

Stadt Mainz

Begründung

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



Stand: Satzungsbeschluss

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

Inhaltsverzeichnis

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

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Schallgutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 116/2.Ä" umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116" mit Ausnahme der Flächen, nördlich der Barcelona-Allee, die bereits durch den "He 124" überplant werden. Er befindet sich in der Gemarkung Hechtsheim und wird begrenzt:

im Norden durch:

- Die nördliche Grenze des Flurstücks 223, Flur 15,
- die Barcelona-Allee,
- die Ludwig-Erhard-Straße,
- den Klein-Winternheimer-Weg, Flurstücke 223/1 und 349, Flur 17.

Im Osten durch:

- die Rheinhessenstraße / L 425 und die straßenbegleitenden Wirtschaftswege, Flurstück 245, Flur 17 und 243, Flur 15.

Im Südosten durch:

- den Wirtschaftsweg Flurstück 182/4, Flur 15,
- die östliche Grenze des Flurstücks 230, Flur 15.

Im Süden durch:

- die südliche Grenze des Flurstücks 230, Flur 15.

Im Westen durch:

- die westliche Grenze des Flurstücks 230, Flur 15,
- den Wirtschaftsweg Flurstück 172/2, Flur 15.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

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

Die hier gestellte Anforderung "In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (He 116) ist jeglicher weiterer Einzelhandel sowohl mit innenstadtrelevanten als auch mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen"¹, wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung umgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich dieser dezentrale Standort nicht noch weiter zu einem Einzelhandels-

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

standort verfestigt. Dem Agglomerationsverbot des Ziels 61 des LEP IV wird hierdurch Genüge getan.

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

3. Flächennutzungsplan

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

4. Städtebauliches Konzept

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

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

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Einzelhandel

Beim Standort Wirtschaftspark Mainz-Süd handelt es sich um einen nicht integrierten Standort gemäß Zentrenkonzept der Stadt Mainz. Darüber hinaus soll der Bereich auch nicht als Ergänzungsstandort gemäß Ziel 59 des LEP IV dargestellt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "He 124" zur Ansiedelung eines großflächigen Möbelmarktes und weiterer Fachmärkte wurde daher ein Raumordnungsverfahren (ROV) sowie ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) von den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV durchgeführt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die Ansiedelung der geplanten Einzelhandelsvorhaben nur dann möglich ist, wenn im restlichen Bereich des Wirtschaftsparks Mainz-Süd keine weiteren Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Eine weitere Konzentration von Einzelhandelsbetrieben an diesem nicht integrierten Standort würde zu einer Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt führen.

Aus diesem Grund wird mittels der getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des "He 116" keine Einzelhandels-

nutzungen angesiedelt werden. Diese Anpassung stellt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" eine weitere Einschränkung dar. Gemäß den bisherigen Festsetzungen waren im gesamten Gewerbegebiet alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie nichtgroßflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² waren bisher allgemein zulässig.

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

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

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

Angegliederter Verkauf von Waren an einen Gewerbebetrieb

Zulässig bleiben auch im Rahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebs-typischen Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb, Handwerksbetrieb oder Dienstleistungsbetrieb auch an Endverbraucher. Diese Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes deutlich untergeordnet sein und als unselbständiger Bestandteil des jeweiligen Betriebes erkennbar sein. Ohne eine solche Absatzmöglichkeit ist die Attraktivität von Gewerbegrundstücken insbesondere für Handwerker und produzierende Betriebe nicht mehr gegeben.

Die Stadt Mainz sieht in Anlehnung an Rechtsprechung und entsprechender Praxis in anderen Städten für einen Verkauf auf deutlich untergeordneter Fläche, 5% der Geschossfläche eines Betriebes auf dem jeweiligen Grundstück als geeignetes Maß an. (u.a. BVerwG 4 C 16/07, BayVerwGH 2 B 09.1287; OVG NRW 7 D 35/05.NE). Der Verkaufsraum darf jedoch nicht größer als 50 m² Verkaufsfläche werden, weil mit dem Verkaufsraum kein eigenständiges Attraktivitätsmerkmal gewonnen werden soll. Der Verkaufsraum braucht aber auch nicht kleiner als 20 m² Verkaufsfläche zu sein, damit er funktionsgerecht betrieben werden kann. Damit wird sowohl dem Wunsch von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben entsprochen,

Verkaufsräume für den Direktverkauf an Endkunden zur Verfügung zu haben, als auch der Notwendigkeit im Sinne des Zielabweichungsbescheids des Landes Rheinland-Pfalz die Einzelhandelsfunktion eng in den funktionalen Zusammenhang zu stellen. Die Herstellung des räumlichen Zusammenhangs zu Produktion, Bearbeitung oder Komplementärgutangebot erfolgt über die Festsetzung, dass der Verkauf nur auf dem Betriebsgrundstück stattfinden darf.

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

Beispielhaft können folgende Betriebstypen unter diese Regelung gefasst werden:

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

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

- Verkaufsfiliale einer Großmetzgerei oder Großbäckerei
- Fahrradhandel
- Computerläden

5.2 Schallschutz

Aufgrund der isolierten Lage des Wirtschaftsparks inmitten der Feldflur treten äußere Schalleinwirkungen nur von den angrenzenden Straßen (Rheinhessenstraße und Ludwig-Erhard-Straße) auf. Die hieraus resultierenden Einschränkungen für die Ausnutzung der Gewerbegrundstücke sind bereits im rechtskräftigen "He 116" durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erfolgt. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich. Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt jedoch eine Klarstellende Umformulierung der bisherigen Regelungen zum Verkehrslärm. In den Teilbereichen, in denen sich die bisherigen Festsetzungen von Gewerbelärm (Bereich A) und Verkehrslärm (Bereich D) überschneiden wird ein neuer Bereich (A 2) benannt, um zu verdeutlichen, dass beide Regelungen kumulierend anzuwenden sind und sich nicht gegenseitig ersetzen. Die inhaltlichen Regelungen bleiben dabei unverändert. Es handelt sich lediglich um eine Neuformulierung der bisherigen Festsetzungsinhalte.

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

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

Im Bereich B 1-3 waren bisher keine Fenster von schutzbedürftigen Schlafräumen mit Orientierung zum Bereich A zulässig, um die Ansiedlung von nachtaktiven Gewerbebetrieben im Bereich A zu ermöglichen. Da der Schutzstatus nach DIN 4109 auch sonstige Aufenthaltsräume in Wohnungen umfasst wird die bisherige Festsetzung von Schlafräumen auf alle Aufenthaltsräume in Wohnungen ausgedehnt. Zudem war in der bisherigen Regelung die Verlärmung der seitlichen Gebäudedefassaden nicht enthalten. Im Rahmen der Anpassung der Festsetzungen werden die Fenster schutzbedürftiger Räume nunmehr nur noch auf der dem Bereich A abgewandten Gebäudedefassade zugelassen.

5.3 Verkehrsflächen

Die Planungen zur Errichtung des Möbel- und Fachmarktzentrums im Wirtschaftspark Mainz-Süd im Rahmen des "He 124" machten eine Erweiterung der Ludwig-Erhard-Straße und deren Knotenpunkte im Bereich des Wirtschaftsparks erforderlich. Aus diesem Grund wurden diese Verkehrsflächen mit in den Geltungsbereich des "He 124" einbezogen und Planungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der späteren Ausbaumaßnahme zeigte sich, dass eine räumliche Verschiebung der geplanten Straßentrasse um wenige Meter aufgrund vorhandener unterirdischer Leitungstrassen erforderlich wurde. Hierdurch ergab sich in Teilbereichen eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Gewerbegrundstücken östlich der Straßentrasse.

Zur Anpassung des geltenden Baurechts an den tatsächlichen Bestand soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "He 116" die Verkehrsfläche der Ludwig-Erhard-Straße sowie aller abzweigenden Straßen in die Planung einbezogen und erneut überplant werden. Die Änderung gegenüber der bisherigen Planung umfasst dabei jedoch lediglich die Verschiebung und keine zusätzlichen Erweiterungen der Verkehrsflächen. Damit verbunden ist jedoch eine geringfügige Reduzierung der bisherigen Gewerbegrundstücke östlich der Ludwig-Erhard-Straße und Rheinhessenstraße.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Verschiebung der Straßentrasse von Rheinhessenstraße und Ludwig-Erhard-Straße nach Osten ist eine geringfügige Reduzierung der bisherigen Gewerbegrundstücke östlich der Ludwig-Erhard-Straße und Rheinhessenstraße verbunden. Betroffen sind die beiden Baufelder südlich der Athener-Allee und südöstlich der Rheinhessenstraße. Die Grundstücke und damit auch die Baufelder werden hier auf der Westseite um wenige Meter beschnitten. Aus diesem Grund werden diese beiden Baufenster im Rahmen der laufenden 2. Änderung des "He 116" neu definiert. Die übrigen festgesetzten Baufenster sind durch die Planänderung nicht betroffen und bleiben weiterhin unverändert bestehen. In der Planzeichnung sind die nicht geänderten Baugrenzen und Baulinien zur besseren Übersichtlichkeit in grau ebenfalls dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des "He 116" sind jedoch ausschließlich die farbige enthaltenen Baulinien und Baugrenzen Teil der Festsetzung und ersetzen damit die in diesem Bereich bisher geltenden Regelungen des "He 116".

Die von der Verschiebung der Verkehrsstraße und der geänderten Baufenster betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der städtischen Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG). Eine Verfügbarkeit der Flächen ist daher sichergestellt. Eine Beeinträchtigung privater Grundstückseigentümer erfolgt zudem nicht.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen sind auf ein städtebaulich erforderliches Mindestmaß reduziert. So trifft der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu Werbeanlagen, um eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen. Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Orts- und Landschaftsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Quartiers beeinträchtigen. Von besonderer Bedeutung dabei ist, dass der Wirtschaftspark Mainz-Süd allseitig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Die Wirkung von Werbeanlagen, die über die Gebäude hinausragen bzw. unmittelbar am Siedlungsrand angeordnet sind wirken damit unmittelbar auf das Landschaftsbild in einem weiten Umfeld, was deren Auswirkungen noch in erheblichem Ausmaß weiter verstärkt.

Andererseits sind Werbeanlagen jedoch unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach

Außen unverzichtbar. Gerade in einem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Neben den Werbeanlagen am Siedlungsrand, welche zur freien Landschaft hin ausgerichtet sind, zählen hierzu vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Landschaftsbild höchst negativ beeinträchtigen. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen ausgeschlossen.

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

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

6. Umweltbelange

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

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

7. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel führen auch zu einer Begrenzung des angegliederten Verkaufs von Gewerbebetrieben, die nicht als Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Dies stellt eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der bestehenden Regelung und damit auch eine mögliche Attraktivitäts- und Wertminderung der betroffenen Grundstücke dar. Da es sich bei dieser Einschränkung jedoch nur um eine Teilnutzung der ansonsten weiterhin uneingeschränkten Gewerbenutzung handelt ist hiermit keine erhebliche Attraktivitätseinbuße zu erwarten.

Bei einzelnen Unternehmen kann dies zwar auch zu einer Entscheidung gegen eine Ansiedlung an diesem Wirtschaftsstandort führen, im Gegenzug dazu erfolgte jedoch im Zuge des Bauleitplanverfahrens "He 124" eine deutliche Aufwertung der Standortattraktivität des Wirtschaftsparks Mainz-Süd. Ein möglicher Imageverlust des Standortes durch die Änderung des Baurechts wurde bereits vorab durch die-

sen Effekt ausgeglichen. Diese Änderung des Baurechts war zudem Auslöser für die Anpassung des bisher geltenden "He 116" im Zuge dieser 2. Änderung. Die Aufwertung der betreffenden Teilfläche im "He 124" war nur möglich, wenn im Gegenzug die übrigen Flächen entsprechend eingeschränkt werden. Dieser Zusammenhang ergibt sich aus dem Zielabweichungsbescheid zum Bauleitplanverfahren "He 124", welcher von der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD-Süd) an die Stadt Mainz erging.

Die Festsetzungen zum Schallschutz führen zu keiner Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit der Grundstücke, da hierbei lediglich die Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen betroffen ist. Auswirkungen auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke sind daher nicht zu erwarten.

Ebenso verhält es sich mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen, die zwar die Errichtung von Werbeanlagen einschränken, den Unternehmen aber immer noch ausreichende Möglichkeiten zur Bewerbung ihres Unternehmens und ihrer Produkte bieten.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "He 116/2.Ä" handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Die grundlegenden Zielsetzungen der bisherigen Planung bleiben auch nach der Änderung weiterhin bestehen. Die Planung löst keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

9. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	70,2 ha	100,0 %
------------------	-----	---------	---------

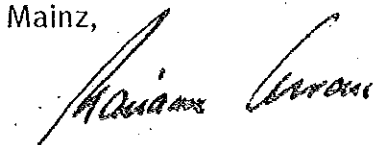
10. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen durch die Planung keine Kosten.

11. Überlagerung von Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan ändert und ergänzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wirtschaftspark Mainz-Süd (He 116)". Er überlagert dabei die bisherigen Festsetzungen 1.1.1, 1.8 sowie 2.2 des "He 116", die hierdurch keine Anwendung mehr finden. Im Bereich der Verkehrsflächen überlagert und ersetzt er zudem den rechtskräftigen Bebauungsplan "Möbel- und Fachmarktszentrum - VEP (He 124)".

Mainz,



Marianne Grosse
Beigeordnete