandet werden kann. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist sichergestellt, dass nur ein einziger Vorhabenträger von den getroffenen Festsetzungen berührt wird. Das gesamte Areal wird von einem Investor gemangt, der zentral alle Sortimentskontingente erhält und diese in eigener Regie "intern" verteilen kann. Eine Konkurrenzsituation im Sinne eines "Windhundprinzips" ist hierdurch ausgeschlossen.

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 Möbelmarkt (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.

Die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind im "Sondergebiet Möbel" auf eine Fläche von zusammen max. 500 m² begrenzt.

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 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 m², bei einer Gesamtverkaufsfläche im Gebiet "He 124" von 60.000 m² (45.000 m² Möbelmarkt + 15.000 m² 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 mit Waschstraße 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 Geschoszahl bei derartigen Gebäuden mit sehr unterschiedlichen und nutzungsspezifischen Gebäudehöhen ist nicht sinnvoll.

Stellplätze, unterirdische Bauteile und Nebenanlagen dürfen die festgesetzte GRZ bis 0,7 im SO 1 und bis 0,75 im SO 2 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 25 - 30 % der Grundstücksflächen begrünt oder wasserdurchlässig befestigt werden. Damit liegt der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen unterhalb des bisher festgesetzten Gewerbegebiet im rechtskräftigen "He 116".

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 in Meter 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 14 m und für den geplanten Tankstellenbereich an der Ludwig-Erhard-Straße eine Höhe von max. 8,50 m zugelassen.

Diese Höhen gelten für eigenständige bauliche und sonstige Anlagen und können nur, falls erforderlich, durch technische Aufbauten und Anlagen auf den Gebäuden 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.

Auch die festgesetzten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise überschritten werden. Dies soll insbesondere in Eingangsbereichen die Errichtung von Überdachungen zu erleichtern.

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.

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. Auch die Anzahl der Ein- und Ausfahrten wird mittels Festsetzung geregelt, um einen störungsfreien Verkehrsfluss zu gewährleisten. Zudem wird hiermit eine gestalterische Gliederung des Grundstückssaums erreicht. 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 nur bedingt 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 vorgesehenen Versickerungsmulden geleitet. So wird gleichzeitig die Wasserversorgung der dort vorgesehenen Anpflanzungen verbessert.

6.5 Schallschutz

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Ludwig-Erhard-Straße ergibt sich ein Lärmeintrag auf das Plangebiet. Gemäß Vorhabenplan befindet sich in diesem Bereich die geplante Tankstelle, so dass hier keine Konflikte mit empfindlichen Nutzungen zu erwarten sind. Zur Sicherstellung der gesunden Arbeitsverhältnisse werden Lärmpegelbereiche für die Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

6.6 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 entlang der Barcelona-Allee 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. Fassadenbegrünungen werden konkret für geeignete Flächen festgesetzt. Anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116", der von einer kleinteiligeren Gewerbebebauung ausging, sieht der aktuelle VEP eine sehr großflächige Bebauung vor. Die Begrünung von Fassaden ist dabei auf einzelne Fassaden gemäß Vorhabenplan beschränkt.

Die festgesetzte Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der 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.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung innerhalb der Barcelona-Allee entsprechen den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen "He 116" und sind Teil eines Durchgrünungskonzeptes des gesamten Wirtschaftsparks Mainz-Süd.

Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Ludwig-Erhard-Straße stellen einen Ersatz für die bereits bestehenden Bäume entlang der Straße dar, die aufgrund des erforderlichen Straßenausbaus gefällt werden müssen. Da die bestehenden Bäume bereits seit einigen Jahren bestehen und die Neupflanzungen im Verhältnis 1:1 erfolgen ist hierbei ein erhöhter Anspruch an die zu verwendende Pflanzqualität gestellt.

6.7 Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem überplanten Geltungsbereich handelt es sich um ein bereits zuvor rechtskräftig festgesetztes Gewerbegebiet. In diesem war eine ähnliche Grundstücksversiegelung zulässig, wie im vorliegenden Bebauungsplan. Für die festgesetzten Sondergebiet SO 1 und SO 2 ergibt sich daher kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Die erfolgten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich vollständig auf dem Vorhabengrundstück durch entsprechende Maßnahmen kompensieren.

Der Ausbau der Ludwig-Erhard-Straße löst eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme aus, was zu einem Eingriff in Natur und Landschaft sowie zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des angrenzenden Feldhamsterlebensraumes führt. Dieser Eingriff ist nicht über die bestehenden Bebauungspläne "He 105", "He 113" und "He 116" gedeckt. Aus diesem Grund werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die außerhalb des Geltungsbereiches verortet werden.

Die im Plan festgesetzten Landespflegerischen Ersatzflächen (LEF) entlang der Ludwig-Erhard-Straße und westlich des festgesetzten Sondergebietes SO 1 sind bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen "He 105" bzw. "He 116" festgesetzt und dienen dem Ausgleich der in den beiden Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbegebietsflächen. Sie sind im vorliegenden "He 124" unverändert übernommen und tragen damit nicht zu einem Ausgleich der Eingriffe aus dem "He 124" bei.

6.8 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. Arbeiten im Schutzstreifen der Mineralölleitung bedürfen der Absprache mit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft (FBG). (Derzeitige Anschrift: Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein)

Das eigentliche Vorhabengebiet wird im Bereich des SO 2 von einem bestehenden Schmutzwasserkanal gekreuzt. Dieser ist im Planwerk nachrichtlich dargestellt und bereits heute mittels Grunddienstbarkeit gesichert. Im Falle einer Überbauung der Leitungstrasse muss diese im Benehmen mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz als Leitungsträger umgelegt und erneut mittels Grunddienstbarkeit gesichert werden. Eine Regelung hierzu erfolgt im Kaufvertrag zwischen dem bisherigen Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger.

6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen sind auf ein städtebaulich erforderliches Mindestmaß reduziert. So trifft der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, 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. Im Zusammenwirken von Dachneigung und Begrünungspflicht für flach geneigte Dächer wird zudem ein wesentlicher Beitrag zur Abflussvermeidung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

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. 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 zukünftigen Betrieben 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. Niederschlagswasserversickerung

Der Umgang mit dem Anfallenden Niederschlagswasser ist in den erstellten Versickerungskonzepten für die Ludwig-Erhard-Straße sowie für das eigentliche Vorhaben selbst umfassend dargestellt. Die Entwässerung der Ludwig-Erhard-Straße erfolgt ausschließlich in straßenbegleitenden Versickerungsmulden.

Für das Vorhaben Möbel- und Fachmarktzentrum werden entlang des nördlichen und westlichen Grundstücksrandes eine Reihe von Versickerungsmulden angelegt, in die das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie von den versiegelten Stellplatz- und Wegeflächen eingeleitet wird. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kommt es zu vergleichsweise langen Einstauzeiten innerhalb der Mulden. Eine Abfolge von mehreren Regenereignissen in wenigen Tagen kann daher in seltenen Fällen zu einem Überlaufen der geplanten Mulden führen. Aus diesem Grund ist es erforderlich eine Ableitung des überlaufenden Niederschlagswassers vorzusehen, ohne dass die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen vernässt und in ihrer Bewirtschaftung beeinträchtigt werden.

Ein Anschluss der Versickerungsmulden an die Kanalisation mittels Notüberlauf ist im Bereich des Wirtschaftsparks Mainz-Süd nicht möglich, da hier kein Regenwasserkanal existiert und der Schmutzwasserkanal die anfallenden Niederschlagsmengen nicht aufnehmen kann. Als Lösung wird daher die Anlage eines wegbegleitenden Grabens in der nördlich angrenzenden Parzelle des Wirtschaftsweges verfolgt. Bei einem Überlauf der geplanten Versickerungsmulden dient dieser Graben als zusätzlicher Retentionsraum und trägt gleichzeitig zu einer vermehrten Versickerung und Verdunstung bei.

8. Schallschutz

Verkehrslärm

Durch das Verkehrsaufkommen auf der Ludwig-Erhard-Straße ergibt sich ein Lärmbeitrag auf das ausgewiesene Gewerbegebiet im "He 105". Der rechtskräftige "He 105" enthält daher Festsetzung zur Vermeidung von Lärmkonflikten mit der geplanten Nutzung. Neben dem Ausschluss einer ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung im Randbereich von 50 m zur Fahrbahnkante werden zudem gestaffelte Lärmpegelbereiche festgesetzt. Diese bestimmen das erforderliche Schalldämmmaß für die zu verwendenden Bauteile an Gebäuden.

Das im Rahmen des "He 124" erstellte Schallgutachten zeigt, dass die im "He 105" getroffenen Festsetzungen ausreichen, um Konflikte aus der Erhöhung der Lärmeinwirkungen, verursacht durch den "He 124", zu vermeiden. Lediglich im nördlichen Bereich der Ludwig-Erhard-Straße kommt es zu einer geringfügigen Verschiebung der erforderlichen Lärmpegelbereiche. Diese Verschiebung kann im Rahmen der Behandlung von Bauanträgen bei den einzelnen Bauvorhaben geprüft und berücksichtigt werden. Das Erfordernis einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 105" resultiert aus dieser Überschreitung nicht.

Bei einem 4-spurigen Ausbau der Ludwig-Erhard-Straße im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Hechtsheim sind die Voraussetzungen für eine wesentliche Änderung nach § 1 (2) Nr. 1 der 16. BImSchV erfüllt. Somit müssen dennoch an den maßgeblichen im Gutachten bestimmten Immissionsorten nach § 41 BImSchG im Zuge der Ausbaumaßnahmen für die schutzbedürftigen Räume passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) gemäß der 24. BImSchV ergriffen werden. Dies betrifft 8 zur Ludwig-Erhard-Straße nahegelegene Gebäude im Plangebiet "He 105". Im Zuge des Ausbaus muss geprüft werden, ob hier schutzbedürftige Räume vorhanden sind und ob die vorhandenen Außenbauteile die erhöhten Anforderungen bereits erfüllen. Im Falle von Überschreitungen ist der Straßenbaulastträger verpflichtet für die Kosten zur Umrüstung (Beispielsweise den Einbau von Schallschutzfenstern) aufzukommen. Die betroffenen Eigentümer werden hierüber unterrichtet.

Auf Grund der vergleichsweise großen Abstände der Gebäude von der Fahrbahn und weil ein Gewerbegebiet einen niedrigeren Schutzstatus genießt als ein empfindlicheres Wohngebiet, ist die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwänden nicht sinnvoll. Auch aus städtebaulichen Gründen und Gründen des Landschaftsbildes wäre die Errichtung einer geschlossenen Wand als Siedlungsrand abzulehnen.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116" ergeben sich aus den Veränderten Verkehrsströmen keine Beeinträchtigungen der umliegenden geplanten Nutzungen. Die im "He 116" getroffenen Festsetzungen reichen aus, um Konflikte aus der Erhöhung der Lärmeinwirkungen, verursacht durch den "He 124", zu vermeiden.

Gewerbelärm

Neben den Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden auch durch das Vorhaben Möbel- und Fachmarktzentrum selbst Lärmemissionen erzeugt. Da es sich bei der umgebenden Nutzung um ein festgesetztes Gewerbegebiet handelt, sind keine nennenswerten Konflikte durch Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.

Die prognostizierten Immissionswerte am Tag werden in der Umgebung an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Einzig der 24-Stundenbetrieb der Tankstelle führt im näheren Umfeld zu einer Überschreitung der nächtlichen Grenzwerte. Aus diesem Grund wird es erforderlich hier Maßnahmen zur Konfliktminderung umzusetzen. Die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) wäre im vorliegenden Fall unverhältnismäßig aufwändig und würde zudem zu einer nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzung führen, da mit der Abschirmung die Außenwirkung und damit die Werbewirksamkeit der Tankstelle stark eingeschränkt würde. Aus diesem Grund wird angestrebt für die betroffenen Teilbereiche des umliegenden Gewerbegebietes, die alle unbebaut sind, Regelungen zur Grundrissorientierung und zum Ausschluss empfindlicher Nutzungen zu treffen. Hierzu ist es erforderlich den rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" zu ändern. Von den festgesetzten Fachmärkten und dem Möbelmarkt sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Eine nächtliche Beeinträchtigung kann aufgrund der im Durchführungsvertrag vereinbarten Betriebszeiten aus-

geschlossen werden. Eine Nutzung nach 22.00 Uhr auf den Grundstücken der Märkte wird hierbei ausgeschlossen.

9. Umweltbericht

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Bodenschutzes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbel- und Fachmarktzentrum – VEP (He 124)" dar. Die wesentlichen Inhalte werden im Folgenden in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung gemäß Anlage zu den §§ 2 (4) und 2a BauGB dargelegt.

Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein großflächiges Einrichtungshaus sowie weitere Fachmärkte im Geltungsbereich des seit Mai 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans "Wirtschaftspark Mainz – Süd (He 116)". Hierzu sollen die bisherigen Gewerbeflächen als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen SO 1 "Möbelmarkt" und SO 2 "Fachmärkte" festgesetzt werden.

Die Ansiedlung des Möbel- und Fachmarktzentrums erfordert einen Ausbau der Ludwig-Erhard-Straße und eine Ertüchtigung der wichtigen Verkehrsknotenpunkte, über die der Wirtschaftspark erschlossen wird. Die erforderlichen Flächen für die Verkehrserschließung werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen und der Straßenausbau somit planungsrechtlich gesichert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Möbel- und Fachmarktzentrum – VEP (He 124)" überplant damit Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne "Wirtschaftspark Mainz-Süd (He 116)", "Westumgehung Hechtsheim (He 113)" und "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)".

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz (2010) ist das geplante Sondergebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Deshalb ist parallel zum Bebauungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden für beide Planungsebenen herangezogen.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Es gibt keine alternativen Planungsmöglichkeiten mit weitaus geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen, die in gleicher Weise geeignet sind die angestrebten Planungsziele zu erreichen. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde im durchgeführten Raumordnungsverfahren festgestellt.

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands im Untersuchungsraum

Neben den aktuellen Bestandsdaten, z.B. zum Vorkommen geschützter Tierarten im Geltungsbereich, sind die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne "He 105", "He 113" und "He 116" zur Beurteilung des Ausgangszustandes heranzuziehen.

Die geplanten Sondergebietsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 124" sind im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" überwiegend als gewerbliche Bauflächen sowie als Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Sie werden derzeit im östlichen Teil aufgefüllt, im westlichen Teil ist die Fläche wasserdurchlässig befestigt. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind noch nicht hergestellt. Westlich des geplanten Sondergebietes liegt eine Ausgleichs-

fläche, die nach den Vorgaben des Feldhamsterschutzkonzeptes ackerbaulich bewirtschaftet wird. Die öffentliche Verkehrserschließung im "Wirtschaftspark Mainz-Süd" ist größtenteils hergestellt. Auf den straßenbegleitenden Grünflächen sind die festgesetzten Bepflanzungen überwiegend noch nicht realisiert.

Im nördlichen Geltungsbereich des „He 124“, der die Ludwig-Erhard-Straße und angrenzende Flächen umfasst, ist die Straßenplanung für die Westumgehung Hechtsheim realisiert und umfasst Straßenverkehrsflächen, Bankette, Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, Entwässerungsmulden sowie Straßenbegleitgrünflächen mit Wieseneinsaat. Entlang der gesamten Ludwig-Erhard-Straße verläuft beidseitig ein durchgehender Streifen Straßenbegleitgrün, in dem in den Jahren 2004/2005 eine Allee aus Winterlinden angepflanzt wurden. An die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen Flächen für die Landwirtschaft und Ausgleichs- und Ersatzflächen (LEF) an. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen wurden als extensive Grünlandflächen und als Flächen mit gelenkter Sukzession hergestellt.

Die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzflächen haben eine sehr hohe Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der vorhandenen Flächennutzungen kommen keine geschützten Pflanzenarten im Geltungsbereich vor. Der Untersuchungsraum ist Lebensraum des streng geschützten Feldhamsters. Für die Art sind die ackerbaulich bewirtschafteten Lösslehmäcker im Geltungsbereich als gering-mittel besiedelter Lebensraum von Bedeutung. Für den Geltungsbereich des Wirtschaftsparks Mainz-Süd "He 116" wurde ein Schutzkonzept mit Lenkungsmaßnahmen für den Feldhamster erarbeitet. Eine hohe Bedeutung hat die dort eigens festgesetzte Feldhamsterschutzfläche am westlichen Rand des künftigen Möbel- und Fachmarktzentrum, die mehrere aktive Feldhamsterbaue aufweist. Am nördlichen Rand des Vorhabengebietes wurde eine temporäre Maßnahmenfläche für den Feldhamster mit Luzerneansaat versehen. Die Vergrämung der Hamster von der temporären Maßnahmenfläche wurde bereits 2010 durch Umbruch der Luzerneansaat begonnen. Im Oktober 2010 wurden in dieser Fläche 2 Feldhamsterbaue kartiert, für die gutachterlich nicht sicher bestätigt werden konnte, ob sie aktiv genutzt sind. Bis Mai 2011 werden hierzu aktuelle Bestandskontrollen durchgeführt. In Abhängigkeit von den Befunden, ergeben sich zwei Handlungserfordernisse. Ist die Fläche nicht mehr vom Feldhamster besiedelt, kann sie direkt erschlossen und bebaut werden. Befinden sich noch aktive Baue oder Einzeltiere auf der Fläche, sind Maßnahmen im Rahmen des Feldhamsterschutzkonzeptes zu ergreifen die sicherstellen, dass keine Tiere getötet werden und sich die Lebensraumumstände für den vorhandenen Tierbestand nicht verschlechtern.

Im Untersuchungsraum stehen Löß- und Lösslehmböden an, die aufgrund ihrer hohen Ertragszahlen gute Landwirtschaftsböden sind. Aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit haben die Böden schlechte Versickerungseigenschaften. Die Böden weisen eine hohe Filter- und Pufferkapazität auf (Schadstoffrückhaltevermögen, Nährstoffspeicherung).

Im Untersuchungsraum gibt es keine Oberflächengewässer. Der erste Grundwasserleiter steht ca. 40 m unter Flur an. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der anstehenden, wenig durchlässigen Böden gering. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering. Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne ermöglichen eine Vollversiegelung und Überbauung auf etwa 55 % der Flächen im Geltungsbereich des "He 124". In diesen Bereichen sind die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bereits nachhaltig beeinträchtigt. Die Lebensraumfunktion sowie die Regulations- und Speicherfunktion der

Böden für Wasser, Nähr- und Schadstoffe sind in versiegelten Bereichen nicht bzw. in teilversiegelten Bereichen nur noch eingeschränkt gewährleistet. Die rechtskräftigen Bebauungspläne setzen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung dieser Beeinträchtigungen fest wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie Versickerung des Niederschlagswassers.

Nach Angaben des Klimaökologischen Begleitplanes zum Flächennutzungsplan ist der landwirtschaftlich genutzte weitere Untersuchungsraum um den Geltungsbereich ein Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit und hoher Ausgleichswirkung. Im Geltungsbereich selbst sind Freiflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion zu großen Teilen durch Verkehrs- oder Gewerbeflächen mit großformatiger Bebauung in Anspruch genommen. Hinzu kommen Belastungen der Luft mit Stäuben und Luftschadstoffen aus KfZ-Emissionen. Kleinklimatische Ausgleichsfunktionen haben nur noch die unversiegelten Landwirtschafts- und LEF-Flächen sowie die festgesetzten Grünflächen.

Das Landschaftsbild im weiteren Untersuchungsraum ist geprägt von ausgedehnten, ackerbaulich genutzten Flächen, in denen gliedernde Elemente weitgehend fehlen. Weite Fernblicke und der typische Charakter des leicht gewellten Rheinhessischen Hügellandes machen die Eigenart der Landschaft aus. Als Vorbelastungen wirken die zerschneidenden Verkehrsachsen sowie Windkraftanlagen und eine Hochspannungsleitung mit hoher Fernwirkung. Planungsrechtlich ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "He 124" von einer Bebauung der Grundstücke innerhalb des Wirtschaftsparks Mainz-Süd "He 116" mit großformatigen bis zu 15 m hohen Gewerbebauten auszugehen. Um die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermindern und auszugleichen, trifft der rechtskräftige Bebauungsplan "He 116" Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Begrünung innerhalb der Gewerbeflächen. Zur Vermeidung von Landschaftsbildschäden sind großflächige Werbeanlagen mit Fernwirkung oder mit blinkendem Licht/Laser ausgeschlossen. Beidseitig der Ludwig-Erhard-Straße wurde eine straßenbegleitende Allee aus Winterlinden auf dem gesamten hier betrachteten Straßenabschnitt angepflanzt, die für die landschaftliche Einbindung der Straße vor allem auf den freien Streckenabschnitten ohne angrenzende Bebauung eine hohe Bedeutung hat.

Im Umfeld des Geltungsbereiches gibt es einige schutzbedürftige Wohnnutzungen, die zu Nutzungen im Außenbereich (Baumschule, Landwirtschaft) gehören. Zudem lässt der Bebauungsplan "He 116" Betriebswohnungen im Gewerbegebiet "Wirtschaftspark Mainz-Süd" zu. Der Landschaftsraum um den Geltungsbereich wird aufgrund seiner Nähe zu den Stadtteilen Mainz-Hechtsheim, Mainz-Ebersheim und Mainz-Marienborn stark für die Naherholung genutzt. Der eigentliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat für Wohn- und Naherholungsnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung.

Die Bebauungspläne "He 105", "He 113" und "He 116" ermöglichen planungsrechtlich Nutzungen, die Verkehrs- und Gewerbelärm verursachen. Um unzulässige Geräuschpegel für schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden, setzen die rechtskräftigen Bebauungspläne bereits Maßnahmen zum Schallschutz fest.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft eine Fernölbetriebsleitung, die mit ihren Schutzstreifen zu berücksichtigen ist. Die Funktionen der vorhandenen Straßen, landwirtschaftlichen Wege, Fuß- und Radwege sowie der festgesetzten ÖPNV-Trasse von Hechtsheim zum Wirtschaftspark sind zu sichern.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan "He 116" mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt wird und mittel- bis langfristig zu einer Bebauung des Gewerbegebietes "Wirtschaftspark Mainz-Süd" führen wird. Dabei werden die hohen Maßgaben zur Begrünung der Gewerbeflächen und öffentlichen Räume umgesetzt. Die Ludwig-Erhard-Straße muss nicht aufgrund eines erhöhten prognostizierten Verkehrsaufkommens ausgebaut werden. Sie bleibt im Bestand erhalten samt der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der straßenbegleitenden Versickerungsmulden, Grünstreifen und Baumreihen.

Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

Die Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "He 124" wurden getrennt für das Sondergebiet "Möbel- und Fachmarktzentrum" und die öffentlichen Erschließungsflächen ermittelt. Damit wird es möglich, die Eingriffe und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich den verschiedenen Vorhabenträgern zuzuordnen.

Um die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens umfassend zu beurteilen, sind die Ergebnisse der folgenden umweltrelevante Fachgutachten in den Umweltbericht eingeflossen :

- Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm,
- Geotechnischer Bericht (Baugrund und Bodenbelastungen) und Versickerungskonzept,
- Gutachterliche Stellungnahmen zum Vorkommen des Feldhamsters,
- Landschaftsbildvisualisierung für das Vorhaben "Möbel- und Fachmarktzentrum" für 3 repräsentative Standorte.

Nach den Vorgaben des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch ist für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes kein Ausgleich erforderlich, wenn diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich somit aus einer Vergleichsbetrachtung der rechtskräftigen Bebauungspläne "He 116", "He 113" und "He 105" mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "He 124".

Auswirkungen im Vorhabengebiet "Möbel- und Fachmarktzentrum"

Im Bereich der Sondergebiete SO 1 "Möbelmarkt" und SO 2 "Fachmärkte" wurde die maximal zulässige überbaubare Grundfläche auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte notwendige Maß begrenzt. Damit ist die überbaubare Fläche gegenüber der zulässigen überbaubaren Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "He 116" um ca. 2.200 m² geringer. Das Planungsvorhaben "Möbel- und Fachmarktzentrum" verursacht somit im unmittelbaren Vorhabengebiet keine zusätzlichen Versiegelungen von Böden und keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grün- und Biotopflächen. Eine qualitativ hochwertige Mindestbegrünung der Baugrundstücke wird über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Insgesamt ergeben sich eine Zunahme von Grünflächen und eine hohe Durchgrünung der Baugrundstücke vor allem durch die Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen mit etwa 340 Bäumen. Das Versickerungskonzept ermöglicht, dass das anfallende Nieder-

schlagswasser vollständig auf den Baugrundstücken zurückgehalten, verdunstet und versickert werden kann. Hierzu tragen auch die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und die festgesetzte extensive Dachbegrünung bei. Die Zufahrten und Fahrgassen werden aus Schallschutzgründen asphaltiert. Diese Abweichung von den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans "He 116" zur vollständig wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und ihren Zufahrten wird durch den vollständigen Rückhalt, die Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück vermindert und ausgeglichen.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche zum Feldhamsterschutz bleibt erhalten und wird auch während der Bauphase nicht tangiert. Es wird durch vorherige Bestandskontrollen sichergestellt, dass sich in der ehemaligen temporären Maßnahmenfläche vor Beginn der Baumaßnahmen keine Feldhamster befinden. Weitere streng geschützte Tierarten sind vom Bauvorhaben nicht betroffen.

Erhebliche Eingriffe in die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen und in Lebensräume für Pflanzen und Tiere werden im Vorhabengebiet des Möbel- und Fachmarktzentrums nicht verursacht.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild wurden mit Hilfe von 3 Visualisierungen untersucht. Grundsätzlich ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan "He 124" im Bereich des Möbelmarktes eine bis zu 23,50 m hohe Bebauung, die damit etwa 8 m über der vorher zulässigen Gebäudehöhe liegt. Die landschaftliche Einbindung der geplanten Baukörper erfolgt analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" über die Festsetzung von Pflanzflächen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenzen des Sondergebietes. Die Breite dieser Ortsrandeingrünung nimmt im Vergleich zu den festgesetzten Grünflächen des "He 116" am westlichen Grundstücksrand um 13-20 m und am nördlichen Grundstücksrand um 8-10 m zu. Im Zusammenwirken mit der hohen Durchgrünung des Baugebietes ist eine städtebauliche und landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude des SO 1 und SO 2 gewährleistet. Insgesamt zeigen die in der Anlage zum Umweltbericht beigefügten Visualisierungen, dass sowohl in der Nah- wie in der Fernwirkung die landschaftliche Einbindung der entstehenden Gebäude und Anlagen durch die vorgesehenen Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen gewährleistet werden kann. Der Planungsraum weist darüber hinaus bereits nicht unerhebliche Vorbelastungen durch die vorhandenen Straßen, die bestehenden Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen auf, die die Fernwirkung der neuen Gebäudekörper in der Wahrnehmung relativieren.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der klimatischen Ausgleichsfunktionen ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" durch eine reduzierte Fassadenbegrünung, die nur für Teile der westlichen und östlichen Gebäude Stirnseiten festgesetzt wird. Durch die hohe Gesamtdurchgrünung der Baugrundstücke können die negativen Auswirkungen kompensiert werden.

Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation im Sondergebiet festgelegt. Werden die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz realisiert, sind durch das Vorhaben- des Möbel- und Fachmarktzentrums keine unzulässigen Geräuschpegel zu erwarten.

Auswirkungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen

Durch den erforderlichen Ausbau der Ludwig-Erhard-Straße und der Verkehrsknotenpunkte kommt es zu einer Neuversiegelung von 20.410 m² Fläche. Damit kommt es zu einer vollständigen Beeinträchtigung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen auf diesen Flächen. Rund 4.800 m² dieser Flächen sind Straßenbankette im Bestand,

die durch teilweise Befestigung, Verdichtung und Schadstoffbelastung entsprechend vorbelastet sind. Die Beeinträchtigung der Wasserhaushaltsfunktionen kann durch den vollständigen Rückhalt und die Versickerung des Niederschlagswassers in straßenbegleitenden Versickerungsmulden minimiert werden. Der Ausbau der Ludwig-Erhard-Straße führt zu einem Verlust von Grün- und Biotopflächen mit geringer bis hoher Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere:

- festgesetzte Landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzflächen – 1.155 m²,
- Straßenbegleitgrün – 16.540 m²,
- 87 straßenbegleitende Linden.

Durch das Vorhaben werden außerdem 2.715 m² landwirtschaftlich genutzte Flächen mit potenziell geringer-mittlerer Besiedlung durch den Feldhamster in Anspruch genommen. Außerdem erhöht sich die lebensraumzerschneidende Wirkung der Ludwig-Erhard-Straße. Eine tatsächliche Besiedlung (aktive Baue, Einzeltiere) ist im betroffenen Nahbereich der Straße nicht gegeben. Individuenverluste sind vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen. Weitere besonders oder streng geschützte Tierarten werden durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

Durch den 4-spurigen Ausbau der Ludwig-Erhard-Straße entfallen 87 Stück der bereits angepflanzten etwa 7jährigen Linden vorwiegend auf der westlichen Straßenseite. Die landschaftliche Einbindung der ausgebauten Ludwig-Erhard-Straße wird durch die kurzfristige Wiederherstellung der Baumreihen in vergleichbaren Pflanzgrößen und Pflanzabständen gewährleistet. Hierzu werden 4x verpflanzte Hochstämme aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 25-30 cm neu gepflanzt oder, soweit dies fachlich vertretbar ist, vorhandene Linden an den neuen Standort umgepflanzt. Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch den Straßenausbau verbleibt nicht. Alle Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne zur Begrünung der straßenbegleitenden Grünflächen mit Alleen, Bäumen und Gehölzen werden übernommen.

Der Verlust von kleinklimatisch wirksamen Freiflächen hat aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen keine messbaren Auswirkungen auf das Lokalklima. Lokale Ventilationsbahnen werden nicht beeinträchtigt.

In den Plangebietern "He 124" und "He 116" werden die Tages- und Nachtorientierungswerte eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe der Ludwig-Erhard-Straße überschritten. Zur Vermeidung von unzulässigen Geräuschpegeln für schutzbedürftige Nutzungen wie bspw. Betriebswohnungen werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen "He 124" und "He 116" getroffen. Negative Auswirkungen auf Wohnnutzungen oder den Mensch im und angrenzend an den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind im gesamten Planungsgebiet nicht zu erwarten. Wichtige Straßen- und Wegeverbindungen bleiben erhalten. Die vorhandene Fernölbetriebsleitung wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und Schutzmaßnahmen festgelegt. Das Gesamtvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Naherholungsfunktion des weiteren Untersuchungsraumes.

Landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen

Zur Vermeidung, zur Verminderungen und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert der Umweltbericht geeignete Maßnahmen:

Maßnahmen im Vorhabengebiet des Möbel- und Fachmarktzentrum

- Qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung mit Baumreihen, heckenartigen Strauchpflanzungen und bepflanzten Versickerungsmulden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Dazu werden am westlichen Grundstücksrand bis zu 30 m breite und am nördlichen Grundstücksrand 20 m und 39 m breite Pflanzflächen festgesetzt. Die Randeingrünung zur Barcelona-Allee ist mindestens 4 m breit.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch begrenzte Zulässigkeit von Werbeanlagen: ausgeschlossen sind z. B. Pylone, Werbetürme, blinkende Werbeanlagen und Laserwerbung,
- Mindestbegrünung von 20 % der nicht bebauten Grundstücksflächen gemäß der Grünflächensatzung der Stadt Mainz, Anlage von gärtnerisch hergestellten Flächen mit 50 % hochwachsenden Sträuchern und einem Baum je 100 m² Grünfläche,
- Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen mit 1 Baum je 4 Stellplätze und gliedernden Pflanzstreifen zur Begrünung der Baugrundstücke, Vermeidung von Aufheizung und Überwärmung,
- Extensive Begrünung aller Dachflächen mit Ausnahme technischer Dachaufbauten zum Rückhalt und zur Verdunstung von Niederschlagswasser, als kleinklimatischer Ausgleich und als Ersatzlebensraum für einige Tierarten,
- Begrünung ausgewählter Gebäudefassaden an den westlichen und östlichen Stirnseiten zur landschaftsgerechten Einbindung der Neubauten und zum kleinklimatischen Ausgleich,
- Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und vollständige Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück in Pflanzflächen und Muldensystemen auf der Grundlage eines Versickerungskonzeptes zum Schutz der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen,
- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz
- Maßnahmen zum Schallschutz z. B. Asphaltieren der Fahrgassen in den Stellplatzanlagen und automatisch schließende Tore an der Waschanlage der Tankstelle zur Verbesserung der Geräuschsituation. Ausschluss von betrieblichen Aktivitäten wie Anlieferung, Be- und Entladen innerhalb der Nachtzeit im Bereich des Möbelmarktes und der Fachmärkte. Ausschluss von Betreiberwohnungen als schutzbedürftige Nutzungen auf kleineren Teilflächen auch im angrenzenden Bebauungsplan "He 116", wenn die zulässigen Geräuschpegel durch Verkehrs- oder Gewerbelärm überschritten werden.

Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen

Die Trassenführung der ausgebauten Ludwig-Erhard-Straße konnte während der Planaufstellung so optimiert werden, dass ein großer Teil der beidseitigen Baumreihen entlang der Straße erhalten werden kann. Durch die Variantenprüfung konnten somit dauerhafte Baumverluste und Eingriffe in das Landschaftsbild durch den Straßenausbau weitgehend vermieden werden.

- Erhalt bzw. kurzfristige Wiederherstellung der Verkehrsbegleitgrünflächen und Baumreihen an der "Ludwig-Erhard-Straße" als landschaftsprägendes Element und mikroklimatisch wirksame Vegetationsstruktur; Durch die Baumaßnahme entfallende Lindenbäume werden mit hoher Pflanzqualität als Hochstämme mit einem Stammumfang von 25-30 cm im neuen Begleitgrünstreifen ersetzt oder soweit möglich die bestehenden Bäume verpflanzt.

- Vollständige Rückhaltung und Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in straßenbegleitenden Entwässerungsmulden mit Überlauf in Regenrückhaltebecken,
- Festsetzung von 4-Reihigen Alleen in der Barcelona, Florenz- und Athener-Allee,
- Übernahme des Verkehrsleitgrüns und seiner Mindestbegrünung mit Sträuchern und Bäumen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Wirtschaftspark Mainz-Süd (He 116)" für alle Erschließungsstraßen

Durch die Anpflanzung von Baumreihen und Alleen werden Straßenraum und öffentlich verkehrsbegleitende Grünflächen im Hinblick auf das Landschaftsbild gegliedert und strukturiert. Die Erschließungsflächen erhalten Aufenthaltsqualitäten. Darüber hinaus wird anfallender Niederschlag in den straßenbegleitenden Grünflächen versickert oder verdunstet, die Bäume filtern Schadstoffe und sorgen für eine Verbesserung des Mikroklimas (Schatten, Verdunstung).

- Erhalt der nicht beanspruchten Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzflächen (LEF) westlich der Ludwig-Erhard-Straße; Die Flächen sind gemäß ihrer bereits festgelegten Entwicklungsziele zu erhalten und dauerhaft zu pflegen,
- Naherholung
Sicherung der Naherholungsfunktion durch Erhalt der vorhandenen Rad- und Fußwegebeziehungen und durch landschaftliche Einbindung des neuen Ortsrandes des Sondergebietes und der Erschließungsstraßen

Artenschutzrechtliche Maßnahmen im gesamten Geltungsbereich

- Auf der bestehenden Landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist weiterhin eine an den Erfordernissen des Feldhamsterschutzes orientierte standortgerechte ackerbauliche Nutzung fortzuführen.
- Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. In diesem Bebauungsplan können dies vor allem Feldhamster und ihre Winterquartiere oder brütende Vögel sein. Es ist zu überprüfen, ob aktuell befahrene Baue des Feldhamsters oder Vorkommen von Einzeltieren von den Baumaßnahmen betroffen sind. Dies bezieht sich vor allem auf die durch den Straßenausbau südwestlich der Ludwig-Erhard-Straße in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen sowie auf die Fläche an der nördlichen Grenze des Vorhabengebietes Sondergebiet "Möbel- und Fachmärkte". Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 01.03. bis 30.09. erfolgen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Vorhabengebiet des Möbel- und Fachmarktzentrum ergeben sich in der Differenzbetrachtung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „He 116“ keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt sowie in die Arten- und Biotopfunktion. Es kommt zu zusätzlichen Eingriffen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima, die innerhalb des Vorhabengebietes durch die oben erläuterten Maßnahmen ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes SO 1 und SO 2 verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes. Eine planexterne Kompensation ist nicht erforderlich.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrserschließung verursacht Eingriffe in den Wasser- und Bodenhaushalt und in Lebensräume mit geringer bis hoher Wertigkeit, die aufgrund fehlender Aufwertungs- und Entsiegelungsmöglichkeiten nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können. Nach Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich verbleibt ein Kompensationsdefizit für folgende Eingriffe:

- Neuversiegelung und Verlust der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen auf 20.410 m² Fläche,
- Verlust von Feldhamsterlebensraum auf 2.715 m² Fläche,
- Verlust von festgesetzten Ausgleichsflächen (LEF) auf 1.155 m² und
- Verlust von Verkehrsbegleitgrün auf 16.540 m².

Dieses Kompensationsdefizit muss durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Zum Ausgleich von Neuversiegelungen werden im Mainzer Stadtgebiet vor allem im Volkspark und in den Wallanlagen Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen. Insgesamt werden hierfür 4.257 m² Flächen zugeordnet:

- Rückbau künstlicher Bachlauf "Immenhof" Glühwürmchenweg (Mainz 3701, Flur 9, Flurst. 915 teilweise),
- Rückbau ehemalige Straße Wallanlagen Römerwall (Mainz 3701, Flur 8-Flurst.37, Flur 7-Flurst. 99, Flur 21-Flurst. 468/2),
- Wegerückbau Volkspark (Mainz 3701, Flur 23, Flurst. 138/35 teilweise),
- Aufstellfläche ehemaliges Messegelände im Volkspark (Mainz 3701, Flur 23, Flurst. 138/35 teilweise),
- Wegerückbau Abtsgasse Stadtpark (Mainz 3701, Flur 23, Flurst. 173 teilweise).

Weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden auf bislang ackerbaulich genutzten Flächen umgesetzt. In der "Jungenfelder Aue" am Weisenauer Rheinufer (Mainz Weisenau, Flur 7, Flurstücke 17/8 teilweise, 17/1, 17/2, 17/3 und 17/5,) werden rund 8.000 m² Ackerfläche in extensives Grünland mit autotypischen Gehölzgruppen umgewandelt. Auf der Laubenheimer Höhe (Mainz Laubenheim, Flur 7, Flurstücke 49, 50, 52, 53, 54, 55) werden auf rund 18.270 m² intensiv genutzten Ackerflächen Wiesen, Obstwiesen, Baumgruppen und Feldgehölze hergestellt.

Um den Eingriff in Feldhamsterlebensraum auszugleichen, sind spezielle Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die auf die Lebensraumsprüche der Art abgestimmt sind. Hierfür wird eine konventionell landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca.

2.700 m² in der Gemarkung Ebersheim (Flur 7, Flurstücke 41 und 42) durch einen ortsansässigen Landwirt feldhamsterfreundlich bewirtschaftet. Dazu werden mit dem Pächter Auflagen für die Bewirtschaftung und Nutzungseinschränkungen vertraglich vereinbart und im Rahmen des Vertragsnaturschutzes entsprechend vergütet.

Durch die Umsetzung der aufgeführten planexternen Maßnahmen können die Eingriffe, die durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrserschließung verursacht werden nahezu vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 770 m² für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung. Mit der den Ausbau der Ludwig-Erhardt-Straße finanzierenden Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG) wird in Anwendung von § 1a Abs.3 BauGB, eine vertragliche Regelung nach § 11 BauGB, zum Ausgleich dieses Kompensationsdefizits geschlossen.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Stadt Mainz ist verpflichtet die erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen, die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultieren, im Rahmen eines Monitorings zu überwachen. Das Planungsvorhaben verursacht zusätzliche Lärmimmissionen, die durch Schallschutzmaßnahmen vermieden und vermindert werden. Die Überwachung des Verkehrslärms erfolgt gesamtstädtisch durch die kommunale Pflichtaufgabe der Lärminderungsplanung. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm ist im Baugenehmigungsverfahren oder im Beschwerdefall durch die Gewerbeaufsicht der SGD Süd zu überprüfen. Unvorhergesehene Auswirkungen des Bauvorhabens auf die lokale Hamsterpopulation sind durch regelmäßige Monitoringmaßnahmen im Rahmen des Feldhamsterschutzkonzeptes durch die Stadt Mainz zu überprüfen.

Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die vorliegenden Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf den Umweltzustand zu ermitteln und zu bewerten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren. Die benötigten Gutachten wurden erstellt und liegen dem Bebauungsplan als Anlagen bei.

11. Statistik

Sonstiges Sondergebiet Möbel (SO 1)	7,8 ha	(24,1 %)
Sonstiges Sondergebiet Fachmärkte (SO 2)	6,1 ha	(18,7 %)
öffentliche Verkehrsfläche	10,3 ha	(31,6 %)
Straßenbegleitgrün	5,2 ha	(15,9 %)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz usw.	3,2 ha	(9,7 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	32,6 ha	100 %

12. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - VEP wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, worin die Übernahme der Kosten für die Umsetzung und der allgemeinen Verfahrenskosten (keine Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hierin gegenüber der Stadt Mainz zur Übernahme der Kosten für die Herstellung der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen Tankstelle und Ludwig-Erhard-Straße.

Erforderliche Fachgutachten wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch die Vorhabenträgerin (Möbel Martin) bzw. wenn vorab vertraglich geregelt, durch die GVG beauftragt. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für erforderliche Umbauten im Verlauf der Ludwig-Erhard-Straße sowie die Kosten für den Umbau, die Erweiterung etc. von sonstigen öffentlichen Erschließungsanlagen werden entsprechend den Vereinbarungen im Zuge des getätigten Grunderwerbs von der städtischen Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG) übernommen. Hierzu zählen auch die Kosten für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet "He 105", die auf Grund des Straßenausbaus erforderlich werden.

Die Höhe der für diese Maßnahmen entstehenden Kosten ist bislang nicht bekannt.

Darüber hinaus sind derzeit keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben.

Mainz,

Marianne Grosse

Beigeordnete