

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

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



Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 36 des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)"

Ziel des Bauleitplanverfahrens "He 124" ist die Schaffung von Baurecht für ein großflächiges Einrichtungshaus. 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.

Die Fa. Möbel Martin beabsichtigt ein Einrichtungshaus mit 45.000 m² Verkaufsfläche am Standort Wirtschaftspark Mainz zu errichten und hat hierfür einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Ansiedelung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung kann nur in einem Sondergebiet erfolgen. Da die Ansiedelung nicht an einem integrierten Standort erfolgen soll, war zuvor die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens und eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen der Raumordnung erforderlich. Beide Verfahren kamen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter bestimmten Maßgaben am vorgesehenen Standort verwirklicht werden kann.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger herrschte ein reges Interesse an den Planungen zur Umsetzung des Projektes Möbel- und Fachmarktzentrum. Um die Bürger umfassend über die Planungen zu unterrichten wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung daher in Form einer Abendveranstaltung am 18.01.2011 im Stadtteil Hechtsheim durchgeführt.

Da der Geltungsbereich bereits zuvor durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" mit einem Gewerbegebiet überplant war, mussten ergänzende Umweltuntersuchungen nur noch zu den folgenden Bereichen erstellt werden:

- Schallgutachten
- Geotechnischer Bericht (Boden)
- Versickerungskonzept

Die Gutachten bestätigten, dass das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umsetzbar ist. Aufgrund des Schallgutachtens ergaben sich Anforderungen an die direkte Umgebung der Emittierenden Bereiche, die zum Teil bereits im Verfahren umgesetzt werden konnten. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes "He 116" in einem separaten Verfahren.

Auf Grundlage des Bodengutachtens wurde ein Versickerungskonzept erstellt, das gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück gesammelt und Versickert bzw. verdunstet werden kann.

Daneben waren vertiefende Untersuchungen im Bereich Verkehr und Einzelhandelsauswirkungen erforderlich, die auch bereits in das parallel betriebene Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren eingeflossen sind. Eine darüber hinausgehende Untersuchung der Auswirkungen auf den Einzelhandel in den umliegenden Gemeinden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens war daher nicht mehr erforderlich.

Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches in isolierter Lage ohne direkte Nachbarschaft zur bestehenden Siedlungslage wurde der Aspekt Landschaftsbild in besonderer Weise untersucht und in der Bewertung gewichtet. Hieraus resultierten beispielsweise Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung oder zur Begrenzung von Werbeanlagen.

Auf Grund des Ergebnisses der eingeholten Gutachten und des Umweltberichtes, sowie den Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Anhörverfahrens - alle Gutachten sowie der Umweltbericht hatten den Behörden beim Anhörverfahren vorgelegen - wurden bezüglich der Umweltbelange im wesentlichen die nachfolgenden Punkte im Bauleitplanverfahren berücksichtigt:

- Schaffung einer umfangreichen Ortsrandeingrünung,
- Festsetzung einer Dachbegrünung,
- Pflanzgebote für private Grundstücke zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft,
- Sicherung von externen Ausgleichsflächen innerhalb des Mainzer Stadtgebietes mittels Festsetzung,
- Beschränkung von Lärmimmissionen durch Festsetzung von Lärminderungsmaßnahmen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zum Verkehrsaufkommen abgegeben. Eine umfassende Untersuchung erfolgte anschließend im Rahmen des Verkehrsgutachtens, das auch mit dem zuständigen LBM abgestimmt wurde. Die Planungen für die Anpassung des Autobahnanschlusses an die A 60 und den Knotenpunkt Rheinhessenstraße / Töngesstraße erfolgen in Form von eigenständigen Planfeststellungsverfahren und sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf Antrag des Vorhabenträgers eingeleitet. Der Standort für die Realisierung des Vorhabens war das Ergebnis einer Alternativenprüfung im Stadtgebiet. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der erforderlichen guten Verkehrsanbindung hat sich der vorliegende Standort als bevorzugte Fläche dargestellt. Die Verfolgung einer abweichenden Planungsvariante war unter Beachtung aller privaten und öffentlichen Belange nicht geboten, da mit dem vorliegenden Planentwurf die Zielsetzung erfüllt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich erfolgt durch die Planung nicht, da diese bereits zuvor als Gewerbegebiet festgesetzt waren.