

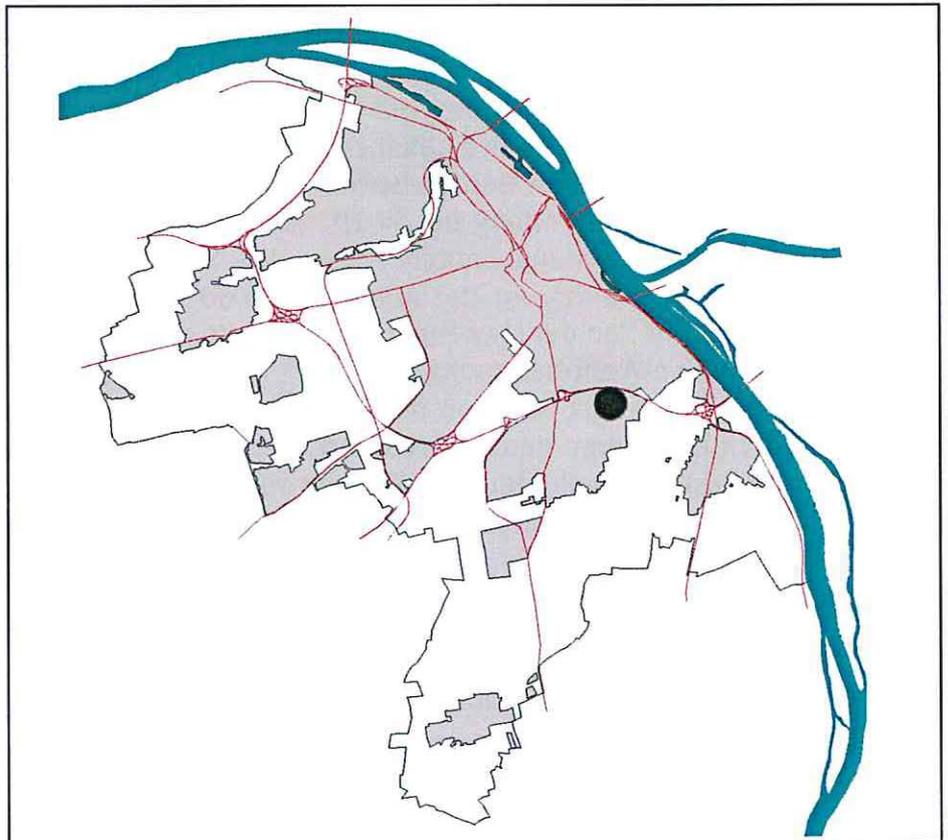
# Stadt Mainz

## Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des Bebauungsplanes  
"Alte Mainzer Straße (He 131)"

und

zum Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)"



Land Rheinland-Pfalz  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt a.d. Weinstraße  
Zur Entscheidung  
vom 13. April 2018  
Az.: 36 230-446/18:43

## **Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Alte Mainzer Straße (He 131)" &**

### **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)"**

Das Bauleitplanverfahren "Alte Mainzer Straße (He 131)" wurde durchgeführt, um den vorhandenen Standort an der Alten Mainzer Straße auch zukünftig für den Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen zu sichern und weiter zu entwickeln.

Um großflächigen Einzelhandel ohne zentrenrelevante Sortimente am Standort zu ermöglichen, wurde ein "Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe" im "Teilbereich B" des "He 131" als allgemein zulässig festgesetzt.

Da diese Nutzung nicht mit den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz übereinstimmt, wurde dieser im Parallelverfahren entsprechend geändert. Für den "Teilbereich B" wird zukünftig ein geplantes "Sondergebiet (SO) Einzelhandel und Gewerbe" im FNP dargestellt, für den "Teilbereich A" des "He 131" bleibt die bisherige Darstellung als "gemischte Baufläche "M" bestehen.

Von den ehemals drei Firmen auf dem Areal des "He 131" ist das Autohaus noch aktiv am Standort vertreten. Der Möbelmarkt ist seit Ende des Jahres 2014 geschlossen, das Grundstück seitdem ungenutzt. Zudem befindet sich hier das ehemalige "Dekra-Gelände", welches bereits längere Zeit brach liegt und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Neben dem geplanten Erweiterungsbau der Bauhaus AG soll das westlich angrenzende Gelände (ehemaliger Möbelmarkt) mit einer neuen Nutzung belegt werden.

Der Geltungsbereich des "He 131" umfasst ein bereits komplett bebautes und erschlossenes Areal im Stadtteil Mainz-Hechtsheim, direkt südlich angrenzend an die Bundesautobahn "A 60". Im Norden befindet sich die "A 60", im Süden besteht eine Wohnnutzung (Mischgebiet) entlang der "K 19" -Weisenauer Weg. Angrenzend im Osten befinden sich Geschosswohnungsbauten sowie eine Studierendenwohnanlage des SWM (Studierendenwerk Mainz). An der Autobahn "A 60" grenzt östlich das Gelände des Baumarktes "Bauhaus" an der Max-Hufschmidt-Straße an, westlich der "Alte Mainzer Straße" befindet sich eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird von der "Alten Mainzer Straße" aus erschlossen. Diese Straße setzt sich im Inneren des Gebietes fort und endet in zwei Stichstraßen. Die "Alte Mainzer Straße" dient sowohl der Erschließung der gewerblich genutzten Flächen als auch der Zufahrt zu den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude im Süden bzw. Südosten.

Der bestehende Baumarkt beabsichtigt auf dem Grundstück "Alte Mainzer Straße 127" (ehemaliges Dekra-Gelände) eine Baumaßnahme durchzuführen. Geplant ist ein "Drive-In" für schwere Baumaterialien. Die Zufahrt für Anlieferungsverkehr (LKW) und Kunden (PKW) soll über das bestehende, östlich angrenzende Bauhaus AG-Gelände an der Max-Hufschmidt-Straße erfolgen.

Die neu geplanten als auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden planungsrechtlich aufeinander abgestimmt, bzw. gesichert um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Art und Maß der baulichen Nutzung werden im "Teilbereich B" des "He 131" neu definiert. Hierbei werden zudem die im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 96" getroffenen Regelungen zu zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen an die aktuelle Sortimentsliste des "Zentren-

konzeptes Einzelhandel" angepasst. Großflächiger Einzelhandel ohne zentrenrelevante Sortimente wird im "Teilbereich B" des "He 131" als allgemein zulässig festgesetzt.

Zusätzlich zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz wurde eine Änderung des "Zentrenkonzept Einzelhandel" notwendig. Die Stadt Mainz hat die nach dem Landesentwicklungsprogramm IV (Ziel 59) notwendige Festlegung eines "Ergänzungsstandortes" für den Bereich des Plangebiets "He 131" durch eine entsprechende Änderung des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" im Zuge der 5. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes vorgenommen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen beziehen sich auf den Artenschutz, den Bodenschutz, Altlasten, die Entwässerung sowie den Schallschutz.

Für den Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten potentiell vorkommender Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sind auf externen Flächen in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Für den Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bluthänfling und Klappergrasmücke bzw. anderer Freibrüter ist in diesem Bereich zudem ein 500 m<sup>2</sup> großer Gehölzbestand aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Beim Bauleitplanverfahren "Alte Mainzer Straße (He 131)" und der notwendigen parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich waren insbesondere die Umweltbelange Bodenschutz, Immissionsschutz und Artenschutz von zentraler Bedeutung.

### *Bodenschutz*

In den Jahren 1919 bis 1972 bestand auf einem Großteil des Plangebietes die Ziegelei "Aloys Richardt" samt Ziegeleigruben. Im Geltungsbereich des "He 131" sind sowohl im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz als auch im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz Verdachtsflächen bzw. Altstandorte eingetragen. Für den "Teilbereich B" wurden Untersuchungen zu den Themenbereichen Baugrund und Altlasten durchgeführt.

Bei den Untersuchungen wurden keine Hinweise auf Altlasten, d.h. gefährliche Bodenbelastungen gefunden aus dem eine Umweltgefährdung und damit ein weiterer akuter Handlungsbedarf resultieren würden. Bezogen auf den Wirkungspfad "Boden-Mensch" werden orientierende Aussagen sowie eine Gefährdungsabschätzung für die aktuelle Nutzung als Gewerbegrundstück vorgenommen. In allen untersuchten Proben werden die relevanten Prüfwerte für Industrie und Gewerbegrundstücke unterschritten. Auf der Grundlage der Befunde lassen sich in Hinblick auf das Schutzgut Mensch für die aktuelle Nutzung der Untersuchungsfläche keine Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen ableiten.

Für den Teilbereich "B" des Bebauungsplanes wurden zwei Entwässerungskonzeptionen erstellt. Im Fall des Flurstückes 142/40 (Bauhaus Drive-In) ist das Konzept anhand von konkreten Planungen bereits ausgearbeitet und dimensioniert. Im Fall des Flurstückes 142/42 (ehemaliger Boss-Möbelmarkt) liegen noch keine Pläne für eine Neubebauung

vor. Das Entwässerungskonzept orientiert sich daher an der maximal zulässigen Bebauung bzw. Flächenausnutzung. Beide Entwässerungskonzepte stehen unter dem Vorbehalt des Nachweises der Schadstofffreiheit und der ausreichenden Durchlässigkeit des Untergrundes unter den jeweiligen Versickerungseinrichtungen. Dieser ist baubegleitend bzw. im wasserrechtlichen Verfahren zu erbringen.

#### *Immissionsschutz*

In den vorliegenden Gutachten wurden sowohl die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Anlage (Bauhaus Drive-In) auf die schützenswerte, bestehende Bebauung in der Nachbarschaft untersucht als auch diejenigen einer mögliche Neubebauung des Areals des heutigen SB-Möbelmarktes Flurstück 142/42).

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den untersuchten Immissionsorten der Bestandsgebäude eingehalten. Die Überprüfung der Geräuschemissionen durch die in Ansatz gebrachten Betriebsabläufe ergab, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Immissionsorten der benachbarten Bestandsbebauung zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Minderung von Geräuschen des anlagenbezogenen An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich, da durch den projektbezogenen Verkehr keine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) erfolgt.

Für eine bauliche Neugestaltung des Grundstücks „Alte-Mainzer-Straße 125“ wurde ein potentiell Entwässerungskonzept erstellt. Die Auslegung wurde auf Grundlage des derzeitigen Bestandes untersucht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist potentiell durch ein oder mehrere Mulden-Rigolen-Elemente möglich. Dies muss jedoch durch weitere Bodenuntersuchungen verifiziert werden.

#### *Artenschutz*

Der Fachbeitrag Artenschutz bezieht sich auf den "Teilbereich B" des "He 131", in welchem durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Baurecht bauliche Veränderungen ermöglicht werden. Neben den Biotopstrukturen wurden folgende artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen erfasst: Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

Aus den Erfassungsergebnissen wurden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen abgeleitet. Zur Kompensation des Verlusts potentieller Brut- und Fortpflanzungsstätten der bestandsbedrohten Vogelarten Bluthänfling und Klappergrasmücke werden auf externen Flächen Gebüsch- und Heckenstrukturen hergestellt sowie Nisthilfen und Fledermausquartiere im Gebiet selbst vorgesehen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der grünordnerischen/ umweltfachlichen Maßnahmen im Plangebiet sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung vermieden, verringert und ausgeglichen werden.

#### **Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen und Bedenken von Seiten der Bürgerinnen und Bürgern ein.

#### **Ergebnisse der Behördenbeteiligungen**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in zwei Schritten. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch die

Fachämter das Erfordernis verschiedener Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren aufgezeigt. Diese Gutachten wurden dann im Anschluss durch externe Fachbüros erarbeitet und von den jeweiligen Fachämtern geprüft.

Im Rahmen des späteren Anhörverfahrens wurde eine Reihe von Anmerkungen zu den getroffenen Bebauungsplaninhalten vorgebracht. Diese wurden weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Für das geplante Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" wurde in Folge der im Anhörverfahren vorgebrachten Aspekte eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erforderlich. Es wurden weitergehende Regelungen zu grünplanerischen Festsetzungen, zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft (Nistgeräte und externe Artenhilfsmaßnahmen), zum Baumerhalt, weiteren Versorgungseinrichtungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und darüber hinaus erforderliche redaktionelle Änderungen und Konkretisierungen der bisherigen textlichen Festsetzungen und Hinweise vorgenommen.

### **Ergebnisse der Offenlage**

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Darüber hinaus haben einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Anregungen vorgebracht bzw. ihre Anregungen aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren wiederholt. Die hierin enthaltenen Themenbereiche wurden jedoch überwiegend bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt, dem Anhörverfahren, umfassend beleuchtet und bewertet, so dass auch eine erneute Prüfung zu keiner Änderung der Einschätzung führte und damit auch keine Änderungen an der Planung erforderlich wurden. Für den Themenbereich "Bodenschutz" wurden die bereits getroffenen Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zum "He 131" ergänzt.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Geltungsbereich des "He 131" umfasst ein bereits komplett bebautes und erschlossenes Areal im Stadtteil Mainz-Hechtsheim, direkt südlich angrenzend an die Bundesautobahn "A 60". Aktuell befinden sich im geplanten Geltungsbereich gewerblich genutzten Flächen. Der Bebauungsplan hat die Um- bzw. Wiedernutzung eines brachliegenden, gewerblich genutzten Areals zum Inhalt. Im "Teilbereich B" des "He 131" befand sich mit dem ehemaligen SB-Möbelhaus bereits in der Vergangenheit ein großflächiger Einzelhandel.

Durch die konkreten Erweiterungsüberlegungen des bereits bestehenden Baumarktes um den geplanten Erweiterungsbau "Drive-In", ist hier eine räumliche und funktionale Bindung notwendig. Ein alternativer Standort kommt daher nicht in Frage. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "W 65" und "He 96" für dieses Areal waren jedoch den Erweiterungsmöglichkeiten enge Grenzen gesetzt. Für die im "He 131" geplante Nutzung als Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe", welches vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie von Gewerbebetrieben aller Art dient, ist die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit den Zielen des Einzelhandelskonzept der Stadt Mainz vereinbar. Die im "He 96" ausgeschlossenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe -ohne

zentrenrelevanten Sortimente- über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) werden zukünftig im "Teilbereich B" des "He 131" als allgemein zulässig festgesetzt. Von der Nutzung "Einzelhandel ohne zentrenrelevanten Sortimente" sind keine negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Als Alternative zur Festlegung eines "Sondergebietes für Einzelhandel und Gewerbe" wäre die Entwicklung, auch von Teilbereichen, einer Wohnnutzung auf dem Areal gewesen. Von dieser Alternative wurde jedoch im Verfahren von Seiten der städtischen Fachämter, insbesondere aufgrund der bestehenden Lärmimmissionen in diesem Areal an der Autobahn, Abstand genommen.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird eine Konzentration von nichtzentrenrelevanten Einzelhandel sowie von Gewerbe in diesem Areal erreicht. Hierdurch wird, aufgrund der beschriebenen Parametern und Restriktionen, ein zukunftsfähiger Standort für diese Nutzungen gesichert.

