

Stadt Mainz

Begründung

FNP-Änderung Nr. 46 im Bereich des Bebauungsplanes
"Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

Bebauungsplan
"Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"



Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 15. APR. 2015
Az.: 36 230-M7/FNP A 46:43'

Stand Satzungsbeschluss

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 46 im Bereich des Bebauungsplanes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

zum Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	5
4.	Planungsrechtliche Situation.....	6
4.1	Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen.....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.	Einzelhandel.....	6
5.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV.....	6
5.2	Zentrenkonzept Einzelhandel.....	7
5.3	Einzelhandelsstrukturen im Stadtteil Finthen und am Planstandort.....	9
5.4	Verträglichkeitsberechnung.....	10
5.5	Resümee.....	14
6.	Städtebauliches Konzept.....	15
6.1	Nutzungs- und Bauungsstruktur.....	15
6.2	Grün- und Freiflächen.....	15
6.3	Erschließung und ruhender Verkehr.....	16
6.4	Ver- und Entsorgung.....	16
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	17
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
7.4	Stellplätze und Garagen.....	18
7.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	18
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft.....	19
7.7	Anpflanzungen und Pflanzbindungen.....	19
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20

8.1	Dachformen	20
8.2	Mülltonnenstandplätze	20
8.3	Werbeanlagen.....	20
9.	Schallschutz	21
9.1	Verkehrslärm	22
9.2	Gewerbelärm	22
10.	Entwässerungs- und Versickerungskonzept	23
11.	Artenschutzuntersuchung	23
12.	Radonuntersuchung.....	23
13.	Familienfreundlichkeitsprüfung	24
14.	Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen	24
15.	Statistik.....	24
16.	Kosten	25

Anlagen

- Umweltbericht

Hinweise:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Artenschutzuntersuchung "Neubau von Wohn- und Geschäftsgebäuden, Finthen- An der Römerquelle - Landeshauptstadt Mainz, - Ausschluss der Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG- Bewertung des zu fällenden Baum-bestands" BG Natur, Januar 2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, WSW & Partner, Kaiserslautern, Juli 2014
- Entwässerungs- und Versickerungskonzept, WSW & Partner, Kaiserslautern Juli 2014
- Boden- und Baugrunduntersuchung, Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co KG, März 2014
- Umwelttechnischer Bericht zu Radonmessungen, Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co KG, August 2014

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Mainz-Finthen mit Anschluss an den Sertoriusring, der südlich des Plangebiets verläuft. Diese Sammelstraße wird durch begleitende Parkstände und einen Gehölzstreifen geprägt. Über den Sertoriusring besteht eine Anbindung an die überörtliche Kreisstraße K 10 (Waldthausenstraße).

Das Plangebiet bildet derzeit den mittigen Teil des bestehenden Freizeitgeländes "Römerquelle".

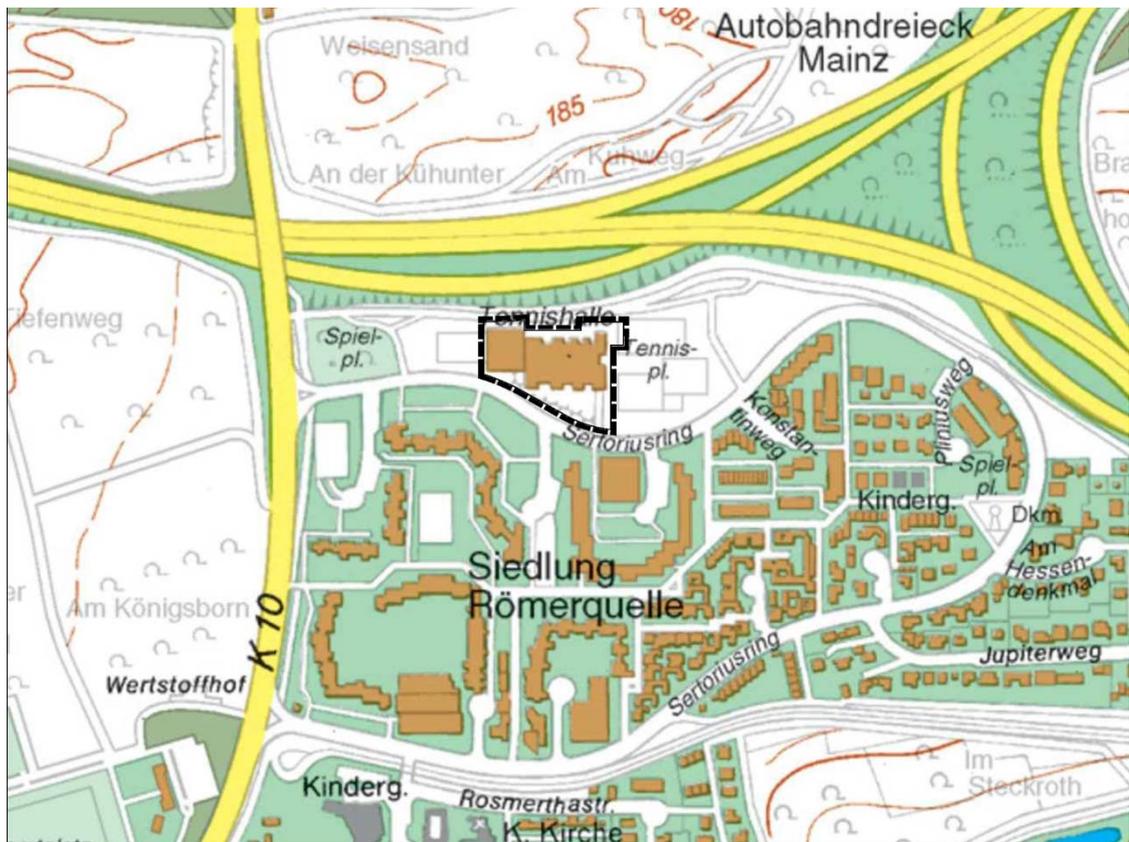


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtgefüge (ohne Maßstab)

Nördlich des Plangebietes schließt ein Lärmschutzwall mit dichtem Gehölzstreifen an. Dieser Wall hat die Aufgabe, den Verkehrslärm der nördlich gelegenen Autobahn A 60 (Teil des Autobahndreiecks Mainz) zur Siedlung Römerquelle abzuschirmen. Die Autobahn befindet sich hier in deutlicher Troglage.

Östlich des Plangebietes befinden sich öffentliche Parkanlagen mit gestalteten Freianlagen und Wasserflächen. Diese Parkanlagen dienen als Kommunikations- und Naherholungsräume für die Siedlung "Römerquelle" und wurden im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" zwischen 2000 und 2007 neu gestaltet und aufgewertet.

Angrenzend im Westen liegen ein Bolz- und Spielplatz die ebenfalls Teil des Freizeitgeländes sind. Die einzelnen Teilbereiche des Freizeitgeländes werden über einen auf der Krone des Lärmschutzwalls verlaufenden Fußweg miteinander verbunden.



Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" sowie der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemarkung Mainz-Finthen, Flur 4 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch den Bolzplatz auf der Parzelle Flst. 562/6,
- Im Norden durch den Lärmschutzwall zur Autobahn A 60 auf der Parzelle Flst. 562/6,
- im Osten durch die Tennisplätze auf der Parzelle Flst. 562/1,
- im Süden durch den Sertoriusring.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst auch Teile des bestehenden Lärmschutzwalls zur Autobahn A 60 bis zu dem dort verlaufenden Fußweg.

3. Erfordernis und Ziel der Planung

Das Gelände nördlich des Sertoriusrings ist Teil des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F55)". Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Sport- und Freizeiteinrichtungen wurden zwischenzeitlich realisiert. Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Tennishalle mit Gastronomiebetrieb. Außerdem umfasst die Anlage weitere 7 Tennisplätze im Freien. Die Anlage wurde während des Tennisbooms in den 80er Jahren errichtet. Zwischenzeitlich weist die Tennishalle erhebliche bauliche Mängel auf, so dass die Anlage nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

Aus diesem Grund ist seitens der Eigentümer beabsichtigt, die bisherige Nutzung als Tennishalle aufzugeben und stattdessen einen Lebensmitteldiscountmarkt, einen Drogeriemarkt auf diesem Grundstück zu entwickeln.

Zur Erreichung dieses Planungsziels ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechtes erforderlich. Mit der Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens soll Planungsrecht für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes geschaffen werden. Eine solche Nutzung ist auf der Grundlage des derzeitigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F55)", der ein Sondergebiet für die Errichtung einer Tennishalle sowie Grünflächen festsetzt, nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Baurechts mittels Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Das Plangebiet wird bereits durch den Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F 55)" überplant. Dieser im Jahr 1991 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für eine Tennisanlage fest.

Der vorliegende Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände zwischen Sertoriusring und Bundesautobahn (F 55)". Die nicht überplanten Teile des "F 55" gelten uneingeschränkt weiter.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz vom 24.05.2000 ist das Plangebiet als "Fläche für Sport- und Freizeit" mit der Zweckbestimmung Sportanlage und Tennisplatz dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" stimmen mit den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein.

Die Darstellungen werden im Rahmen der 46. Änderung des Flächennutzungsplans geändert, um die Planungsziele des Bebauungsplans verwirklichen zu können.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet zukünftig als "geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel" dargestellt.

5. Einzelhandel

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

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 großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die in Ziel Z 58 LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel mit der Festlegung der zentralen

Versorgungsbereiche erfolgt. Der Planstandort ist als Ersatz- bzw. Ergänzungsstandort für das Nahversorgungszentrum Sertoriusring/Römerquelle benannt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze.

5.2 Zentrenkonzept Einzelhandel

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschluss am 9.3.2005 mit Fortschreibungen). 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 Zentrenkonzeptes

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 immobilien) 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 und adäquates 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

Zentrale Versorgungsbereiche

Das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz definiert die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Im Stadtteil Finthen sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 71):

- Ortskern mit Poststraße/Kurmainz-Straße/Obstmarkt (Quartierszentrum)
- Sertoriusring (Nahversorgungszentrum)
- Katzenberg (Nahversorgungszentrum)

Der Einzelhandelsbesatz im Ortskern von Finthen entsprach lt. PROGNOSE-Gutachten einem Quartierszentrum. Mit dem Discountmarkt (Penny) in der ehemaligen Markthalle, dem zwischenzeitlichen Neubau eines Vollversorgers (REWE) im zentralen Ortskernbereich und einigen ergänzenden Läden, konnte die zentrale Nahversorgungsqualität deutlich aufgewertet werden. Das quantitative Angebot (Verkaufsfläche) mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und insbesondere mit Lebensmitteln ist im Vergleich zu anderen Stadtteilen relativ hoch.

Am Sertoriusring und am Katzenberg bestehen mit den Supermärkten und den angegliederten Geschäften kleine Nahversorgungszentren mit leistungsfähigen Supermärkten. Eine Anreicherung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes am Sertoriusring/Römerquelle wäre wünschenswert und sollte planerisch unterstützt werden. Nach dem Zentrenkonzept kommt als Standort hierfür das Gelände der Tennisanlage zwischen Sertoriusring und Autobahn in Betracht, die durch den Kundenschwund bei dieser Sportart mittelfristig zur Disposition stehen könnte. Der Edeka-Markt (vorher "Tengelmann") am Ortsausgang nach Gonsenheim ist als Markt in Siedlungsrandlage einzustufen. Er kann zwar ein kleines Bevölkerungspotential auch fußläufig versorgen, ansonsten strahlt er aber als Autostandort eher negativ auf die weitere Aufwertung der integrierten Lagen aus. Eine Erweiterung und Aufwertung dieses Standortes sollte auf alle Fälle unterbleiben. (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 51)

Einstufung Nahversorgungszentrum nach Zentrenkonzept Einzelhandel

Grundlage der wohnungsnahen Einzelhandelsversorgung sind die Nahversorgungszentren als unterste Stufe der Zentrenhierarchie. Sie sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und sollen die Versorgung mit Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs sicherstellen. Der Anker eines Nahversorgungszentrums sollte grundsätzlich ein Supermarkt mit Vollsortiment sein. Idealerweise wird er ergänzt durch einige Läden des Lebensmittelhandwerks und des sonstigen überwiegend kurzfristigen Bedarfs (Zeitschriften/Tabak/Schreibwaren, Drogerie, Apotheke, Blumen/Pflanzen). Nach GMA-Kriterien sollten zusammen mindestens 5 Betriebe und 700 qm Verkaufsfläche vorhanden sein¹.

Im Vordergrund stehen die Frischewaren. Eine Angebotskonkurrenz oder vollständiges Angebot muss nicht gegeben sein.

Wenn die Versorgung mit Frischewaren durch das Lebensmittelhandwerk und Fachgeschäfte sichergestellt ist, kann auch ein Lebensmitteldiscountmarkt statt

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main 2003, erstellt durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung – GMA, Köln, Seite 26

eines Supermarktes ausreichen, um den Standard des Nahversorgungszentrums zu begründen.

Die Angaben zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Nahversorgungszentrums schwanken. Überwiegend wird eine Einwohnerzahl von 3.000 bis 5.000 im Einzugsbereich genannt.

Diese Versorgungsstufe ist alleiniges Zentrum in den kleinen Stadtteilen. In den größeren Stadtteilen ist sie dort zusätzlich notwendig, wo die zentralen Einkaufsmöglichkeiten in den Ortskernen (Stadtteilzentren bzw. Quartierzentren) nicht mehr in fußläufiger Erreichbarkeit für die Stadtteilbewohner liegen.

Im Konfliktfall zwischen Erhalt der fußläufig erreichbaren Nahversorgungszentren und dem Ausbau eines übergeordneten Quartiers- oder Stadtteilzentrums sollte dem Ziel der fußläufigen Versorgung der Vorrang eingeräumt werden. (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 21).

Eine Beeinträchtigung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche durch einen überdimensionierten Ausbau des Nahversorgungszentrums muss aber vermieden werden.

Denn auch nach der Realisierung des Ergänzungsstandortes mit den beiden Planvorhaben sind der Weiterbetrieb und die Wiederbelebung des Altstandortes Sertoriusring sinnvoll.

5.3 Einzelhandelsstrukturen im Stadtteil Finthen und am Planstandort

Einzelhandelsstrukturen in Finthen

Der Stadtteil Finthen mit gut 14.000 Einwohnern hat eine zweigeteilte Struktur. Zum einen gibt es noch den alten, recht weitläufigen Ortskern mit der historischen Bebauung und die daran anschließenden Neubaugebiete verschiedener Jahrzehnte mit überwiegend Einfamilien- und solitärem Mehrfamilienhauscharakter. Das Gebiet um den Planstandort weist zum anderen eine typische "Vorstadt"-Struktur auf, wie sie in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Neben stark verdichtetem Geschosswohnungsbau gibt es auch arrondierende Reihen- und Einzelhausgruppen. Zur Einzelhandelsversorgung dienen der Ortskern, der von Qualität und Quantität ein Quartierszentrum darstellt, der solitäre Supermarkt mit Backshop auf dem Katzenberg, der als Nahversorgungszentrum deklariert ist, der am Ortsausgang nach Gonsenheim sich in nicht integrierter Lage befindende zwischenzeitlich aufgegebene aber neu belegte Supermarkt sowie grundsätzlich der zur Planung anstehende Standort Sertoriusring, mit nur noch zwei Ladengeschäften und Leerständen. Der Ortskern konnte mit der Ansiedlung eines neuen Supermarktes in der Poststraße wesentlich aufgewertet werden. Die Insolvenz der Schlecker-Märkte führte dagegen zu einem sortimentspezifischen Angebotsrückgang.

Das Einzelhandelsangebot wird im Wesentlichen durch drei Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, einen Lebensmitteldiscountmarkt, das Lebensmittelhandwerk, einige Hofläden sowie einige andere Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und wenige weitere Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs bestimmt.

Einzelhandelsstruktur am Planstandort

Im Zentrenkonzept Einzelhandel 2005 wird ausgeführt, dass in den Wohngebieten Sertoriusring/Römerquelle und Katzenberg kleine Nahversorgungszentren mit leistungsfähigen Supermärkten und angegliederten Läden bestehen. Gleichwohl wird empfohlen, das Einzelhandelsangebot für das Gebiet Sertoriusring/Römerquelle zu ergänzen. Als geeigneter Standort wurde das Gelände der Tennisanlage zwischen Sertoriusring und Autobahn (der jetzige Planstandort) in Betracht gezogen (Zentrenkonzept Einzelhandel 2005, Seite 52). Zwischenzeitlich hat sich die Sachlage im Gebiet Sertoriusring/Römerquelle grundlegend geändert. Der als zukunftsfähig eingeschätzte Lebensmittelmarkt ist seit einigen Jahren geschlossen. Die vielfältigen Bemühungen einer Wiederbelegung hatten keinen Erfolg. Der Verlust des Ankerbetriebes hat auch den benachbarten Läden die wirtschaftlich ausreichende Kundenfrequenz genommen, so dass nur noch eine Bäckereifiliale und ein Kiosk vorhanden sind. Gleichzeitig artikuliert sich, auch demographisch bedingt, aus dem Wohngebiet heraus der dringendere Wunsch nach einer fußläufig erreichbaren Grundversorgung.

Die Bereitschaft des Grundstückseigentümers zur Umwandlung bzw. zum Verkauf der Tennisanlage passt zum Interesse eines Lebensmitteldiscountunternehmens, die Grundstücke zu übernehmen und für einen Lebensmitteldiscountmarkt seines Unternehmens und einen Drogeriemarkt zu entwickeln.

Beide zusammen können den fußläufigen Grundversorgungsbedarf des Gebietes decken und Angebotslücken im Bereich des Lebensmitteldiscounts und Drogeriesortiments im Stadtteil Finthen füllen. Letztere Lücke ist durch das Marktausscheiden der Drogeriekette Schlecker (Filiale An der alten Markthalle) entstanden und bislang nicht adäquat ersetzt worden.

Der Planstandort soll den Charakter des wohngebietsbezogenen Nahversorgungszentrums nicht überschreiten und keine wesentlichen Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des Ortskerns von Finthen, hervorrufen sowie eine Wiederbelegung der Laden- und Geschäftseinheiten des alten Zentrums am Sertoriusring aufgrund seiner Kaufkraftbindung rechnerisch nicht beeinträchtigen. Deshalb sollte der Planstandort nach Art und Umfang nicht mehr als den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt umfassen. Darüber hinaus gehende ergänzende und erweiternde Angebote sollten eher am Altstandort Sertoriusring zur Reaktivierung beitragen.

Um die Einhaltung der Anforderungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel zu bestätigen und den Nachweis zu führen, dass von der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen, wird im Folgenden eine wirtschaftliche Tragfähigkeitsberechnung für den Lebensmitteldiscountmarkt und den Drogeriefachmarkt vorgenommen.

5.4 Verträglichkeitsberechnung

Lebensmitteldiscountmarkt

Nahbereich Sertoriusring/Römerquelle

Es wird eine typisierende Betrachtung nach den Empfehlungen der Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel"² vorgenommen. Danach ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb dann verträglich, wenn er nicht mehr als 35%

² Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO, 30.4.2002

der sortiments- bzw. branchenspezifischen Kaufkraft in seinem Nahbereich bindet. Der Nahbereich wird als Radius von 700 m (entspricht ca. 1.000 m Fußweg bzw. 15 Gehminuten) angenommen. Dies ist die Entfernung, die von den Kunden gerade noch zur fußläufigen Versorgung akzeptiert wird. Wird dieser Anteil überschritten, kommt es auf den Einzelfall an. Aufgrund einer spezifischen städtebaulichen Situation und Nahversorgungssituation können auch darüber hinaus gehende Bindungsquoten akzeptabel sein, insbesondere wenn im Nahbereich keine oder nur wenige andere Läden der Nahversorgung bestehen.

Der bundesdurchschnittliche Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel (einschließlich Lebensmittelhandwerk) betrug 2012 2.600 € pro Einwohner.³ Dieser Wert wird für den Untersuchungsbereich angenommen und dem bundesdurchschnittlichen Umsatz des Planvorhabens (Lebensmitteldiscountmarkt) gegenübergestellt. Dieser beträgt bis zu 6.000 € pro qm Verkaufsfläche.⁴ Mit einer Verkaufsfläche von 900 m² wird der Lebensmitteldiscountmarkt einen jährlichen Umsatz von bis zu 5.400.000 € erwirtschaften.

Im unmittelbaren Nahbereich (700m-Radius) des Vorhabens leben 3.700 Einwohner. Zu dem Versorgungsbereich des Vorhabens sind noch ca. 1.000 Einwohner hinzuzuzählen. Es ist die Hälfte der Einwohnerzahl, die vom Nahbereich des Altstandortes Sertoriusring erfasst wird und durch die Verschiebung der Hauptlage nun außerhalb des 700m-Radius liegt. Es wird angenommen, dass sie ihre Einkäufe zukünftig hälftig am Planstandort und hälftig im Ortskern tätigen.

Daraus ergibt sich eine Gesamtkaufkraft für den Lebensmitteleinzelhandel im Nahbereich des Vorhabens von 4.700 Einwohner x 2.600 €/EW = 12, 2 Mio. €. Man kann weiter davon ausgehen, dass von diesem Betrag nur 75% auch im Nahbereich oder in der Betriebsform des Lebensmitteldiscounters ausgegeben werden. Der Rest fließt auch bei optimalen Versorgungsmöglichkeiten zu anderen Standorten, z.B. den Ortskern oder in SB-Warenhäuser. So verbleiben rd. 9,2 Mio. € im Nahbereich. Der durchschnittliche Umsatz des Planvorhabens beträgt damit 44% der Gesamtkaufkraft bzw. 59% des um die Abflüsse reduzierten Betrages.

Damit wird die empfohlene Marke von 35% deutlich überschritten. Das ist jedoch aufgrund der Nahversorgungssituation, der Entfernung zum Ortskern von Finthen und der topographischen Lage vertretbar. Es verbleibt nach dem Erreichen des Sollumsatzes des Lebensmitteldiscountmarktes noch ein rechnerischer Spielraum von rd. 3,8 Mio. €. Diese "freie" Kaufkraft ist ausreichend, um die dortigen sechs Ladenlokale des Altstandortes Sertoriusring mit zusammen rd. 850 qm Verkaufsfläche (darunter der leerstehende ehemalige Supermarkt mit rd. 600 qm) bei einem entsprechenden Angebot wirtschaftlich betreiben zu können (z.B. Lebensmittelhandwerk, Kiosk, Lebensmittelgeschäft wie ein kleiner Nahversorger oder Convenience-Store, Bio-Supermarkt). Darüber hinaus könnten sich auch ergänzende Angebote abseits des Lebensmitteleinzelhandels positionieren.

³ Webseiten: Bundesverband Lebensmittelhandel www.bvlh.de; Bundesverband Fleischerergewerbe, Zentralverband Bäckerhandwerk e.V. www.baeckerhandwerk.de, Deutscher Fleischerverband e.V. www.fleischerhandwerk.de

⁴ Angaben von Aldi Süd

Stadtteil Finthen

Da das Planvorhaben die empfohlene maximale Kaufkraftbindungsquote überschreitet, wird in einem zweiten Schritt geprüft, ob es sich in die Versorgungsstrukturen in Finthen einfügt, ohne den Bestand des Lebensmitteleinzelhandels in den beiden anderen zentralen Versorgungsbereichen (Ortskern und Katzenberg) rechnerisch zu gefährden. Seit Herbst 2013 hat sich am Ortsausgang Richtung Gonsenheim wieder ein Supermarkt (Edeka) mit rd. 800 qm angesiedelt. Der außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Finthen gelegene Standort wird nicht auf seine potentielle Beeinträchtigung durch die Neuansiedlung überprüft, aber in der Summe des Verkaufsflächenbestandes mit berücksichtigt.

In Finthen gibt es insgesamt 23 Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, davon 3 Supermärkte und 1 Lebensmitteldiscountmarkt, 3 Metzgerläden, 6 Bäckereigeschäfte, 3 Getränkehändler sowie 6 Obst- und Gemüseläden bzw. Hofläden mit Ganzjahresangebot und 1 Kiosk. Die Verkaufsfläche beträgt zusammen rd. 3.300 qm. Außerdem wurden 2012 sieben Leerstände mit zusammen 837 qm Verkaufsfläche gezählt, darunter der ehemalige Edeka-Markt am Sertoriusring mit rd. 600 qm Verkaufsfläche und der ehemalige Schlecker-Markt in der alten Markthalle mit rd. 140 qm Verkaufsfläche. Sie könnten (wieder) mit Nahversorgungsangeboten belegt werden. Mit ihrer Berücksichtigung wird ein zumindest theoretisches Potential für eine Wiederbelegung vorgehalten, damit der städtebaulich nicht wünschenswerte Zustand von Leerständen geändert werden kann. Deshalb wird im Weiteren von knapp 4.300 qm Verkaufsfläche ausgegangen, die als Bestand zu berücksichtigen sind.

Der durchschnittliche Umsatz pro qm Verkaufsfläche im Lebensmittelhandel liegt bei etwa 4.500 €, bei einer Spannweite von rd. 2.500 € (SB-Warenhäuser) bis 7.000 € (manche Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk).⁵ Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Umsatz des Lebensmittelhandels im Bestand einschließlich der Leerstände von $4.300 \text{ qm} \times 4.500 \text{ €/qm} = 19,35 \text{ Mio. €}$.

In Finthen wohnten zum 31.12.2013 14.144 Einwohner. Bei Ausgaben von 2.600 € im Lebensmittelhandel pro Einwohner steht insgesamt eine Kaufkraft von 36,8 Mio. € zur Verfügung. Auch für den Stadtteil Finthen wird angenommen, dass max. 75% bzw. 27,6 Mio. € der Ausgaben im Stadtteil selbst ausgegeben werden. Abzüglich des Umsatzes im Bestand von 19,35 Mio. € verbleibt eine "ungebundene Kaufkraft" von rd. 8,2 Mio. €. Davon sind 5,4 Mio. € für das Planvorhaben zu kalkulieren.⁶

Im Ergebnis dürfte das Planvorhaben auch ohne wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungslagen in Finthen zu verwirklichen sein und noch Kaufkraftpotential (2,8 Mio. €) für die Wiederbelebung und Stärkung des Altbestandes im Nahversorgungszentrum Sertoriusring sowie des Ortskerns belassen.

Ausgeschlossen werden sollte jedoch eine größere Verkaufsfläche am Planstandort, da dann das dort zusätzlich gebundene Kaufkraftpotential nicht mehr für die Wiederbelebung und Stärkung der Altstandorte Sertoriusring und Ortskern zur Verfügung steht.

⁵ Institut für Handelsforschung: Handel in Zahlen aktuell 2012

⁶ Siehe unter 1)

Benachbarte Stadtteile und Gemeinden

Aufgrund der Größe und Lage des Stadtteils Finthen, der Größe und Lage des Planvorhabens sowie der Marktdurchdringung mit Lebensmitteldiscountern kann davon ausgegangen, dass sich das Einzugsgebiet auf Finthen beschränkt und keine rechnerischen Nettoeffekte auf benachbarte Stadtteile (Gonsenheim, Draiß) und Gemeinden (Wackernheim, Heidesheim, Budenheim) ausgehen.

Drogeriefachmarkt

Mit der Schließung der Schlecker-Märkte ging auch die Filiale in der Alten Markthalle in der Flugplatzstraße verloren. Da es keinen weiteren Drogeriefachmarkt in Finthen gibt, ist eine sortiments- und betriebstypenbezogene Versorgungslücke im nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarfsbereich entstanden. Dass diese am ehemaligen Standort wieder gefüllt wird, ist mittlerweile eher unwahrscheinlich, da sich der Einzelhandel mit Drogeriewaren zunehmend auf die Großfilialisten (dm, Rossmann, Müller, Budnikowsky) einerseits (rd. 40 % Marktanteil) und den Lebensmitteleinzelhandel (insb. SB-Warenhäuser und Lebensmitteldiscounter mit rd. 46% Marktanteil) konzentriert. Die ehemaligen Geschäftsräume der Schlecker-Filiale in Finthen sind mit rd. 140 qm für diese Anbieter zu klein. Die Verkaufsfläche der leerstehenden ehemaligen Edeka-Filiale am Sertoriusring reicht an die aktuellen Wunschgrößen (mindestens 400 qm Verkaufsfläche)⁷ der Drogeriemärkte heran, ist aber offensichtlich trotzdem kein passendes Objekt (der Verwaltung ist kein Nachfrager bekannt).

Aus diesem Grund ist es vertretbar, den Planstandort um dieses nahversorgungsrelevante Sortimentsangebot zu ergänzen.

Die Reichweite eines Drogeriefachmarktes der geplanten Größe beschränkt sich nicht auf den Nahbereich. Anders als ein Lebensmitteldiscountmarkt kann dieser bei einer Einwohnerzahl von 4.700 die wirtschaftliche Tragfähigkeit rechnerisch nicht erreichen. Die Pro-Kopf-Ausgaben für Drogeriewaren sind zu gering, und die Umsätze dieses Betriebstyps sind dafür zu hoch.

Durch den Marktaustritt von Schlecker ist ein großer Teil dieses Umsatzes auf die anderen Drogeriefachmärkte übergegangen. Damit ist der bundesdurchschnittliche Umsatz eines Drogeriefachmarktes im Jahr 2012 auf 3,07 Mio. € gestiegen. Die umsatzstärksten Drogeriefachmärkte werden mit Flächenproduktivitäten von bis zu 7.000 € pro qm Verkaufsfläche registriert. Er dürfte allerdings im Allgemeinen den Standorten in den Innenstädten und den frequenzstarken Einkaufszentren in Gebieten mit weit überdurchschnittlicher Kaufkraft vorbehalten sein.

Ein durchschnittlicher Umsatz pro Markt von 3,07 Mio. € bedeutet für das Planvorhaben mit 600 qm Verkaufsfläche am Sertoriusring-Nord eine Flächenproduktivität von rd. 5.000 € pro qm, was einem leicht überdurchschnittlichen qm-Umsatz eines Drogeriefachmarktes entspricht. Diese Werte werden als plausibel für die weitere Berechnung angenommen.

Die Pro-Kopf-Ausgaben in Drogeriefachmärkten (Drogeriewaren und Randsortimente) beliefen sich 2012 bundesdurchschnittlich auf 260 €. Dieser Wert wird auch für diese Betrachtung als korrespondierender Wert zum bundesdurchschnittlichen Umsatz angenommen (alle Angaben Nielsen 2013).⁸

⁷ Angaben auf den jeweiligen Homepages der Anbieter

⁸ Nielsen: DEUTSCHLAND 2013 Handel, Verbraucher, Werbung

Bei 14.144 Einwohnern in Finthen ergibt dies rechnerische Ausgaben in Drogeriefachmärkten von 3,68 Mio. €. Da analog zum Einkaufsverhalten im Lebensmittelsektor davon ausgegangen werden muss, dass maximal 75% der vorhandenen spezifischen Kaufkraft im Marktbereich des Standorts gebunden werden kann, resultiert daraus ein Betrag von rd. 2,75 Mio. €. D.h. rd. 320.000 € des Planumsatzes (3,07 Mio. €) des Drogeriemarktes können nicht aus den originären Ausgaben in Drogeriemärkten der Einwohner Finthens erzielt werden, sondern müssen durch weitere Umsatzverlagerungen erzielt werden.

Die möglichen Reaktionen bei diesem Markteintritt können sein:

- Eine Umsatzverlagerung aus den Finther Einzelhandelsbetrieben mit Drogeriesortiment, also fast ausschließlich aus den Lebensmittelmärkten und den Apotheken. Es werden 320.000 € des Bestandsumsatzes von 15,6 Mio. € (Lebensmittelmärkte und Apotheken) verlagert. Das entspricht 2% des Bestandsumsatzes. Die Prüfgrenze der zur Erheblichkeit (5% Umsatzverlagerung) ist damit nicht erreicht.
- Der Drogeriemarkt holt den Drogeriewarenanteil des Lebensmitteleinzelhandels in Form der in Finthen noch ungebundenen und demnach an andere Standorte fließenden Kaufkraft in Höhe von 2,8 Mio. € zurück (siehe unter 1). Die Kaufkraft würde zur Wiederbelebung und Stärkung der Altstandorte in Finthen fehlen. Das bliebe jedoch ohne wesentliche Auswirkungen für Finthen, da der Drogeriewarenumsatz im Lebensmittelhandel nur untergeordnete Bedeutung hat (zwischen 6,5 und 10%)⁹. Der hohe Marktanteil dieser Betriebstypen an den Drogeriewaren ist auf die hohe Zahl der Betriebe und den Umfang der Verkaufsfläche zurückzuführen, nicht auf den Umsatz des einzelnen Betriebes.
- Der Einzugsbereich erstreckt sich auch in die benachbarten Stadtteile Gonsenheim (westlicher Teil) und Draï sowie die Gemeinden Budenheim, Wackernheim und Heidesheim. Wahrscheinlich ist dies, da es dort, außer in Gonsenheim (Gleisbergzentrum), keine Drogeriefachmärkte gibt. Aufgrund des daraus entstehenden großen Einzugsbereichs mit zusammen rd. 30.000 Einwohnern (ohne Finthen) und des fehlenden spezifischen Angebotes ist jedoch eine Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungslagen nahezu ausgeschlossen.

Realistisch dürfte eine Mischung aus den drei Marktmodellen sein, so dass die jeweiligen Auswirkungen nur abgeschwächt zu Tage treten.

Der Drogeriefachmarkt ist in seiner Plangröße vertretbar, sollte aber keinesfalls größer werden.

5.5 Resümee

Die Planung zum teilweisen Ersatz bzw. zur Ergänzung des bestehenden alten zentralen Versorgungsbereichs "Nahversorgungszentrum Sertoriusring" am Planstandort ist versorgungsstrukturell erwünscht und nach geplanter Lage, Art und geplantem Umfang mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel kompatibel sowie städtebaulich vertretbar.

⁹ Nielsen: Käuferwanderung im Drogeriesektor - 2010 ein dynamisches Jahr, Karlsruhe 2011

Die Planung muss aber so ausgestaltet werden, dass der Nahversorgungscharakter durch Festschreibung von Art und Umfang der beiden Einzelhandelsbetriebe nicht überschritten wird.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das Konzept für den Einzelhandel sieht vor, dass die beiden Märkte jeweils an der West- und Ostgrenze des Sondergebietes errichtet werden. Der gemeinsame Parkplatz mit seiner Zufahrt bildet die Gebietsmitte. Die Anordnung der Gebäude resultiert aus den Belangen der Andienung der Betriebe, aus den schalltechnischen Untersuchungen, sowie aus den gegenüber der A 60 einzuhaltenden Abständen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Der Straßenraum des Sertoriusrings ist in diesem Abschnitt maßgeblich durch seinen Bestand an Grünstrukturen sowohl innerhalb der Verkehrsfläche als auch auf dem privaten Grundstück geprägt. Auch aus gestalterischen Aspekten ist eine Fassung des nördlichen Straßenraums des Sertoriusrings durch eine Baumreihe sinnvoll. Daher ist entlang der Straße auf den Baugrundstücken eine Fläche für die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Vorhandene Bäume können soweit möglich in diese Baumreihe eingebunden werden.

Die Warenandienung der Märkte ist jeweils im Norden des Gebietes vorgesehen, so dass hier relevante Immissionsvorgänge möglichst weit entfernt von der vorhandenen Wohnbebauung angeordnet werden.

Hinsichtlich der Kubaturen orientieren sich die geplanten Gebäude an den festgesetzten Geschossflächen. Es sind eingeschossige Gebäude mit Flach- oder flach geneigtem Dach vorgesehen. Die Dächer sollen dabei extensiv begrünt werden. Zusätzlich ist vorgesehen auf dem ALDI-Markt eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion zu installieren.

6.2 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet selbst sind keine öffentlichen Grünflächen geplant. Alle enthaltenen Freiräume verbleiben in privatem Eigentum.

Die im Bereich der Stellplätze entlang des nördlichen Fahrbahnrandes des Sertoriusrings außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Pflanzbeete mit Baumpflanzungen bleiben als Gestaltungselement erhalten.

In Ergänzung hierzu ist entlang des Gehweges des Sertoriusrings eine Baumreihe vorgesehen. Einige vorhandene Bäume können in diese Reihempflanzung integriert werden.

Ansonsten verbleiben innerhalb des Sondergebietes im Norden und Osten kleinere, gärtnerisch zu gestaltete Flächen, auf denen Baumpflanzungen, die insbesondere in Zusammenhang mit den im Bebauungsplan geforderten Pflanzverpflichtungen stehen, vorgesehen sind.

6.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets (Erschließung der Einzelhandelsmärkte sowie des zukünftigen Wohngebiets) erfolgt ausschließlich über den Sertoriusring. Die Zufahrt zu dem Plangebiet ist ebenso wie der Knotenpunkt an der Waldthausenstraße (K 10) ausreichend leistungsfähig. Ergänzende Straßenaus- oder -umbaumaßnahmen sind daher mit Ausnahme der Herstellung des Einfahrtsbereiches nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird der Ein- und Ausfahrtbereichs konkret festgelegt. Die festgelegten Breiten von maximal 7,5 m sollen den Begegnungsfall Pkw-Lkw-Fußgänger erlauben.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtverhältnisse müssen im Bereich der neuen Zufahrt einige Stellplätze entfallen. Ersatz kann hier teilweise in den bisherigen, nun nicht mehr benötigten Grundstücks-zufahrten geschaffen werden. Da der Parkstreifen und die Anbindungsflächen an die Fahrbahn des Sertoriusrings sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, sind die Details im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Neben der Zufahrt sind für den Einzelhandelsstandort eine oder mehrere fußläufige Anbindungen vorgesehen, die im Zuge der späteren Objektplanung definiert werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze über den Sertoriusring gesichert. Die örtlichen Systeme sind ausreichend dimensioniert. Die Telekommunikationslinien werden unterirdisch im Straßenraum geführt.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Abwasser ist dem vorhandenen Kanalnetz des Sertoriusrings zuzuführen. Die dortigen Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96m³ kann von den Stadtwerken Mainz für den geforderten Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden.

Um verbindliche Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes zu erhalten, wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten gefertigt.¹⁰

Demnach liegen unterhalb von Auffüllungen mit Mächtigkeiten bis max. 1,5 m versickerungsfähige Flugsande in unterschiedlichen Mächtigkeiten. Darunter befindet sich wenig versickerungsfähiger Mergel. Innerhalb der Flugsande können unterirdische Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen in Form von Rigolen eingebunden werden. Bei der Anordnung von Versickerungsanlagen ist auf ausreichende Mächtigkeiten der Flugsande zu achten. In Abstimmung mit den Fachämtern wurde ein Entwässerungs- und Versickerungskonzept erstellt.

Das Gebiet wird im nordöstlichen Bereich durch eine Wasserleitung (siehe Planeintrag) gequert. Diese Wasserleitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

¹⁰ Boden- und Baugrunduntersuchung, Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co KG, März 2014

Das Grundstück ist zur Sicherung der Wasserleitung mit Schutzstreifen zugunsten der Stadtwerke Mainz AG, Rheinallee 41, 55118 Mainz belastet. Bei Überbauung der Leitung muss im Baugenehmigungsverfahren und in Absprache mit den Stadtwerken Mainz Netze als Träger des Leitungsnetzes nachgewiesen werden, dass die Leitung durch die Bebauung nicht beeinträchtigt oder im Zuge der Bebauung verlegt wird. Ggf. sind auch technische Vorkehrungen am Bauwerk zu treffen (Bodenplatte, Einbau einer Lastplatte, Verzicht auf Unterkellerung).

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung ermöglichen. Daher wird für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ein "Sondergebiet Einzelhandel (SO)" festgesetzt. Zulässig ist im westlichen Bereich (SO 1) ein Drogeriemarkt bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 600 qm, im östlichen Bereich (SO 2) ein Lebensmittelmarkt bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 900 qm.

Diese Einzelhandelsbetriebe dienen vorrangig der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner der "Römerquelle". Der Bedarf und die Vereinbarkeit der Einzelhandelsvorhaben mit dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz wurden im Vorfeld der Planung überprüft (siehe hierzu Kapitel "Einzelhandel"). Durch die Ansiedlung der Märkte ist eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation in der Siedlung Römerquelle zu erwarten. Die festgesetzten Verkaufsflächen gewährleisten die raumverträglichen Auswirkungen der neuen Märkte.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Sondergebiete wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Während durch die Gebäude nur ein geringer Teil des Baugrundstücks überbaut wird, ist ein Großteil der Fläche für die notwendigen Parkplätze vorgesehen.

Ergänzend wird im Bebauungsplan für die Sondergebiete festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Dies ist aufgrund des hohen Stellplatzanteils bei Grundstücken mit Einzelhandelsnutzungen regelmäßig notwendig. Die zusätzliche Überschreitung ist erforderlich, weil die festgesetzte GRZ mit 0,3-0,4 gegenüber den Festsetzungen in einem Gewerbegebiet vergleichsweise niedrig angesetzt wurde.

Die festgesetzten Geschoßflächen orientieren sich an den zeitgemäßen Ausstattungsanforderungen moderner Marktgebäude und ergeben sich aus den Anforderungen der Betreiber und der Verträglichkeit mit den umliegenden Versorgungsbereichen (siehe Kapitel Einzelhandel).

Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu den Gebäudehöhen geben den üblichen Anforderungen eingeschossiger Gebäude noch einen etwas erweiterten Spielraum und sollen damit neben einer variablen Dachgestaltung auch die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie gewährleisten.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Bauweisen sollen in Kombination mit den in der Planzeichnung enthaltenen Baufenstern die Umsetzung des Plankonzeptes sicherstellen.

Dazu werden die Bauweisen in Abhängigkeit der Anforderungen der jeweiligen Marktgebäude festgesetzt. Da der Lebensmittelmarkt aufgrund der internen Organisation eine Länge über 50 m benötigt, wird hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept. Vorgesehen ist die beiden Märkte flankierend zu einem gemeinsamen Stellplatz zu errichten. Für den westlich gelegenen Drogeriemarkt weist das Baufenster einen größeren Spielraum bei der Verortung des Gebäudes auf, da hier im laufenden Verfahren eine Verschiebung der Bauverbotszone entlang der Autobahn berücksichtigt wurde und das ursprünglich vom Vorhabenträger vorgesehene Konzept nicht mehr zur Anwendung kommen kann.

Um für die Ausgestaltung der Baukörper einen ausreichenden Spielraum zur Ergänzung mit untergeordneten Bauteilen wie Vordächern etc. zu erhalten, wird im Plan eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung dieser Bauteile ermöglicht.

7.4 Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind Stellplätze nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche (einschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken zulässig. Damit wird erreicht, dass die große Anzahl an Stellplätzen auf diesen Flächen konzentriert und die Versiegelung der weiteren privaten Grundstücksbereiche gering gehalten wird und diese für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung stehen. Insbesondere die Randbereiche der Grundstücke werden hierbei von einer Versiegelung freigehalten und sind damit zu begrünen.

7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Norden des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn BAB A 60. Daher sind die straßenrechtlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten. Innerhalb eines Korridors von 40 m gemessen von der Fahrbahnkante der Autobahn dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden ("40-Meter-Bauverbotszone"). Die gesetzliche Regelung des Fernstraßengesetzes führt hierzu aus, dass Hochbauten und Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 40 m (Bauverbotszone) zu einer Erhöhung der Gefahrensituation für die Verkehrsteilnehmer führen können und daher generell verboten sind.

Die betroffenen Grundstücksteile sind daher als Flächen festgesetzt, die von jeglicher Überbauung freizuhalten sind. Hierzu sind auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die gemäß Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen wie Lager- oder Ausstellungsplätze zu zählen.

Seitens des Landesbetriebes Mobilität werden derzeit Planungen zum Ausbau der Autobahn A 60 betrieben. In der Folge wird die neu geplante Fahrbahnkante näher an den Geltungsbereich des "F 91" heranrücken. Die im Bebauungsplan

enthaltene Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone bezieht sich bereits auf den geplanten Ausbau der A 60 und sichert damit auch die notwendigen Abstände nach Umsetzung der laufenden Verkehrsplanungen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Der Planbereich ist derzeit bereits in weiten Teilen überbaut und versiegelt. Im Rahmen der Planaufstellung sind dennoch die ökologischen Belange soweit mit den angestrebten Nutzungen vereinbar umfassend zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden daher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufenen nachteiligen Auswirkungen erforderlich. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Gestaltung der großflächigen Stellplatzanlagen relevant. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, werden in den Bebauungsplan Regelungen aufgenommen, die die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verbindlich vorschreiben.

7.7 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Baureihe entlang des Sertoriusrings

Zur Herstellung einer durchgängigen Baumreihe entlang des "Sertoriusrings" sollen neben den zu erhaltenden vorhandenen Bäumen noch weitere standortheimische Bäume in gleichmäßigem Abstand in einer Reihe gepflanzt und dauerhaft gepflegt werden. Neben ökologischen Positivwirkungen soll durch die Baumreihe der Straßenraum räumlich gefasst und gestalterisch aufgewertet werden. Dabei dient diese Baumreihe auch als verknüpfendes Grünelement zwischen den unterschiedlichen Nutzungen "Einzelhandel und Wohnen".

Stellplätze

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind die Stellplätze durch Bäume zu überstellen. Um eine räumliche Wirkung dieser Baumpflanzungen zu gewährleisten werden Mindestanforderungen an die Pflanzqualität gestellt.

Die im Bereich der Stellplätze bestehenden Bäume können, soweit aufgrund der zukünftigen Höhenlage des Parkplatzes machbar, erhalten und auf diese Anpflanzungen angerechnet werden.

Anpflanzungen

Die exakten Standorte von Baumpflanzungen können an erforderliche Zuwegungen, Leitungstrassen oder sonstige bauseits bedingte Umstände angepasst werden. Zwingend ist jedoch die Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Bäume herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich des Sondergebietes befinden sich einige erhaltenswerte Bäume, die in das Vorhaben integriert werden können. Diese bereits bestehenden Bäume können bei der Ermittlung der Anzahl angerechnet werden. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Dach- und Fassadenbegrünungen

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse und der Aufwertung des Ortsbildes und damit des Wohnwertes sind Regelungen zur Begrünung von flach geneigten Dächern und von Fassaden getroffen. Komplett tür- u. fensterlose

Flächen sind hierbei stets zu begrünen. Darüber hinaus sind geschlossene Teilflächen von Fassaden immer dann zu begrünen, wenn sie (zusammenhängend) eine Fläche von 20 m² ergeben.

Die festgesetzte Dachbegrünung sowie Wand- und Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus und tragen zu einer inneren Durchgrünung des Gebietes bei. Weiterhin dienen sie der Rückhaltung und Verdunstung anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich somit positiv auf das Mikroklima aus. Durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung kann die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimiert und der Grünanteil im Gebiet erhöht werden.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Dachformen

Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

Diese Festsetzung entspricht den Gebäudekubaturen der umliegenden Bebauung und sichert damit eine harmonische Einfügung in das Quartier "Römerquelle". Bei der Herstellung der festgesetzten Dachformen sind die Festsetzungen zur Dachbegrünung zu berücksichtigen.

8.2 Mülltonnenstandplätze

Um innerhalb des Plangebietes eine entsprechende städtebauliche Qualität der "öffentlichen" und einsehbaren "privaten Räume" entlang des Sertoriusrings zu gewährleisten, müssen Mülltonnen bzw. -behälter in Schränken oder geschlossenen Räumen untergebracht werden bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht entzogen werden. Auch die Mülltonnenstandplätze sind intensiv mit hochwachsenden Pflanzen einzugrünen.

8.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das vornehmlich durch Wohnnutzungen und Grünflächen geprägte Wohnumfeld. Insofern werden visuell besonders wirksame Werbeanlagen beschränkt. Hierzu werden Bestimmungen bezüglich der Größe und des Ortes der Anbringung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Andererseits sind Werbeanlagen jedoch unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Gerade in einem Sondergebiet Einzelhandel 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 Ortsbildes führen.

Hierzu zählen vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Ortsbild 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. Sonstige freistehende Werbeanlagen, welche niedriger bleiben als die Gebäude auf dem Grundstück, sind darüber hinaus zulässig.

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.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen, wie Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Laserstrahler, Skybeamer o.ä. ausgeschlossen. 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.

Der Sertoriusring fungiert als Hauptsammelstraße für das gesamte Quartier "Römerquelle", das sich als ein zusammenhängender Wohnstandort darstellt. Bereits im Werbeleitkonzept der Stadt Mainz ist der gesamte Bereich mit sehr hoher Empfindlichkeit gegenüber Werbeanlagen definiert.

Wohngebiete sind auf Grund der Art der Bebauung grundsätzlich empfindlich gegenüber auftretenden Werbeanlagen. Aus diesem Grund wird die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen entlang des Sertoriusrings in einer Tiefe von 5 m parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen. Lediglich im Bereich der Grundstückszufahrt wird eine in ihrer Größe beschränkte Werbeanlage ermöglicht, die den Einzelhandelsbetrieben die Möglichkeit bietet ausreichend auf den eigenen Betrieb hinzuweisen.

9. Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Insbesondere das Autobahndreieck Mainz und die anschließenden Autobahnen A 60 und A 643, aber auch der Sertoriusring wirken auf die geplanten Nutzungen ein. Außerdem sind zukünftig Auswirkungen aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu erwarten, die auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen einwirken. Zusätzlich wird es durch die Entwicklung des Plangebietes zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Sertoriusring kommen, das sich auf die vorhandenen Nutzungen auswirkt.

Daher wurde es erforderlich, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten (Büro WSW& Partner GmbH, Kaiserslautern) zu erarbeiten, das die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen untersucht und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen bewertet.

Es wurden die folgenden Fragestellungen untersucht:

- Verkehrslärm im Plangebiet: Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßen (Autobahndreieck Mainz mit A 60 und A 643, Waldthausenstraße und Sertoriusring).
- Zunahme des Verkehrslärms: Veränderung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrs bei Entwicklung des Plangebiets.
- Gewerbelärm an den vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen: Geräuscheinwirkungen an den vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen aufgrund der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

9.1 Verkehrslärm

Der einwirkende Verkehrslärm, bei dessen Ermittlung der Ausbau des Mainzer Rings bereits eingeflossen ist, wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung der geplanten Einzelhandelsnutzung durch den Lärm der Autobahn ist nicht zu erwarten. Der nördlich des Geltungsbereiches vorhandene Lärmschutzwall wirkt sich positiv auf die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aus.

Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen entlang des Sertoriusrings wurde ebenfalls untersucht. Es wurde in dem schalltechnischen Gutachten der Nachweis erbracht, dass die ermittelte Zunahme als unerheblich und zumutbar einzustufen ist. Es werden keine Schutzmaßnahmen notwendig. Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu sind daher nicht erforderlich.

9.2 Gewerbelärm

Von den zukünftig im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen werden Geräuschemissionen ausgehen, die auf die südlich des Sertoriusrings vorhandenen Wohnnutzungen einwirken werden. Auf Ebene des Bebauungsplans wurde aufbauend auf Angaben des zukünftigen Betreibers überprüft, ob der Betrieb eines Lebensmitteldiscounters und einer weiteren Einzelhandelsnutzung an diesem Standort aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Unter folgenden Rahmenbedingungen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, wodurch eine Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen gegeben ist:

- Keine Betriebstätigkeit zwischen 22:00-06:00 Uhr.
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen.
- Ausführung der Fahrgassen in Betonsteinpflaster oder Asphalt.
- Einkaufswagen-Sammelstelle an einem aus schalltechnischer Sicht optimierten Standort.
- Maximaler, täglicher Andienungsverkehr : 4 Lkw

Diese Rahmenbedingungen können nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan festgelegt werden. Gleichwohl ist es möglich, diese konkreten Regelungen in Form

von Auflagen und Nebenbestimmungen im Zuge der Baugenehmigung festzulegen. Das heißt, die schalltechnische Verträglichkeit kann im nachgeordneten Genehmigungsverfahren sichergestellt werden, wenn für die dann vorliegende Detailplanung in einem schalltechnischen Gutachten der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit erbracht wird. Die im Zuge der Genehmigung anzuwendenden Regelungen der TA Lärm sind geeignet, die schalltechnische Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen mit der Umgebung sicherzustellen. Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht erforderlich.

Da das schalltechnische Gutachten vor Fertigstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurde, beinhaltet es dem festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel weitere Nutzungen auf der Fläche der Tennisfreiplätze, die jedoch im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht umgesetzt wurden.

10. Entwässerungs- und Versickerungskonzept

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Entwässerungs- und Versickerungskonzept erstellt. Teiluntersuchungen zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens bilden die Grundlage für die Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes und werden als dessen Anlagen eingestellt.

Nach dem Konzept ist es vorgesehen, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Regenwasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und vor Ort in einem Rigolensystem zur Versickerung zu bringen.

11. Artenschutzuntersuchung

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Bewertung aus Begehungen im August und Oktober 2013 liegt in Form eines Gutachtens vor. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen eine Neubebauung des Plangebietes unter artenschutzrechtlichen Aspekten möglich ist. Weitere Hinweise zu Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind in dem Bebauungsplan enthalten, bzw. können als zu beachtende Punkte in der Baugenehmigung verankert werden.

12. Radonuntersuchung

Im Rahmen einer Vorsorgeuntersuchung wurde das Radonvorkommen im Erdreich ermittelt und bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich ein - im Verhältnis zu den bislang in der Bundesrepublik Deutschland gemessenen Radonkonzentrationen von durchschnittlich 35.000 Bq/m³ - vergleichsweise geringer Wert erreicht wird. Das Plangebiet ist daher nicht als Radonvorsorgegebiet einzustufen. Schutzmaßnahmen für die geplante Nutzung sind folglich nicht erforderlich.

13. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob die Entwicklungsziele des Baugebiets erfüllt werden können.

Wohnumfeldbedingungen

Das Plangebiet ist an das bestehende Wohnumfeld angegliedert und an dieses auch infrastrukturell über den Sertoriusring angebunden. Fußläufig besteht eine Verbindung zum Plangebiet über die vorhandenen Fußwege, die auch eine wohnumfeldnahe Naherholung für Jung und Alt ermöglichen.

Nahversorgung

Der neu geplante Lebensmittelmarkt im Plangebiet bildet einen wesentlichen Bestandteil des Quartierszentrums und ist für die Nahversorgung der Bevölkerung im Quartier von entscheidender Bedeutung. Die Planung führt zu einer wesentlichen Verbesserung der bisherigen Situation und ermöglicht es auch den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen den täglichen Bedarf im direkten Wohnumfeld decken zu können.

Grün und Freibereiche

Durch die Lage inmitten des Grünzuges zwischen Sertoriusring und Autobahn ist das Plangebiet von umfangreichen Grün- und Freibereichen geprägt. Da die vorhandenen Grünanlagen durch die Neuplanung nicht in ihrem Ausmaß beschnitten werden ergibt sich keine Verschlechterung für die bestehende Wohnbebauung. Neben Spielbereichen für Kinder sind auch Naherholungsflächen und Parkanlagen vorhanden, so dass eine wohnungsnahe Erholung problemlos gewährleistet ist.

14. Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände zwischen Sertoriusring und Bundesautobahn (F 55)" und ersetzt dessen Inhalte für den Anwendungsbereich vollständig. Die nicht überplanten Teile des "F 55" gelten uneingeschränkt weiter.

15. Statistik

Sondergebiet Einzelhandel (SO)	ca.	0,93 ha	100,0 %
Plangebietsgröße	ca.	0,93 ha	100,0 %

16. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten. Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Flächen oder Maßnahmen festgesetzt. Die Kosten für die erforderlichen gutachten einschließlich Umweltbericht trägt der Investor.

Mainz, 14.01.2015



Marianne Grosse
Beigeordnete

Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom1.5. APR. 2015..... Az.: 36.230-MZ/FNPÄ46:43
--