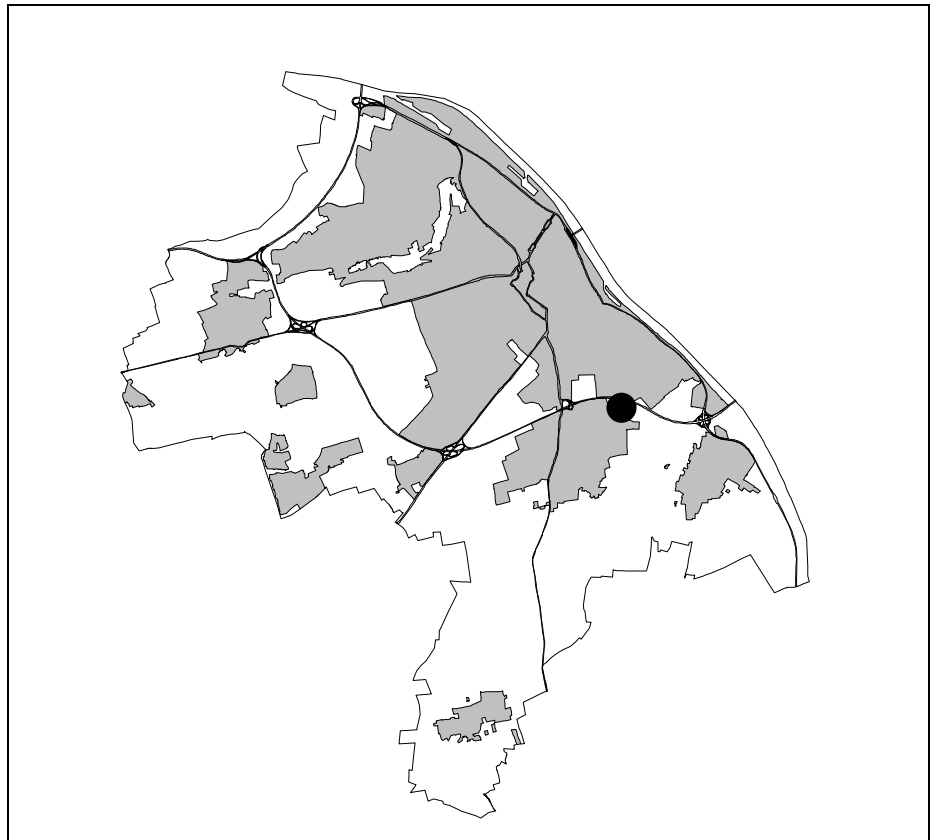


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 20 zum gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße - VEP (W 97)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße - VEP (W 97)"



Stand: Satzungsbeschluss

Begründung zur Änderung Nr. 20 des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße - VEP (W 97)"

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße - VEP (W 97)"

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereiche	3
2. Erfordernis der Planung	3
3. Zulässigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
4. Raumordnungsverfahren	4
5. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 60.....	5
6. Darstellung des Flächennutzungsplanes.....	6
7. Städtebauliches Konzept.....	6
8. Äußere Erschließung	8
9. Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	8
9.1 Art der baulichen Nutzung	8
9.2 Maß der baulichen Nutzung	9
9.3 Höhe der baulichen Anlagen	10
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen	10
9.5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	10
9.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie grünplanerische Festsetzungen.....	11
10. Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag.....	11
11. Statistik	13
12. Kosten.....	13

Anlage 1

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB incl. Landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 8 LNatSchG

Anlage 2

Verkehrsuntersuchung

Anlage 3

Schalltechnische Untersuchung

Anlage 4

Entwässerungsgutachten

Hinweis:

Die Pläne, die in den Anlagen 1, 3 und 4 enthalten sind, können beim Stadtplanungsamt zu den normalen Bürozeiten in Originalgröße und Farbe eingesehen werden.

1. Geltungsbereiche

Das Plangebiet der Änderung Nr. 20 des Flächennutzungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung der BAB A 60 für diese Erweiterung festgestellten Grenze.
- Im Westen durch die östliche Grenze der "Bodenheimer Straße"
- Im Süden durch die südlichen Grenzen der Parzellen 126/17, 126/19, 127/13 und 127/26, Flur 3, Gemarkung Mainz-Weisenau, sowie der nördlichen Grenze der von der Max-Hufschmidt-Straße nach Nordwesten abzweigenden Stichstraße.
- Im Osten durch die westliche Grenze der Max-Hufschmidt-Straße.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "W 97" wird begrenzt:

- Im Norden durch die im Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung der BAB A 60 für diese Erweiterung festgestellten Grenze.
- Im Westen durch die östliche Grenze der "Bodenheimer Straße".
- Im Süden durch die südlichen Grenzen der Parzellen 126/17, 126/19, 127/13 und 127/26, Flur 3, Gemarkung Mainz-Weisenau, sowie der südlichen Grenze der von der Max-Hufschmidt-Straße nach Nordwesten abzweigenden Stichstraße.
- Im Osten teilweise durch die Max-Hufschmidt-Straße, sowie durch die im Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung der BAB A 60 für diese Erweiterung festgestellten Grenze.

2. Erfordernis der Planung

Der Vorhabenträger Cosmos Grundstücks- und Verwaltungs- GmbH beabsichtigt, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nördlich Weisenauer Weg / Max-Hufschmidt-Straße (W 75)" einen Baumarkt und Gartenmarkt ("BAUHAUS" und "Stadtgarten") zu errichten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Nördlich Weisenauer Weg / Max-Hufschmidt-Straße (W 75)" setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für Büro- und Verwaltungszentrum, Forschung und Entwicklung sowie Schulung fest. Hiervon weicht die nunmehr vorgesehene Sondergebietsnutzung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Baumarkt und Gartenmarkt)" ab. Die im Bebauungsplan "W 75" durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch die jetzt geplante Bebauung deutlich überschritten.

Somit sind durch das geplante Vorhaben die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes "W 75" berührt. Zur weiteren Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes in diesem Bereich erforderlich.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "W 97" wird der rechtskräftige Bebauungsplan "W 75" überplant und ersetzt. Außerdem wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "W 97" teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan "W 93 I" teilweise überplant und ersetzt.

3. Zulässigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Zur Realisierung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Bebauung ist die Änderung des bestehenden Bauplanungsrechtes erforderlich. Die Anwendung des "Planungsinstrumentes" vorhabenbezogener Bebauungsplan ist somit begründet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "W 97" ersetzt den Bebauungsplan "W 75" sowie teilweise den Bebauungsplan "Nördlich der Großbergsiedlung - Teil I (W 93/I)".

4. Raumordnungsverfahren

Für das Vorhaben wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion eine Vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt.

Bei Erfüllung der nachgenannten Maßgaben bestehen aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung gegen die Errichtung des BAUHAUS Bau- und Gartenmarktes in Mainz-Weisenau keine Bedenken:

- Aufnahme der bei dem Raumordnungsverfahren angeführten Gesamtbruttogeschossfläche und der Verkaufsflächen der einzelnen Marktbereiche in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche werden bei Punkt 1.1.1 der Festsetzungen die maximal zulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Marktbereiche festgesetzt.

Eine zusätzliche Festsetzung der Bruttogeschossfläche (BGF) erfolgt dagegen nicht. Im Bebauungsplan werden die GRZ, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Hierdurch ist die städtebaulich wirksame Kubatur des Vorhabens vorgegeben.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt, so dass keine Abhängigkeit zwischen der jeweils realisierten BGF und den maximalen Größen der Verkaufsflächen bzw. der Summe der Verkaufsflächen besteht.

- Übernahme der Regelung zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger zur Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente sowie der Liste dieser Sortimente in die textlichen Festsetzungen.

Die Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente erfolgt unter der Festsetzung 1.1.1 des Bebauungsplanes.

- Nachweis durch ein Verkehrstechnisches Gutachten, das durch die Ein- und Ausfahrt von der Max-Hufschmidt-Straße zum Gelände des Vorhabens kein Rückstau auf die BAB A 60 entstehen kann.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von der Max-Hufschmidt-Straße aus lediglich die Zufahrt zu dem Sondergebiet zulässig. In dem als Anlage 3 der Begründung beigefügten Verkehrsgutachten erfolgt der Nachweis, dass durch die Zufahrt von der Max-Hufschmidt-Straße kein Rückstau auf die Max-Hufschmidt-Straße selbst und somit auch nicht auf die BAB A 60 entstehen kann.

- Die vorgesehenen Werbeanlagen sind den Vorgaben des Landesbetriebs Straßen und Verkehr, Autobahnamt Montabaur, so anzupassen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
Die Werbeanlagen wurden mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Autobahnamt Montabaur abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 60

Wie bereits unter Punkt 4 aufgeführt, wurden zur Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 60 die Werbeanlagen mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Autobahnamt Montabaur abgestimmt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Von Seiten des Autobahnammtes Montabaur erfolgten hierzu jedoch noch weitere Anforderungen.

1. Die Stellplatzflächen seien zur BAB hin mit einem 2 m hohen verrottungsfesten und durchsichtigen Zaun einzufrieden.
2. Beleuchtungsanlagen seien so aufzustellen bzw. zu installieren, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB weder geblendet noch sonst wie gefährdet werden können.
3. Die Beleuchtung müsse folgenden lichttechnischen Anforderungen entsprechen:
 - mittlere horizontale Beleuchtungsstärke 9 Lux
 - mittlere horizontale Beleuchtungsstärke am Fahrbahnrand der BAB 2 Lux

4. Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen dürfe kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.

Diese o. g. Forderungen wurden in den Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "W 97" übernommen.

Die Punkte 2, 3 und 4 wurden so wie gefordert in den Durchführungsvertrag übernommen. Zu Punkt 1 erfolgte ein ergänzendes Abstimmungsgespräch beim Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau. Bei diesem Termin wurde eine Simulation der Fahrt auf der umgebauten BAB A 60 mit Blick auf das Vorhaben, mit den Varianten einer 2 m und einer 1 m hohen Abschirmung der Stellplatzfläche, vorgeführt. Hierbei wurde einvernehmlich festgestellt, dass eine 1 m hohe Abschirmung der Stellplatzanlage zur BAB A 60 hin ausreichend ist und lediglich im Bedarfsfall eine Erhöhung vorgenommen werden muss. Die Forderung wurde entsprechend in den Durchführungsvertrag übernommen.

6. Darstellung des Flächennutzungsplanes

In dem der zuständigen Genehmigungsbehörde zur Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vorgelegten Entwurf des Flächennutzungsplanes war der Bereich, in dem das Vorhaben geplant ist, als Sondergebiet "Einkaufszentrum" dargestellt. Die Genehmigungsbehörde hat diesen Bereich aus der Genehmigung ausgenommen, da die nach ihrer Auffassung für die landesplanerische Beurteilung des dargestellten Sondergebietes erforderlichen Grundlagen, wie z. B. Standortkonzept oder auch Angaben über Art und Umfang der zulässigen Nutzung in dem Sondergebiet fehlen würden.

Aus vorgenanntem Grund ist für den Bereich des Vorhabens eine Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Planungszielen des Bebauungsplanelntwurfes "W 97" erforderlich.

7. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Mainz-Weisenau, unmittelbar südlich der Autobahn A 60. Der Bereich um das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Der Standort direkt an der Autobahn wirkt sich u. a. auch positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Betriebes aus, die im Hinblick auf die Nachhaltigkeit des Vorhabens einen wesentlichen Aspekt darstellt. Durch die unmittelbare Nähe des Bau- und Gartenmarktes zur BAB A 60 wird außerdem die zusätzliche Belastung der innerörtlichen Verkehrswege durch Kunden- und Lieferverkehr weitestgehend minimiert. Die Inanspruchnahme dieses Geländes, das durch den Bebauungsplan "W 75" bereits überplant war, entspricht auch den Maßgaben des Baugesetzbuches im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Der Gebäudekomplex mit einer max. Breite von ca. 66 m und einer Höhe von ca. 11 m erstreckt sich mit einer Länge von ca. 265 m in West-/Ost-Richtung.

In dem Gebäudekomplex mit einer Grundfläche von ca. 15.800 m² ist sowohl ein Baumarkt als auch ein Gartenmarkt untergebracht. Im Westen schließt sich an den Gebäudekomplex eine Freifläche mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.260 m² an, die dem Gartenmarkt zugeordnet ist. In dem Gebäude sind im Wesentlichen folgende Nutzungen untergebracht:

- | | |
|---|--|
| - Gartenmarkt ("Stadtgarten") im westlichen Teil des Gebäudekomplexes | ca. 2.500 m ²
Verkaufsfläche |
| - Baumarkt ("BAUHAUS") zentral im Gebäudekomplex inkl. kleines Bistro | ca. 8.500 m ²
Verkaufsfläche |
| - DRIVE IN (Überdachte, regengeschützte Kundenladezone Für PkW bzw. Lieferwagen als Bestandteil des Gartenmarktes) im östlichen Teil des Gebäudekomplexes | ca. 3.000 m ²
Verkaufsfläche |

Die restlichen Flächen sind für Sozialräume, spezielle Kundenanlagen und technische Einrichtungen vorgesehen.

Die Haupteinschließung des Bau- und Gartenmarktes erfolgt von Nordosten. Hier befindet sich auch der Großteil, der für das Vorhaben geplanten Stellplatzanlage. Weitere Stellplätze befinden sich nordwestlich und südwestlich des Gesamtkomplexes. Die Warenanlieferung erfolgt im Südwesten.

Innerhalb der oben genannten Freifläche des Gartenmarktes befindet sich ein Pylon mit einer Höhe von ca. 23,5 m an dem nach drei Seiten Werbeelemente (BAUHAUS) mit einer Höhe von ca. 4m und einer Länge von ca. 25 m angebracht sind. Auf dem Gebäude befinden sich zusätzlich weitere Werbeanlagen.

Werbung und somit auch die Werbeanlagen unmittelbar an oder bei der Verkaufsstätte bilden ebenfalls einen nicht unwesentlichen Aspekt in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und somit auch auf die Dauerhaftigkeit solcher Märkte. Sie sind sozusagen nahezu Standard. Der Werbepylon ist außerdem an vielen Standorten ein immer wiederkehrendes Markenzeichen der Firma BAUHAUS. Ziel ist es, den Standort für den Bau- und Gartenmarkt dauerhaft zu sichern und somit auch die hier entstehenden Arbeitsplätze. Deshalb ist es erforderlich, auch die Belange bezüglich der Dauerhaftigkeit eines solchen Vorhabens zu berücksichtigen. Aus vorgenannten Gründen ist ein Verzicht auf die Werbeanlagen nicht möglich. Zur Einschränkung der Höhenentwicklung der Werbeanlagen werden jedoch im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (siehe hierzu auch Punkt 8.3).

Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass der Werbepylon von der Firma BAUHAUS ursprünglich mit einer Höhe von 40 m geplant war. Durch entsprechende Verhandlungen konnte die Höhe des Pylons jedoch - u. a. auch unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes - auf nun 23,50 m, also beinahe die Hälfte, reduziert werden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der BAB A 60 planfestgestellte Fläche zur Führung des Baustellenbetriebes. Diese Fläche ist voraussichtlich bis 2010 "belegt". Danach wird diese Fläche frei und soll dann ebenfalls für das Vorhaben genutzt werden.

8. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Sondergebietes erfolgt zum einen direkt von der Max-Hufschmidt-Straße aus und zum anderen über die von dieser nach Nordwesten abzweigenden Stichstraße.

Direkt von der Max-Hufschmidt-Straße wird die Stellplatzanlage im Nordosten sowie der Anlieferungsbereich im Südwesten des Marktes erschlossen. Aus verkehrstechnischen Gründen ist hier ausschließlich die Zufahrt in das Sondergebiet zulässig. Die Ausfahrt erfolgt über die o. g. Stichstraße. Hier besteht auch eine weitere Zufahrtsmöglichkeit für den Pkw-Verkehr zu den Stellplätzen.

Am Ende der Stichstraße wird der bisherige Wendehammer durch einen Kreisel ersetzt. Dieser ist erforderlich, damit die Lkws mit Ihrem großen Wenderadius hier aus dem Sondergebiet über die Stichstraße wieder abfahren können.

9. Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung im Plangebiet unterscheidet sich wesentlich von den in den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO zulässigen Nutzungen. Deshalb wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet "Baumarkt und Gartenmarkt" als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Wobei in diesem Gebiet in den einzelnen Märkten nur die für diese Märkte üblichen Warensortimente zulässig sind.

Ein grundsätzliches städtebauliches Ziel der Stadt Mainz ist es, die Innenstadt als auch die Ortsteilzentren als zentrale Einkaufsbereiche zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dies nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Versorgung der älteren und behinderten Bewohner dieser Bereiche.

Bei dem Bau - und Gartenmarkt ist ein gänzlicher Ausschluss von Neben- bzw. Randsortimenten, die den innenstadtrelevanten Warensortimenten zuzurechnen sind, nicht möglich.

Betriebe dieser Branchen sind aus ökonomischen Gründen so strukturiert, dass sie neben ihren eigentlichen "Stammsortimenten" ständig auch Randsortimente, die den innenstadtrelevanten Warensortimenten zuzurechnen sind, führen.

Grundsätzlich kann das Angebot dieser Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsanlagen (Innenstadt und zentrale Einkaufsbereiche der Stadtteile) dazu führen, dass es zu Umsatzverlagerungen aus den zentralen Versorgungslagen kommt. Wenn das entsprechende Angebot zu groß wird, kann dies existenzgefährdende Umsatzumverlagerungen auslösen und dadurch zu städtebaulichen Beeinträchtigungen (Leerstände, Verölungstendenzen) kommen. Deshalb muss das Angebot dieser Sortimente auf ein Maß beschränkt werden, das unterhalb der Wesentlichkeitsschwelle liegt. Um die negativen Auswirkungen auszuschließen erfolgt die nachfolgende Einschränkung im Bebauungsplan. Die maximal zulässige Verkaufsfläche, auf der zentrenrelevante Sortimente angeboten werden können, ist im Baumarkt auf 450 m² und im Gartenmarkt auf 350 m² begrenzt. Dabei darf mit Ausnahme der Wohnraumleuchten, die im Baumarkt auf max. 200 m² Verkaufsfläche angeboten werden dürfen, die Verkaufsfläche für jedes andere Sortiment nur max. 100 m² betragen.

Die Bindung für die nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan nachrichtlich übernommene Fläche für die Erweiterung der BAB A60 endet ca. 2010. Diese Fläche soll dann ebenfalls von dem Vorhaben genutzt werden. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB für die Art der Nutzung (Sondergebiet) eine zeitlich fixierte Festsetzung getroffen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,50 festgesetzt. Unter dieser Maßgabe ist die Realisierung des Vorhabens (Gebäudekomplex mit Bau- und Gartenmarkt inklusive der eingezäunten Freifläche des Gartenmarktes als Hauptanlage) innerhalb der im Plan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche realisierbar.

Bau- und Gartenmärkte benötigen üblicherweise eine große Anzahl an Stellplätzen, da die Kunden ein entsprechendes Angebot erwarten und durch ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen unnötiger Parkverkehr, mit all seinen negativen Begleiterscheinungen, vermieden wird. Des Weiteren besteht auch ein nicht geringer Flächenbedarf für die Warenanlieferung. Insgesamt ergibt sich hierdurch eine verhältnismäßig große Inanspruchnahme der außerhalb des Bau- und Gartenmarktkomplexes verbleibenden Freiflächen. Positiv ist hierbei anzurechnen, dass die Stellplätze selbst in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden und hierdurch die Versiegelung des Bodens minimiert wird.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Aspekte wird, unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,90 zugelassen.

9.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan ist die max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstgrenze durch Planeintrag festgesetzt. Ausnahmsweise ist die Überschreitung dieser Höchstgrenze, unter Berücksichtigung der bereits unter Punkt 6 genannten besonderen Bedeutung von Werbemaßnahmen, für Werbeanlagen die fest mit dem Gebäude verbunden sind und den Werbepylon möglich.

Um die Auswirkungen dieser Anlagen auf den umgebenden Freiraum sowie das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend zu minimieren, werden für diese Ausnahmen maximal zulässige Höhen festgesetzt. Des Weiteren ist für den Werbepylon diese Ausnahme nur für eine einzige derartige Anlage im Plangebiet möglich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Werbeanlagen sind außerdem mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Autobahnamt Montabaur, abgestimmt. Dies erfolgte unter besonderer Berücksichtigung der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch solche Werbeanlagen.

Bei Gebäuden dieser Art und Größenordnung sind stets, u. a. auch unter Sicherheitsaspekten (z.B. RWA-Anlagen, Entlüftungsanlagen etc.), technische Aufbauten erforderlich. Des Weiteren sind im Bereich des Gartenmarktes zusätzliche Anlagen zur natürlichen Belichtung auf dem Flachdach notwendig. Auch durch die vorgenannten Anlagen kann deshalb die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise überschritten werden.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist die Realisierung des Gesamtkomplexes "Bau- und Gartenmarkt" inklusive der eingezäunten Freifläche des Gartenmarktes (als Hauptanlage) realisierbar.

Der Verlauf der Baugrenze unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 130/9 (im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt) erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Mainz AG.

9.5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Trotz der hierfür sehr eingeschränkt zur Verfügung stehenden Flächen soll das Oberflächenwasser weitestgehend im Bereich des Plangebietes versickert werden. Diese Maßnahme dient zum einen der Grundwasserneubildung vor Ort und zum anderen der Minimierung der Beeinträchtigung des Grundwassers sowie der Minimierung des Oberflächenabflusses vor Ort.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aus Platzgründen nicht ausschließlich über die belebte Bodenzone versickert werden. Das Regenwasser wird direkt aus den befestigten Flächen Versickerungsmulden zugeführt.

Wo eine direkte Zufuhr nicht möglich ist, wird das Regenwasser über Einläufe und Regenabläufe gesammelt und über eine Sammelleitung in diese Mulden geleitet. Das Dachflächenwasser wird, da das auf den Dächern anfallende Regenwasser lediglich durch Luftverschmutzung belastet ist, direkt in Rigolen eingeleitet und versickert. Durch diese Maßnahmen kann bis auf den Lkw-Andienungsbereich alles aus den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sowie das anfallende Dachflächenwasser über ein Rigolen und Mulden-Rigolen-System versickert werden.

Das im Lkw-Andienungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird aufgrund der besonderen Belastung in diesem Bereich über den Schmutzwasserkanal direkt in das Kanalnetz eingeleitet.

9.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie grünplanerische Festsetzungen

Durch die Ausbildung von Pkw-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Oberfläche mit versickerungsfähigen Materialien wird eine weitere Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erzielt.

Die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzflächen als auch die Anlage von Baumhecken in den verbleibenden Grünflächen im Plangebiet bilden eine Ausgleichsmaßnahme für den Verlust des Tier- und Pflanzenlebensraums. Des Weiteren werden hierdurch die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtbild minimiert.

Die sich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebender Anzahl der zu pflanzenden Bäume (Grundlage Grünsatzung der Stadt Mainz) kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Aus diesem Grunde soll die Realisierung der Anpflanzung in einer zweistufigen Vorgehensweise erfolgen.

1. Stufe: Vorrangige Pflanzung der Bäume innerhalb des Plangebietes.
2. Stufe: Pflanzung der nach Stufe 1 verbleibenden Anzahl der Bäume auf der unter Punkt 9 genannten Ausgleichsfläche.

Hierzu erfolgt eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zum VEP "W 97".

10. Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag

Der Umweltbericht incl. Landespflegerischer Planungsbeitrag ist Bestandteil dieser Begründung und ist als Anlage 1 beigefügt. Der nachfolgende Text beinhaltet die nach der Anlage zum Baugesetzbuch geforderte allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in Mainz-Weisenau an der Autobahn A 60, Abfahrt Mainz-Weisenau einen Baumarkt für die "Bauhaus"-Gruppe zu errichten.

Das hierfür erforderliche Grundstück (ca. 36.502 m²) wurde vom Vorhabenträger erworben.

Das Grundstück ist an den Maximalstellen ca. 345 m lang und ca. 160 m breit und liegt unmittelbar an der Autobahnabfahrt der A 60 in Richtung Frankfurt, Kreisstraße K 19, Querverbindung Max-Hufschmidt-Straße.

Von dem Grundstück werden 32.032 m² (inkl. Stellplätze und Nebenanlagen) überbaut und 4.470 m² begrünt.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Diese Festsetzungen umfassen

- Anlage von extensiv begrünten Dächern
- Versickerung des Regenwassers aus befestigten Flächen über Rigolen- und Mulden-Rigolensysteme
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellflächen
- Anlage von Baumhecken
- Anlage von baumüberstandenen Wiesenflächen im Bereich der Versickerungsmulden

Durch die festgesetzten Maßnahmen können die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht völlig ausgeglichen werden. Der zusätzliche Kompensationsbedarf beläuft sich auf eine 9.396 m² große Fläche, auf der eine erhebliche ökologische Aufwertung erfolgen soll.

Für die erforderliche externe landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzfläche wird von der Stadt Mainz eine Teilfläche des Flurstücks 133, Flur 4, Gemarkung Ebersheim zur Verfügung gestellt, die bisher ackerbaulich genutzt wurde.

Durch die genannten Kompensationsmaßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ausgeglichen werden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf der Grundlage des bisher für das Gebiet rechtskräftigen Bebauungsplanes "W 75". Bei dem Bebauungsplan "W 75" ergab sich für den geplanten Eingriff eine erforderliche externe Ausgleichs- und Ersatzfläche von 2.057 m². Der Bebauungsplan "W 75" wurde jedoch nie realisiert. Folglich wurde auch diese Ausgleichsmaßnahme nicht durchgeführt. Aus diesem Grund wird diese Ausgleichsfläche bei dem nunmehr betriebenen Bebauungsplan "W 97" berücksichtigt. Es ergibt sich somit eine externe Ausgleichsfläche von insgesamt 11.453 m² (9.396 m² aus "W 97" und 2.057 m² aus "W 75").

11. Statistik

Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter (Vorbehaltsfläche BAB A 60 ca. 0,15 ha)	ca. 3,68 ha	88 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,04 ha	1 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,45 ha	11 %
Fläche des gesamten Plangebietes	ca. 4,17 ha	100 %

12. Kosten

Der Stadt Mainz entstehen durch die Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die zur Realisierung des Vorhabens notwendigen Einzelheiten i. S. v. § 12 BauGB geregelt werden.

Mainz,

Norbert Schüler
Bürgermeister

Stadt Mainz

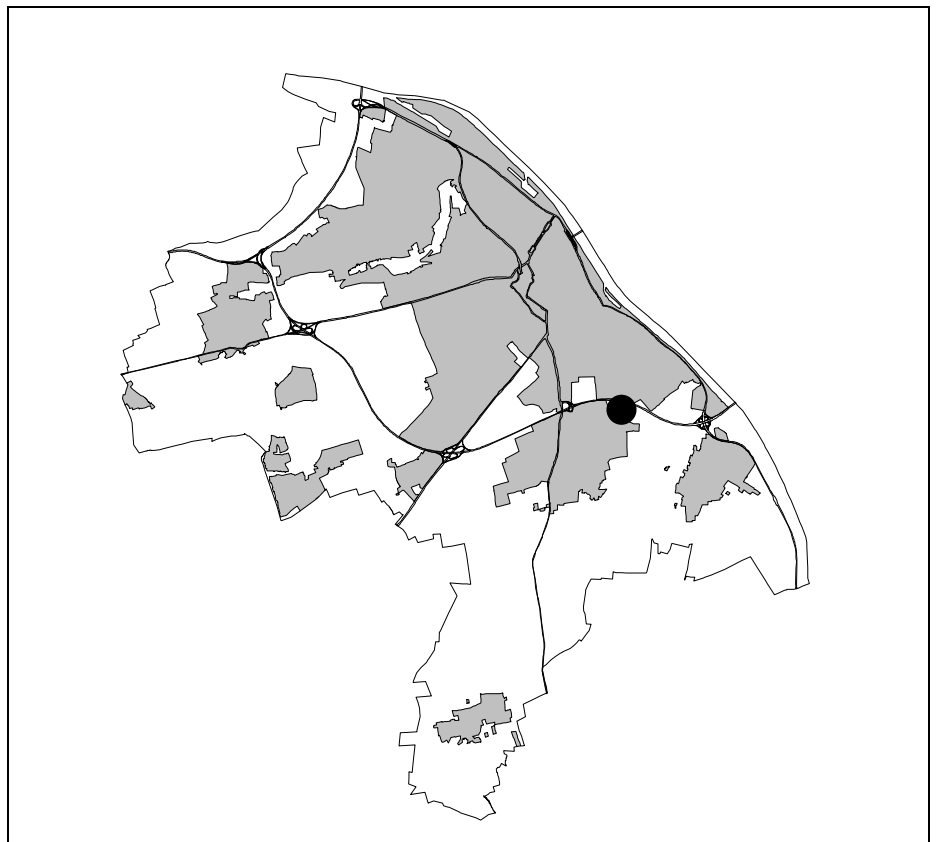
Begründung

Anlage 1

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB incl. Landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß §17 LPfIG

Änderung Nr. 20 zum gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße – VEP (W 97)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße – VEP (W 97)"



Stand: Planstufe II

Stadt Mainz

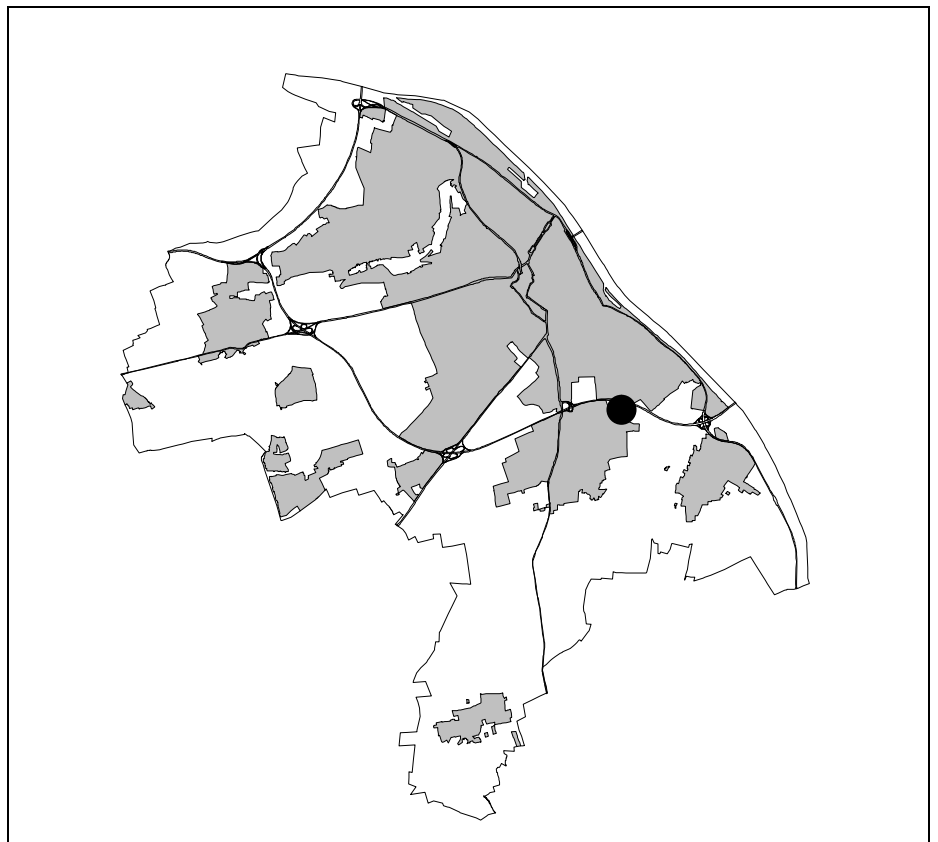
Begründung

Anlage 2

Verkehrsuntersuchung

Änderung Nr. 20 zum gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße – VEP (W 97)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße – VEP (W 97)"



Stand: Planstufe II

Stadt Mainz

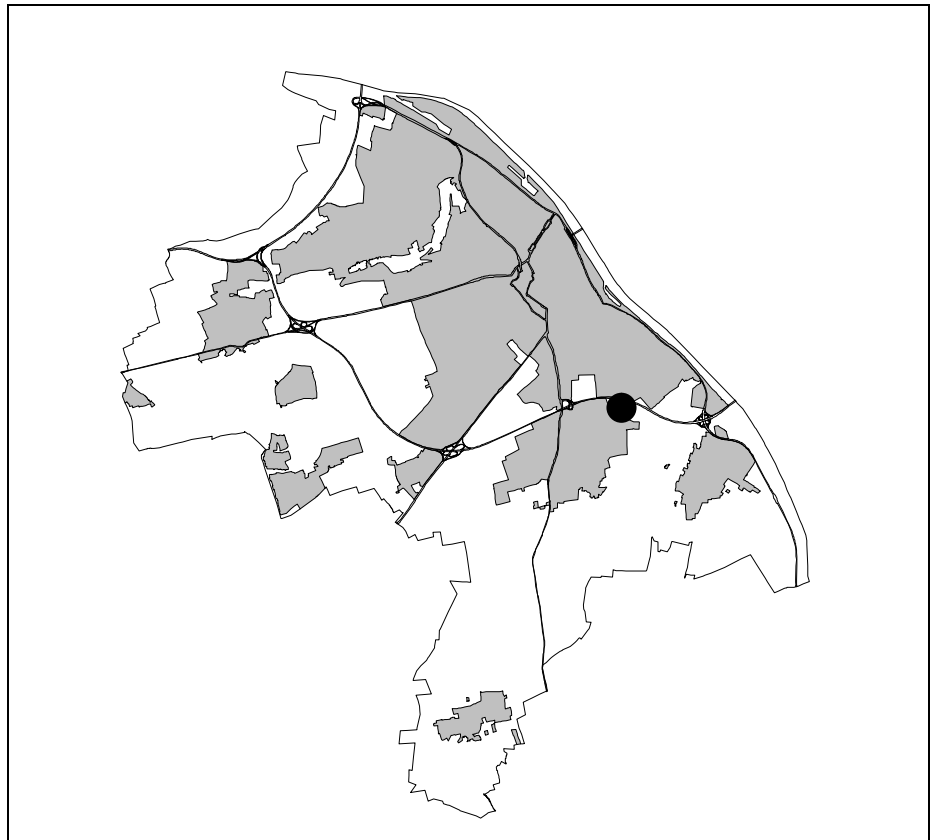
Begründung

Anlage 3

Schalltechnische Untersuchung

Änderung Nr. 20 zum gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße – VEP (W 97)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße – VEP (W 97)"



Stand: Planstufe II

Stadt Mainz

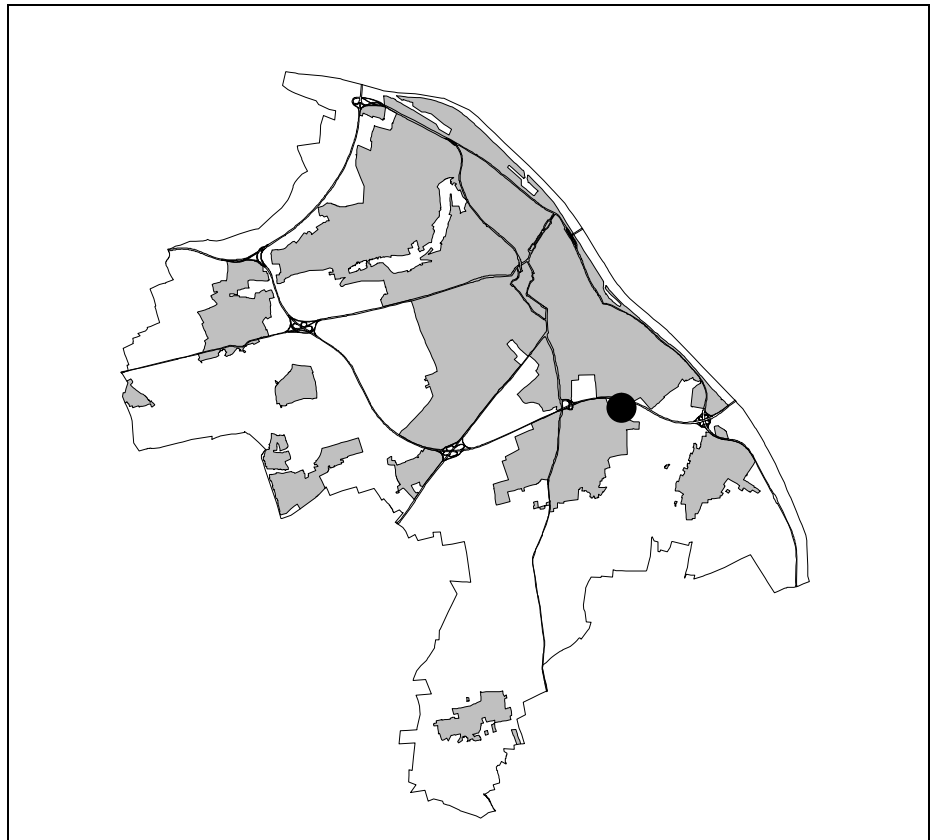
Begründung

Anlage 4

Entwässerungsgutachten

Änderung Nr. 20 zum gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße – VEP (W 97)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße – VEP (W 97)"



Stand: Planstufe II