Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim
- 5. Änderung (He 105/5.Ä)"

Stand: Aufstellungsbeschluss

Begründung

zum Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim - 5. Änderung (He 105/5.Ä)"

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Erfordernis und Ziel der Planung 3
3. Flächennutzungsplan 3
4. Planinhalt / Städtebauliches Konzept 4
5. Einzelhandel 4
6. Gestalterische Festsetzungen 6
7. Umweltbelange 7
8. Statistik 7
9. Kosten 8

Anlagen

- Umweltbericht *(wird im weiteren Verfahren erarbeitet)*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 105/5.Ä" umfasst den als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 105". Er wird begrenzt:

- im Westen durch die Ludwig-Erhard-Straße,
- im Norden durch die Wegeparzelle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Flst. 90/3,
- Im Osten durch das Flurstück Flur 18, Flst. 12/2, Gemarkung Hechtsheim, die Dekan-Laist-Straße, die Wilhelm-Maybach-Straße, die Carl-Zeiss-Straße, die östliche Begrenzung der Flurstücke Flur 18, Flst. 124/1, 124/2, 125, 126, 127/2, die Wegeparzelle Flur 18, Flst. 33/49, alle Gemarkung Hechtsheim, die Robert-Koch-Straße, sowie den Heinz-Lemb-Weg,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke Flur 17, Flst. 25/2, 26/2, 28/2, 30/2, die nordwestliche Grenze der Flurstücke Flur 17, Flst. 24/24, 24/25 sowie die Wegeparzelle, Flur 17, 326, alle Gemarkung Hechtsheim.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Durch den Bebauungsplan "He 105" wurden im Jahr 1995 zentrenrelevante Einzelhandelsbranchen ausgeschlossen, um die Einzelhandelsentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Dieses Ziel verfolgt auch das im Jahr 2005 aufgestellte und zuletzt am 13.04.2011 geänderte Zentrenkonzept der Stadt Mainz, wonach keine zusätzlichen Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet Hechtsheim angestrebt werden soll. Die Sortimentsliste des städtischen Zentrenkonzeptes ist dabei wesentlich umfassender als die bisherigen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 105".

Zur Anpassung des geltenden Bauplanungsrechts an das vom Stadtrat der Stadt Mainz verabschiedete "Zentrenkonzept Einzelhandel" ist eine Änderung des Bebauungsplanes "He 105" erforderlich. Der bestehende Einzelhandelsausschluss soll dabei beibehalten, und die Sortimentsliste an die umfangreichere Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes angepasst werden.

Zudem sollen für das gesamte Hechtsheimer Gewerbegebiet einheitliche Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden.
Die übrigen Teile des Hechtsheimer Gewerbegebietes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "He 128" ebenfalls überplant und damit einheitliche Regelungen zum Einzelhandelsausschluss und zu Werbeanalgen für das gesamte Gewerbegebiet festgelegt.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Gewerbefläche" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes "He 105" erfolgt keine Änderung der Nutzungsart "Gewerbegebiet", weshalb hierdurch keine andere Beurteilung gegenüber der bisherigen Festsetzung erfolgt.

4. Planinhalt / Städtebauliches Konzept

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes "He 105" werden die bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen des Hechtsheimer Gewerbegebietes beibehalten und nur in einzelnen Punkten geändert. Die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden durch die Festsetzungen des "He 105/5.Ä" ersetzt.

5. Einzelhandel

Bei dem Gewerbegebiet Hechtsheim handelt es sich um eine "nicht integrierte Lage" nach dem städtischen Zentrenkonzept. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 105" nicht zugelassen. Mit dieser Festsetzung werden die zentralen Versorgungsbereiche sowohl Hechtsheims, als auch der umliegenden Stadtteile, sowie das Stadtzentrum gestärkt und ein Kaufkraftabfluss vermieden.
Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes "He 105" soll der Einzelhandelsausschluss an die aktuelle Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes Einzelhandel angepasst werden.

Das Gewerbegebiet Hechtsheim kann aufgrund der Randlage zum Siedlungskörper nur eine begrenzte Anzahl von Bürgern fußläufig erreichen. Die Ansiedelung von Einzelhandelsmärkten an diesem Standort insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten könnte mittelfristig zu einer Gefährdung des bestehenden Einzelhandels in der Ortslage führen. Die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner würde wesentlich verschlechtert. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.
Die Regelung der Randsortimente ermöglicht den ansonsten zulässigen Einzelhandelsbetrieben branchentypische Sortimente zu ergänzen und trägt damit zu einer verträglichen Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel bei.

5.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen Z 57 bis G 63 die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Die in Ziel Z 58 geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

Die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV sind in der Begründung zu Ziel Z 58 (Seite 98) aufgezählt. Die Sortimentsliste der Stadt Mainz nach dem "Zentrenkonzept Einzelhandel" ist weitgehend identisch mit der des Landesentwicklungsprogramms IV. Allerdings betrachtet die Stadt Mainz die Sortimente

- Getränke in großen Gebinden (Getränkeabholmärkte)
- Teppiche
- Mofas

nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Außerdem sind einige Sortimentsbegriffe (z.B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

5.2 Zentrenkonzept Einzelhandel

Die Stadt Mainz hat ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 9.3.2005, Änderungen am 08.12.2010 und 13.04.2011). Es hat den Stellenwert "eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und muss bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.

Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzepts

Die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilen) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives Gesamtangebot bietet
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden können, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche

- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

5.3 Erhalt der Flächen für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe

Der Einzelhandel (unabhängig ob zentrenrelevant oder nicht) kann noch immer höhere Immobilienpreise als alle anderen Wirtschaftszweige bezahlen. Deshalb gehen von ihm Verdrängungseffekte durch realisierte Ansiedlungen oder spekulative Zurückhaltung von Grundstücken aus. In Mainz herrscht auch auf dem Markt für Gewerbeimmobilien ein hohes Preisniveau vor, dem viele Betriebe nicht gewachsen sind und deshalb in das Umland ausweichen oder ggf. auf Verlagerungen und Erweiterungen verzichten. Dadurch gehen in der Stadt Arbeitsplätze verloren bzw. werden nicht geschaffen und die Entwicklung der Wirtschaftskraft hinkt hinter der allgemeinen Entwicklung mit allen Folgen (Einkommenssituation, öffentliche Finanzen, Sozialsystem und –struktur) hinterher. In dieser Situation sollten die Immobilienpreise für Gewerbebauland nicht weiter künstlich in die Höhe getrieben werden durch die tatsächliche oder gewünschte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Da hierfür in besonderem Maße die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten verantwortlich sind, führt der Ausschluss dieser Sortimentslisten zugleich zu einer Entschärfung dieses Verdrängungsprozesses.

6. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen sind in der 5. Änderung des "He 105" auf ein städtebaulich erforderliches Mindestmaß reduziert. Ziel dabei ist es eine Vereinheitlichung der Regelungen für das gesamte Hechtsheimer Gewerbegebiet herbeizuführen.
So trifft der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu Werbeanlagen, um eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen. Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Orts- und Landschaftsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Quartiers beeinträchtigen. Von besonderer Bedeutung dabei ist, dass das Gewerbegebiet Hechtsheim im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegt. Die Wirkung von Werbeanlagen, die über die Gebäude hinausragen bzw. unmittelbar am Siedlungsrand angeordnet sind, wirken damit unmittelbar auf das Landschaftsbild in einem weiten Umfeld, was deren Auswirkungen noch in erheblichem Ausmaß weiter verstärkt.

Andererseits sind Werbeanlagen jedoch unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Gerade in einem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Neben den Werbeanlagen am Siedlungsrand, welche zur freien Landschaft hin ausgerichtet sind, zählen hierzu vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie 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.

Gleiches gilt für die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung oder Skybeamer. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die Begrenzung der Größe von Werbeanlagen an Gebäuden dient der Erhaltung einer höheren Gestaltqualität insbesondere der Straßenräume, welche das Kernstück eines Gewerbegebietes darstellen. Die Größenbegrenzung lässt dabei ausreichende Spielräume für eine Bewerbung der Betriebe und deren Leistungen.

Die übrigen gestalterischen Festsetzungen in den bereits bestehenden Bebauungsplänen bleiben unverändert erhalten.

7. Umweltbelange

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes "He 105" nur um eine Anpassung der Sortimentsliste für Einzelhandelsbetriebe und um Regelungen zu Werbeanlagen handelt, sind keine Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu erwarten.

8. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	47,5 ha	100,0 %

9. Kosten

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine inhaltliche Anpassung des bestehenden Baurechts. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und vollständig entwickelt. Der Stadt Mainz entstehen durch die Planung keine Kosten.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete