

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 24 des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verbrauchermärkte 'In der Effenspitze' - VEP (E 66)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Verbrauchermärkte 'In der Effenspitze' - VEP (E 66)"



Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 24 des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verbrauchermärkte 'In der Effenspitze' - VEP (E 66)" gemäß § 5 Abs. 6 BauGB.

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Verbrauchermärkte 'In der Effenspitze' - VEP (E 66)" gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

Ziel des Bauleitplanentwurfes "E 66" war die Schaffung des Planungsrechtes für die Errichtung zweier Verbrauchermärkte (Vollsortimentermarkt und Lebensmitteldiscounter) sowie einer Apotheke.

Bereits zu einem frühen Zeitpunkt des Planverfahrens wurde u. a. auch durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden deutlich, dass bezüglich des zu erwartenden Lärms sowie zur Entwässerung des Oberflächenwassers in dem Plangebiet vertiefende Untersuchungen erforderlich sind.

Aus diesem Grund wurden für diese Themen Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt. Deren Ergebnisse - hier insbesondere die des Lärmgutachtens - fanden ihren Niederschlag bei den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, im Durchführungsvertrag zu dem Bebauungsplan sowie im Umweltbericht.

Auf Grund des Ergebnisses des Lärmgutachtens, des Entwässerungsgutachtens und des Umweltberichtes, sowie den Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Anhörverfahrens - alle Gutachten sowie der Umweltbericht hatten den Behörden beim Anhörverfahren vorgelegen - wurden bezüglich der Umweltbelange im wesentlichen die nachfolgenden Punkte im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

- Lärmschutzwände an der westlichen und östlichen Grenze des Plangebietes.
- Ausführung der Fahrgassen aus Schallschutzgründen mit Asphaltbelag.
- Einhausung der LKW-Rampe des im Norden liegenden Vollsortimentermarktes und Verschluss mit einem Rolltor, das während des Verladevorgangs geschlossen wird.
- Versickerung des Oberflächenwassers, mit Ausnahme des auf den Fahrgassen anfallenden Wassers. Dies wurde durch entsprechende Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag zu dem Bebauungsplan gesichert.
- Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche innerhalb der Gemarkung Mainz-Ebersheim im Bebauungsplan.

Schwerpunkte bei den Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Themenbereiche

- Standortdiskussion - integrierte kontra periphere Lage der Märkte,
- wirtschaftliche Konkurrenz zu bestehenden Betrieben,
- Verkehrsaufkommen,
- Lärm,
- Entwässerung,
- Schadstoffbelastung in der Umgebung.

Auf Grund der Stellungnahmen bei der Öffentlichkeitsbeteiligung ergab sich eine Erhöhung des bei dem Lärmgutachten zu Grunde gelegten Verkehrsaufkommens. Weitere Aspekte, die bei dem Bauleitplanverfahren hätten ergänzend berücksichtigt werden müssen, ergaben sich nicht.

Durch den Standort der Verbrauchermärkte in integrierter, innerörtlicher Lage von Mainz-Ebersheim wird die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte gewährleistet. Ein Standort dezentral am Randbereich der Ortslage würde den fußläufigen Einzugsbereich der Verbrauchermärkte deutlich verringern. Dadurch würde sich nicht zuletzt das Verkehrsaufkommen des Individualverkehrs mit all den hiermit verbundenen Nachteilen für Mensch und Natur erhöhen. Letztendlich war der Standort jedoch auch abhängig von den Realisierungsabsichten des Vorhabenträgers. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens hat es sich gezeigt, dass der Standort für die Realisierung der Verbrauchermärkte durchaus geeignet war.