

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

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-M 71 FNP A 46:43

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 46 des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

Der Bebauungsplan "F 91" wurde aufgestellt, um einen Lebensmitteldiscountmarkt und einen Drogeriemarkt auf dem Grundstück der bestehenden Tennishalle in Mainz-Finthen zu ermöglichen.

Der Bereich zwischen Sertoriusring und Autobahn A 60 stellt sich heute als Grün- und Freizeitbereich dar, der neben Park- und Spielflächen auch Sportanlagen wie einen Bolzplatz und insbesondere eine Tennisanlage mit Tennishalle und –plätzen sowie einer Gastronomie umfasst. Die Tennisanlage befindet sich vollständig in privatem Eigentum und wird auch durch Vereine genutzt. Da die Mitgliederzahlen im Tennissport tendenziell rückläufig sind, beabsichtigt der Eigentümer die Tennisanlage aufzugeben.

Der Standort befindet sich zwar am Siedlungsrand, ist aber dennoch für nahezu die gesamte Bevölkerung aus dem Quartier "Römerquelle" fußläufig erreichbar und somit als Nahversorgungsstandort geeignet.

Da für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums nur ein Teil der Flächen der heutigen Tennisanlage benötigt werden, war zunächst angedacht die verbleibenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens zeigte sich jedoch, dass ein Bedarf an Tennisflächen in Mainz-Finthen nach wie vor besteht und zum anderen mit dem zwischenzeitlich angestrebten Ausbau der Autobahn A 60 stärkere Restriktionen gegeben sind, als zuvor erwartet. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Planverfahrens reduziert und umfasste "nur" noch das Sondergebiet "Einzelhandel" auf der Fläche der bisherigen Tennishalle.

Der Bereich zwischen Sertoriusring und Autobahn wird, wie auch der überwiegende Teil der Siedlung "Römerquelle", durch den Bebauungsplan "F 55" überplant, der ein Sondergebiet für den Tennissport festsetzt. Ebenso enthält der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz die Darstellung einer Sportfläche. Zur Verwirklichung der angestrebten Planung als Einzelhandelsstandort war daher die Änderung des geltenden Baurechts erforderlich.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen beziehen sich auf den Artenschutz, den Schallschutz, die Entwässerung und das Vorkommen von Radon im Untergrund.

Durch die bisherige Nutzung mit einem großformatigen Baukörper ergibt sich ein hoher Anteil versiegelter Flächen und nur ein geringer Grün- und Baumbestand, der sich im Wesentlichen auf die Flächen entlang des Sertoriusrings beschränkt. Diese Struktur aufnehmend wird im "F 91" eine Erhaltungsfestsetzung für die Gehölze entlang der Verkehrsfläche getroffen.

Der Bebauungsplan "F 91" führt zu keinerlei zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da der geplante Eingriff nicht höher ist, als der bereits zuvor bestehende. Die in-

nung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Anpflanzungen usw.) tragen zu einer Minimierung der Eingriffe bei. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein Bedarf für landespflegerischen Ausgleich oder Ersatz bei diesem Projekt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 10.06.2014 im Bürgerhaus Finthen.

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zielten im Wesentlichen auf die Verkehrsbelastungen durch den zu erwartenden Kundenverkehr sowie die Wohnqualität der zum damaligen Zeitpunkt zusätzlich geplanten Wohnbebauung ab. Darüber hinaus wurde auf die Bedeutung einer Tennisanlage in Finthen und die Schwierigkeiten eines Ersatzstandortes aufmerksam gemacht. In ergänzenden Gesprächen zwischen der Stadtverwaltung und dem Tennisclub Römerquelle (TCR) im Nachgang zur Bürgerbeteiligung wurde seitens des Vereins ein Konzept erarbeitet, wie die bestehende Tennisanlage (Tennisfreiplätze) auch bei Wegfall der Tennishalle neben den anzusiedelnden Einzelhandelsbetrieben durch den Tennisclub bzw. einen Investor weiter betrieben werden kann. Da ein entsprechendes Angebot an Sportflächen auch seitens der Stadt Mainz grundsätzlich gewünscht ist, wurde im Anschluss der Geltungsbereich des "F 91" sowie der FNP-Änderung um diese Flächen reduziert und damit auf das festgesetzte Sondergebiet Einzelhandel beschränkt. Die bisherigen Tennisfreiplätze können dann zukünftig als eigenständige Tennisanlage grundsätzlich weiter betrieben werden. Ein entsprechendes Baurecht hierfür besteht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "F 55".

Im Rahmen der Offenlage wurden lediglich seitens eines Bürgers Anregungen vorgebracht. Diese zielten im Wesentlichen auf die Auswirkungen des Einzelhandels auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Beeinträchtigungen der Anwohner durch den Kundenverkehr ab.

Darüber hinaus wurden auch seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgebracht. Die hierin enthaltenen Themenbereiche wurden jedoch bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt, dem Anhörverfahren, umfassend beleuchtet und bewertet, so dass auch eine erneute Prüfung zu keiner Änderung der Einschätzung führte.

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung einer aufzugebenden Liegenschaft zum Inhalt, weshalb ein alternativer Standort nicht in Frage kommt. Zudem leidet das Quartier "Römerquelle" an einer mangelnden Nahversorgung, da die Einzelhandelsflächen im bisherigen Quartierszentrum nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels genügen und daher bereits seit geraumer Zeit leer stehen.

Abweichende Planungsvarianten waren daher nur begrenzt möglich und unter Beachtung aller privaten und öffentlichen Belange nicht geboten. Insbesondere eine Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen, wurde wegen der Emissionen der Autobahn verworfen. Die Beeinträchtigungen steigen zudem in absehbarer Zeit aufgrund des aktuell geplanten Autobahnausbaus noch weiter an.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung erfüllt, die Versorgung der Bevölkerung und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom 15. APR. 2015
Az.: 36230-MZ-FNP Ä 46:47