

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Wirtschaftspark Mainz-Süd - 2. Änderung  
(He 116/2.Ä)"



Stand: Planstufe II

## Begründung zum Bebauungsplan "Wirtschaftspark Mainz-Süd - 2. Änderung (He 116/2.Ä)"

### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.	Erfordernis und Ziel der Planung .....	3
3.	Flächennutzungsplan.....	4
4.	Städtebauliches Konzept .....	4
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
5.1.	Einzelhandel .....	4
5.2.	Schallschutz.....	6
5.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	7
6.	Umweltbelange .....	7
7.	Familienfreundlichkeitsprüfung .....	8
8.	Statistik .....	8
9.	Kosten .....	8
10.	Überlagerung von Bebauungsplänen .....	8

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 116/2.Ä" umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116" mit Ausnahme der Flächen, die bereits durch den "He 124" überplant werden. Er wird begrenzt:

Im Norden durch:

- die Barcelona-Allee,
- die Ludwig-Erhard-Straße,
- den einbezogenen Klein-Winternheimer-Weg, Flurstück 223, Flur 17, Gemarkung Hechtsheim.

Im Osten durch:

- die einbezogene Rheinhessenstraße / L 425 und die straßenbegleitenden Wirtschaftswege, Flurstück 245, Flur 17 und 187/3, Flur 15, Gemarkung Hechtsheim.

Im Südosten durch:

- den Wirtschaftsweg Flurstück 182, Flur 15, Gemarkung Hechtsheim
- die östliche Grenze des Flurstücks 51/3, Flur 15, Gemarkung Hechtsheim,
- die östliche Grenze des Flurstücks 28, Flur 8, Gemarkung Ebersheim.

Im Süden durch:

- die teilweise bis ca. hälftig einbezogenen Flurstücke 28 bis 45, Flur 8, Gemarkung Ebersheim.

Im Westen durch:

- die westliche Grenze des Flurstücks 45, Flur 8, Gemarkung Ebersheim,
- den einbezogenen Wirtschaftsweg Flurstück 172, Flur 15, Gemarkung Hechtsheim.

Ausgenommen vom Geltungsbereich sind die bereits durch den "He 124" überplanten Teilbereiche der Ludwig-Erhard-Straße, Athener-Allee, Florenz-Allee und Rheinhessenstraße.

## 2. Erfordernis und Ziel der Planung

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wirtschaftspark Mainz-Süd (He 116)" wurde mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes sowie weiterer Fachmärkte ermöglicht. Im Rahmen dieser Ansiedlung waren zusätzlich ein Raumordnungsverfahren sowie ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Landesplanung erforderlich. Sowohl der Raumordnungsentscheid, als auch der Zielabweichungsbescheid kommen zu dem Ergebnis, dass eine Ansiedlung des Möbelmarktes und der weiteren Fachmärkte nur dann möglich ist, wenn im übrigen Wirtschaftspark Mainz-Süd die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel ausgeschlossen wird.

Die hier gestellte Anforderung "In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (He 116) ist jeglicher weiterer Einzelhandel sowohl mit innenstadtrelevanten als auch mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen"<sup>1</sup>, wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung umgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich dieser dezentrale Standort nicht noch weiter zu einem Einzelhandelsstandort verfestigt. Dem Agglomerationsverbot des Ziels 61 des LEP IV wird hierdurch Genüge getan.

Mit dem Bebauungsplan "Wirtschaftspark Mainz-Süd - 2. Änderung (He 116/2.Ä)" soll die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Wirtschaftspark Mainz-Süd ausgeschlossen und Regelungen zu einem Nebeneinander der Tankstelle mit Nachnutzung im "He 124" und lärmempfindlicher Wohnnutzung im Gewerbegebiet "He 116" getroffen werden.

### **3. Flächennutzungsplan**

In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Städtebauliches Konzept**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "He 116" werden die städtebaulichen Zielvorstellungen des "He 116" im Wesentlichen beibehalten und nur in einzelnen Punkten geändert. Das dem Wirtschaftspark Mainz-Süd zugrundeliegende städtebauliche Konzept bleibt daher erhalten.

Die Regelungen des bisherigen "He 116" zur Art der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Regelungen zu Werbeanlagen werden durch die Festsetzungen der 2. Änderungen ersetzt. Die Festsetzungen zu baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden um einen weiteren Punkt ergänzt und gelten auch zukünftig weiter.

### **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **5.1. Einzelhandel**

Beim Standort Wirtschaftspark Mainz-Süd handelt es sich um einen nicht integrierten Standort gemäß Zentrenkonzept der Stadt Mainz. Darüber hinaus soll der Bereich auch nicht als Ergänzungsstandort gemäß Ziel 59 des LEP IV dargestellt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "He 124" zur Ansiedelung eines großflächigen Möbelmarktes und weiterer Fachmärkte wurde daher ein Raumordnungsverfahren (ROV) sowie ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) von den Zielen des

<sup>1</sup> Zielabweichungsentscheid zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz i. V. m. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)" der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße, 18.02.2011

Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV durchgeführt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsvorhaben nur dann möglich ist, wenn im restlichen Bereich des Wirtschaftsparks Mainz-Süd keine weiteren Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Eine weitere Konzentration von Einzelhandelsbetrieben an diesem nicht integrierten Standort würde zu einer Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt führen.

Aus diesem Grund wird mittels der getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des "He 116" keine Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden. Diese Anpassung stellt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" eine weitere Einschränkung dar. Gemäß den bisherigen Festsetzungen waren im gesamten Gewerbegebiet alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie nichtgroßflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> waren bisher allgemein zulässig.

Der Komplettausschluss von Einzelhandel im Bebauungsplangebiet folgt der Auflage Nr. 7 im Zielabweichungsbescheid des Landes (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) vom 18.2.2011 zum Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124) nach der "in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (He 116) jeglicher weiterer Einzelhandel sowohl mit innenstadtrelevanten als auch mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen" ist.

Gemäß den Ausführungen des Zielabweichungsbescheids (Seite 13) muss diese Auflage konsequent umgesetzt werden, damit der dezentrale Standort (He 116/ He 124) sich nicht noch weiter zu einem Einzelhandelsstandort verfestigt und somit dem Agglomerationsverbot des Ziels 61 des LEP IV Genüge getan wird (Seite 50 Raumordnungsentscheid). Letztlich ist der vollständige Einzelhandelsausschluss im B-Plan "He 116" der Ausgleich für die Zulassung des Möbelhauses mit Fachmärkten im B-Plan "He 124". Letzteres weicht nämlich von den Zielen des Landesentwicklungsprogramms ab.

Der Ausschluss dient darüber hinaus dazu, die ursprüngliche Zielsetzung im Plangebiet, Ansiedlungsfläche für produzierende und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten, umzusetzen. Die geringere Preissensibilität von Einzelhandelsbetrieben kann zu einem unerwünschten Fernhalten von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben führen.

### **Angegliederter Verkauf von Waren an einen Gewerbebetrieb**

Zulässig bleiben im Rahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebstypischen Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb, Handwerksbetrieb oder Dienstleistungsbetrieb. Dieser Verkauf auch an Endverbraucher muss der Betriebsfläche des Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes deutlich untergeordnet sein und als unselbständiger Bestandteil des jeweiligen Betriebes erkennbar sein.

Den produzierenden Betrieben ist gestattet, ihre Produkte am Ort der Entstehung bzw. Bearbeitung unmittelbar auch an den Endverbraucher abzugeben. Zudem soll Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ermöglicht werden, den Kunden in Ausstellungsräumen das Leistungsspektrum vorzuführen und betriebstypische Einzelteile auch außerhalb eines handwerklichen Vertrages oder Dienstleistungsvertrags zu verkaufen.

Beispielhaft können folgende Betriebstypen unter diese Regelung gefasst werden:

- Bad-, Gas-, Wasserinstallateure: Sie bieten neben dem Einbau von Komplettbädern auch einzelne (Ersatz-)Teile (wie Armaturen, Dichtungen, Rohre, Badzubehör) an.
- Schlosser/Kunstschlosser/metallverarbeitende Betriebe: Neben der Herstellung und dem Einbau von Zäunen, Toren oder Metalltüren bieten sie auch Einzelteile wie Türklinken, Schlösser, Metallwaren zum Verkauf an.
- Fliesen- und Sanitärhandwerker: Neben der handwerklichen Leistung werden auch Fliesen o. ä. direkt verkauft.
- Türen- und Fensterschreiner: Verkauf von Fenster und Türen durch einen Handwerker, der die Produkte überwiegend selbst einbaut.
- Möbelschreinerei: Verkauf selbst hergestellter Produkte in der Schreinerei.
- KfZ-Handel und -Werkstätten: In diesem nicht zum Einzelhandel i.e.S. zählenden Wirtschaftszweig werden in untergeordnetem Umfang auch Zubehörteile und Ersatzteile direkt an den Kunden verkauft.

Im Gegensatz dazu sind Betriebe unzulässig, deren Hauptgeschäft auf dem Verkauf von Waren liegt, die außerhalb des Betriebes im Plangebiet hergestellt werden und die im Betrieb des Plangebiets ggf. nur noch umgepackt, betriebsfertig hergerichtet oder nach Kundenwünschen modifiziert werden. Hierunter können Betriebe fallen wie

- Verkaufsfiliale einer Großmetzgerei oder Großbäckerei
- Fahrradhandel
- Computerläden

## 5.2. Schallschutz

Aufgrund der isolierten Lage des Wirtschaftsparks inmitten der Feldflur treten äußere Schalleinwirkungen nur von den angrenzenden Straßen (Rheinhessenstraße und Ludwig-Erhard-Straße) auf. Die hieraus resultierenden Einschränkungen für die Ausnutzung der Gewerbegrundstücke sind bereits im rechtskräftigen "He 116" durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erfolgt. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

Innerhalb des "Wirtschaftsparks Mainz-Süd" wurde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Möbel- und Fachmarktzentrum (He 124) die An siedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie einer Tankstelle ermöglicht. Aufgrund der hierbei angesetzten Betriebsabläufe sind im Umfeld der Tankstelle (24-Stundenbetrieb) Einschränkungen für empfindlichere Nutzungen in der Nachtzeit zu erwarten.

Aus diesem Grund wird im Rahmen der 2. Änderung die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betreiberwohnungen im direkten Umfeld dieser Tankstelle eingeschränkt. Eine solche Einschränkung erfolgt lediglich in einem kleinen Teilbereich östlich der Ludwig-Erhard-Straße, da in den übrigen betroffenen Teilen die Zulässigkeit von Betriebswohnungen bereits im rechtskräftigen "He 116" eingeschränkt ist.

### 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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. Daneben erfolgt eine Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten Baufenstern, da diese in besonderem Maße auf den Straßenraum und damit auf das Stadtbild einwirken.

Die Errichtung von Werbe-Stelen 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.

## 6. Umweltbelange

Da es sich bei der 2. Änderung des "He 116" nur um eine geringfügige Anpassung der Nutzungsart handelt, treten keine Auswirkungen auf die Umwelt auf. Die Nutzungsintensität und damit die von der Nutzung ausgehenden sowie auf diese einwirkenden Faktoren bleiben unverändert. Die Auswirkungen auf den Schallschutz werden unter Punkt "5.2 Schallschutz" separat betrachtet.

Da der Bebauungsplan "He 116/2.Ä" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

## 7. Familienfreundlichkeitsprüfung

*Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Anhörverfahrens.*

## 8. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	70,2 ha	100,0 %
Gewerbegebiet (GE)	ca.	70,2 ha	100,0 %

## 9. Kosten

Derzeit sind keine Kosten für die Stadt Mainz erkennbar.

## 10. Überlagerung von Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan ändert und ergänzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wirtschaftspark Mainz-Süd (He 116)". Er überlagert dabei die bisherigen Festsetzungen 1.1.1, 1.8 sowie 2.2 des "He 116", die hierdurch keine Anwendung mehr finden.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*