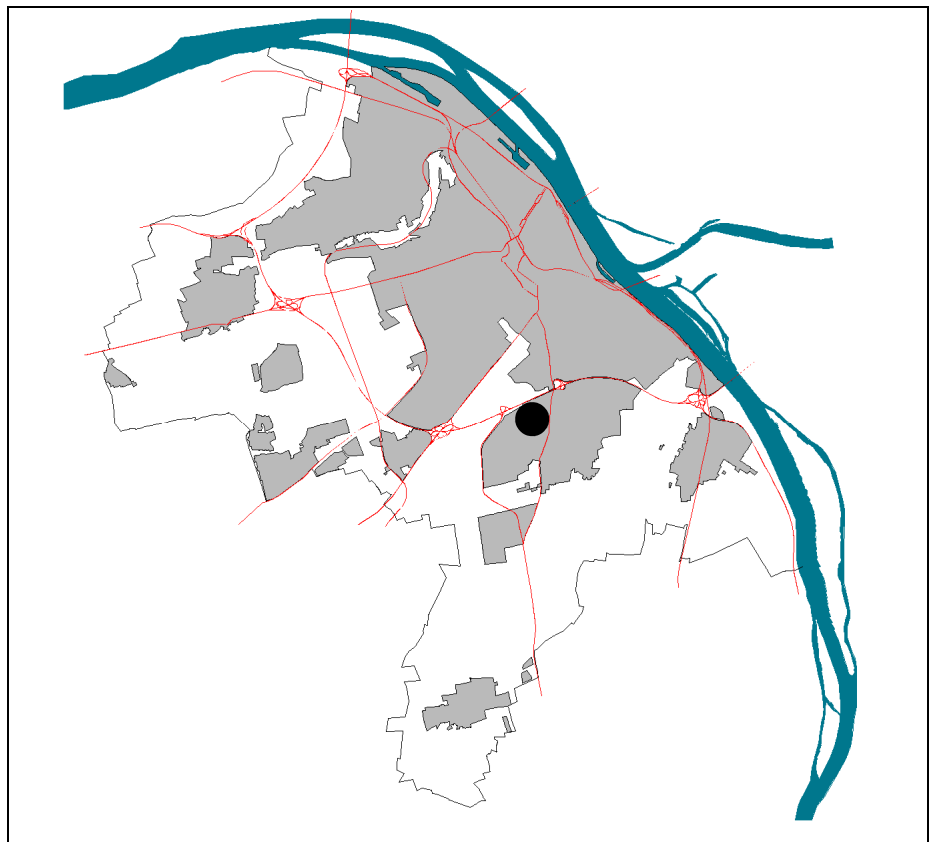


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)"



Stand: Satzungsbeschluss

Begründung

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	3
3.	Flächennutzungsplan	3
4.	Bestehendes Planungsrecht	4
5.	Planinhalt / Städtebauliches Konzept.....	4
6.	Einzelhandel.....	4
7.	Unterirdische Versorgungsleitungen	8
8.	Umweltbelange.....	9
9.	Gestalterische Festsetzungen	11
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	12
11.	Statistik.....	12
12.	Kosten	12

Anlagen

- Bestandsaufnahme Einzelhandel
- Umweltbericht

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 128" befindet sich in der Gemarkung Hechtsheim und wird begrenzt:

- im Osten durch die Rheinhessenstraße,
- im Süden durch die Robert-Koch-Straße und die Robert-Bosch-Straße,
- im Westen durch die Wegeparzelle Flur 18 Flurstück 33/49, die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung westlich der Wilhelm-Maybach-Straße, die Carl-Zeiss-Straße und die Wilhelm-Maybach-Straße,
- Im Norden durch die Dekan-Laist-Straße, die Wegeparzellen Flur 18 Flurstück 95/19, sowie Flur 19, Flurstücke 29/5 und 29/6, die Autobahn A 60.

Neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim zwischen Rheinhessenstraße und der Wilhelm-Maybach-Straße (He 109)" umfasst er damit zusätzlich den Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet zwischen Rheinhessenstraße, Curiestraße, Justus-Liebig-Straße, Dekan-Laist-Straße (He 98)" sowie die gewerblichen Bauflächen zwischen "He 98" und Autobahn A 60.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Das Gewerbegebiet Hechtsheim stellt den größten Gewerbestandort im Mainzer Stadtgebiet dar. Aufgrund dieses Flächenpotenzials besteht hier eine ständige Fluktuation von Betrieben und ein anhaltend hohes Interesse von Einzelhandelsbetrieben zur Ansiedelung im Gewerbegebiet. Um die zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung zu schützen und eine Abwanderung von Nahversorgern in die Gewerbegebiete zu vermeiden, wurde bereits im Jahr 1996 der Bebauungsplan "He 109" aufgestellt, der einen Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet beinhaltet.

Im Jahre 2005 hat der Stadtrat der Stadt Mainz das "Zentrenkonzept Einzelhandel" beschlossen, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden muss. Hierin sind die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet definiert und alle zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgelistet. Die Einteilung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde am 08.12.2010 und am 13.04.2011 geändert und an die zwischenzeitlich im Stadtgebiet vorhandene Sortimentsstruktur angepasst.

Ziel des Bebauungsplanes "He 128" ist es, das anzuwendende Bauplanungsrecht im Hechtsheimer Gewerbegebiet an die aktuellen Anforderungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" anzupassen und damit solche Einzelhandelsansiedelungen zu vermeiden, die zu einer Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche führen können.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Gewerbefläche" dargestellt. Die Festsetzung

gen des Bebauungsplans sind damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 128" existieren mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Dabei handelt es sich sowohl um einfache als auch qualifizierte Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan "He 128" ersetzt vollständig die rechtskräftigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet zwischen Rheinhessenstraße/Guriestraße/Justus-Liebig-Straße/Dekan-Laist-Straße (He 98)" und "Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim zwischen Rheinhessenstraße und Wilhelm-Maybach-Straße (He 109)".

Zudem ergänzt er die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Hohe Angewann (He 29)", "Borner Weg (He 67)" und "Park-and-Ride-Anlage im Bereich Mühlendreieck / Rheinhessenstraße (He 97)".

5. Planinhalt / Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan "He 128" werden die bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen des Hechtsheimer Gewerbegebietes beibehalten und nur in einzelnen Punkten geändert. Die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden durch die Festsetzungen des "He 128" ersetzt.

6. Einzelhandel

Bei dem Gewerbegebiet Hechtsheim handelt es sich um eine "nicht integrierte Lage" nach dem städtischen "Zentrenkonzept". Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 109" nicht zugelassen. Mit dieser Festsetzung werden die zentralen Versorgungsbereiche sowohl Hechtsheims, als auch der umliegenden Stadtteile, sowie das Stadtzentrum gestärkt und ein Kaufkraftabfluss vermieden.

Mit dem Bebauungsplan "He 128" soll der Einzelhandelsausschluss an die aktuelle Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes Einzelhandel angepasst und auch auf den Bereich des "He 98" ausgeweitet werden.

Das Gewerbegebiet Hechtsheim kann aufgrund der Randlage zum Siedlungskörper nur eine begrenzte Anzahl von Bürgern fußläufig erreichen. Die Ansiedelung von Einzelhandelsmärkten an diesem Standort insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten könnte mittelfristig zu einer Gefährdung des bestehenden Einzelhandels in der Ortslage führen. Die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner würde wesentlich verschlechtert. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Gewerbegebiet handelt, sind regelmäßig nur nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² (dies entspricht einer Verkaufsfläche von 800 m²) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die getroffenen Festsetzungen begrenzen diese zudem auf jene

Sortimente, die nicht zentrenrelevant sind. Ansiedelungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind regelmäßig nicht zulässig und können nur im Einzelfall nach vorheriger Prüfung der Auswirkungen zugelassen werden. Eine solche Prüfung kann dann z.B. ergeben, dass eine Beeinträchtigung vermieden wird, wenn der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente reduziert wird.

Die Regelung der Randsortimente ermöglicht den ansonsten zulässigen Einzelhandelsbetrieben branchentypische Sortimente zu ergänzen und trägt damit zu einer verträglichen Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel bei.

6.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen Z 57 bis G 63 die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Die in Ziel Z 58 geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im "Zentrenkonzept Einzelhandel" mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

Die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV sind in der Begründung zu Ziel Z 58 (Seite 98) aufgezählt. Die Sortimentsliste der Stadt Mainz nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel ist weitgehend identisch mit der des Landesentwicklungsprogramms IV. Allerdings betrachtet die Stadt Mainz die Sortimente

- Getränke in großen Gebinden (Getränkeabholmärkte)
- Teppiche
- Mofas

nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Außerdem sind einige Sortimentsbegriffe (z.B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

6.2 Zentrenkonzept Einzelhandel

Die Stadt Mainz hat ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 9.3.2005, Änderungen am 08.12.2010 und 13.04.2011). Es hat den Stellenwert "eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und muss bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.

Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes

Die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilen) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht

- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives Gesamtangebot bietet
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden können, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

6.3 Erhalt der Flächen für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe

Der Einzelhandel (unabhängig ob zentrenrelevant oder nicht) kann noch immer höhere Immobilienpreise als alle anderen Wirtschaftszweige bezahlen. Deshalb gehen von ihm Verdrängungseffekte durch realisierte Ansiedlungen oder spekulative Zurückhaltung von Grundstücken aus. In Mainz herrscht auch auf dem Markt für Gewerbeimmobilien ein hohes Preisniveau vor, dem viele Betriebe nicht gewachsen sind und deshalb in das Umland ausweichen oder ggf. auf Verlagerungen und Erweiterungen verzichten. Dadurch gehen in der Stadt Arbeitsplätze verloren bzw. werden nicht geschaffen und die Entwicklung der Wirtschaftskraft hinkt hinter der allgemeinen Entwicklung mit allen Folgen (Einkommenssituation, öffentliche Finanzen, Sozialsystem und –struktur) hinterher. In dieser Situation sollten die Immobilienpreise für Gewerbebauland nicht weiter künstlich in die Höhe getrieben werden durch die tatsächliche oder gewünschte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Da hierfür in besonderem Maße die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten verantwortlich sind, führt der Ausschluss dieser Sortimentslisten zugleich zu einer Entschärfung dieses Verdrängungsprozesses.

6.4 Erweiterter Bestandschutz

Die im Gewerbegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser Art nicht mehr zulässig. Alle vorhandenen Nutzungen genießen Bestandschutz, jegliche Änderungen oder Erweiterungen etc. wären durch die getroffenen Festsetzungen jedoch ausgeschlossen.

Hierbei handelt es sich um die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Betriebe, welche in ihrem Sortiment auch die nunmehr ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente führen.

Tabelle: Bestehende Einzelhandelsbetriebe die aufgrund der getroffenen Sortimentsregelung unzulässig sind

Name	Anschrift	Branche	Verkaufsfläche
Bonowi	Dekan-Laist-Str. 32	Bekleidung	555 m ²
Aldi	Johannes-Kepler-Str. 12	Nahrungs- und Genussmittel	703 m ²
Creatives Metall	Nikolaus-Otto-Str. 7	Uhren/ Schmuck	23 m ²
Euronics Bauer	Rheinhessenstraße 7	Elektronik	775 m ²
Backhaus Lüning	Rheinhessenstr. 21	Backwaren	12 m ²
REWE	Rheinhessenstr. 21	Nahrungs- und Genussmittel	930 m ²
Werners Backstube	Robert-Bosch-Str. 19	Backwaren	24 m ²
Office Center	Wernher-von-Braun-Str. 9	Büroartikel/ Schreibwaren	440 m ²

Aufgrund der langen "Ansiedelungsgeschichte" des Hechtsheimer Gewerbegebietes ohne einen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente oder mit nur einer reduzierten Sortimentsliste, haben die Einzelhandelsbetriebe zum Teil umfangreiche Investitionen getätigt, die langfristige Entwicklungsmöglichkeiten bieten sollten. Ein Einfrieren der heutigen Situation ohne weitere Entwicklungsmöglichkeiten würde eine unverhältnismäßig starke Einschränkung dieser Betriebe darstellen. Aus diesem Grund wird den heute bereits vorhandenen Betrieben ein erweiterter Bestandschutz eingeräumt, der auch Änderungen und Erweiterungen in geringem Umfang ermöglichen soll. Dem privaten Interesse einer weiteren Ausübung der derzeitigen Nutzung wird damit Rechnung getragen. Gleichzeitig wird jedoch erreicht, dass kein zusätzlicher Einzelhandel angesiedelt wird, der zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führt. Mit dieser Regelung soll ein Kompromiss zwischen den aus dem Zentrenkonzept Einzelhandel formulierten städtebaulichen Zielen und den wirtschaftlichen und existentiellen Interessen der Betreiber der bestehenden Einzelhandelsbetriebe gefunden werden.

Mit dem erweiterten Bestandschutz sind bauliche Änderungen wie beispielsweise Grundrissänderungen, Änderungen an Fassaden usw. sowie Erweiterungen der bestehenden Betriebe zulässig. Eine Erweiterung darf jedoch maximal 30 % der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes jeweils vorhandenen Verkaufsfläche betragen. Zudem darf die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes 800 m² nicht übersteigen. Den Betrieben, die bereits heute eine Verkaufsfläche von 800 m² erreicht haben, wird keine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit eröffnet, da in Gewerbegebieten generell nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² (dies entspricht einer Verkaufsfläche von 800 m²) angesiedelt werden können. Mit der eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeit bis zur Grenze der Großflächigkeit wird auch im Be-

standsschutz explizit der Gebietstypus des GE-Gebietes herausgestellt. Die mit dem Zentrenkonzept verfolgten städtebaulichen Ziele sollen nicht auf Grundlage des Bestandschutzes ausgehöhlt werden und das Gebiet sukzessive zu einem SO-Gebiet Einzelhandel werden.

Die Geschäfte unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit sollen, mit der an der bestehenden Verkaufsfläche festgemachten Erweiterungsgrenze, eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklungsmöglichkeit erhalten, jedoch nicht unter dem Bestandschutz zu völlig anderen Betriebskonzepten erweitern können (z.B. vom "Geschäft" zum "Fachmarkt" o. ä.).

Entsprechend bleiben auch Änderungen der baulichen Anlage zulässig soweit der bestehende Einzelhandelsbetrieb mit seinem Sortiment unverändert bleibt und damit die genannten Erweiterungsgrenzen eingehalten werden. Nutzungsänderungen in andere zentrenrelevante Einzelhandels assortimente im Ganzen oder in Teilen sind unzulässig, da damit die Grundlage des gewährten Bestandsschutzes entzogen wird. Aus einem Fahrradgeschäft soll z.B. nicht ein zentrenrelevanter Sportartikelfachmarkt werden.

Erneuerungen von bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, die zum Weiterbetrieb des bestehenden Geschäftes notwendig sind, sind nur im Falle einer Zerstörung der Gebäude durch höhere Gewalt (z.B. Feuer) möglich. Im Falle eines Gebäudeabrisses auf Grund von Verfall bzw. von geänderten Nutzungsabsichten ist eine Neubebauung mit der bestehenden Nutzung (Erneuerung) nur noch innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Die Nutzungsänderung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes ist ebenfalls nicht Teil des erweiterten Bestandsschutzes und daher nur innerhalb dessen zulässig was der Bebauungsplan als Nutzungsrahmen vorgibt.

Die Einschränkungen des Bestandsschutzes gelten nur für jene Einzelhandelsbetriebe, die bereits heute bestehen und nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären.

7. Unterirdische Versorgungsleitungen

Der Geltungsbereich wird von einer bestehenden Kraftstofffernleitung der Bundeswehr gekreuzt, die nördlich der Dekan-Laist-Straße verläuft. Zum Schutz dieser Leitung vor Beschädigungen durch Erdarbeiten oder Pflanzenwuchs wurden mittels textlicher Festsetzungen Baumaßnahmen in einem 10 m breiten Schutzstreifen untersagt. Ebenso sind innerhalb dieses Streifens tief wurzelnde Bepflanzungen unzulässig, da diese ebenfalls zu Beschädigungen an der Leitung und damit zu einer Gefährdung der Umwelt führen könnten. Betreiber der Leitung ist die Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden, bzw. die von ihr beauftragte Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG), Hohlstraße 12 in 55743 Idar-Oberstein. Bei Arbeiten innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens ist in jedem Fall eine Abstimmung mit dem Betreiber erforderlich, um einzuhaltende Sicherheits- und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Die bestehende Leitungstrasse ist bereits in Form beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten auf den einzelnen Grundstücken dinglich oder vertraglich gesichert. Eine weitergehende Sicherung der Leitungstrasse ist daher nicht mehr erforderlich.

8. Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "He 128" nur um eine Anpassung der Sortimentsliste für Einzelhandelsbetriebe und um Regelungen zu Werbeanlagen handelt, sind keine Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu erwarten.

Das in den Vorgängerplänen begründete Erfordernis, umweltrelevante Festsetzungen zu treffen gilt für den "He 128" in gleichem Maße. Aus diesem Grund werden die bereits in den Vorgängerplänen enthaltenen Festsetzungen zur Verbesserung des Kleinklimas, der Lufthygiene und des Begrünungsgrades weitergeführt. Die bisherigen Formulierungen sollen der Intention des "He 128" folgend sinngemäß beibehalten und den heutigen fachtechnischen Standards angepasst bzw. entsprechend ergänzt werden. Im Ergebnis tragen diese neuen textlichen Festsetzungen somit zur Klarstellung und damit zur Rechtssicherheit bei.

Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Bei dem Geltungsbereich des "He 128" handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gewerbegebiet, das durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist. Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur qualitativen und quantitativen Minimierung der Versiegelung festgesetzt.

So ist bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Fuß- und Radwege, Kfz-Stellplätze sowie Parkflächen sind, soweit keine anderweitigen Vorschriften entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Des Weiteren wird zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene sowie zur Verbesserung des Begrünungsgrades festgesetzt, dass bei Neubau- maßnahmen Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Gleiches gilt bei Umbaumaßnahmen, wenn vorhandene Dachflächen konstruktiv verändert werden. Dabei ist eine Extensivbegrünung mit vorrangig naturnaher Vegetation vorzusehen. Einen weiteren Beitrag hierzu leistet auch die festgesetzte Begrünung von Fassaden und Einfriedungen, die ebenfalls zu einer Erhöhung des Grünanteils im Gebiet beitragen sollen.

Da gerade Stellplatzflächen in einem Gewerbegebiet in einem erhöhten Umfang erforderlich werden, wirken sich diese bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt.

Lärmschutz

Der Bebauungsplan löst keine Lärmprobleme gegenüber der Wohnbebauung östlich der L 425 aus. Das Gebiet ist heute bereits bebaut. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Gebietskategorie ändert sich gegenüber der vorherigen Beurteilung nicht.

Eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht, so dass ein Heranrücken an die empfindliche Wohnnutzung nicht erfolgt. Die planungsrechtliche Beziehung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet wird damit durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Lärmschutzfestsetzungen dienen dem Schutz der gewerblichen Nutzung gegenüber dem Lärm der umliegenden Hauptverkehrsachsen (Rheinhessenstraße und Autobahn A 60). Die getroffene Festsetzung war bereits Bestandteil der rechtskräftigen Bebauungspläne "He 98" und "He 109" und wurde an die aus heutiger Sicht zukünftig zu erwartende Lärmsituation angepasst.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Altstandorte die auf ihr Gefährdungspotenzial hin untersucht wurden. Die dort vorhandenen Bodenverunreinigungen wurden untersucht bzw. teilweise saniert. Diese Standorte verbleiben im Bodenschutzkataster des Landes (BiSBoKat) sowie im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz. Aufgrund des geringen Gefahrenpotenzials sind keine Kennzeichnungen im Bebauungsplan erforderlich.

Der Altstandort Dekan-Laist-Str. 1 resultiert aus einem Brandschaden aus dem Jahr 2001. Die Nachforschungen ergaben jedoch, dass von diesem Standort aufgrund verschiedener Faktoren (u.a. nahezu vollständige Versiegelung) keine Gefahren für Mensch oder Umwelt ausgehen. Die Fläche ist ebenfalls im Bodenschutzkataster des Landes registriert. Da Art und Umfang einer möglichen Verunreinigung durch Löschwasser nicht abschließend geklärt werden konnte und Restbelastungen im Boden verblieben sein können, war eine abschließende Gefahrenbeurteilung durch die SGD Süd bisher noch nicht möglich.

Die Fläche wird weiterhin in das Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz aufgenommen. Dadurch ist sichergestellt, dass bei späteren Baumaßnahmen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, die Böden überprüft werden können. Einzelheiten zu den Altstandorten sind im Umweltbericht näher erläutert.

Im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz sind neben Altstandorten auch zahlreiche Betriebsstandorte verzeichnet, bei denen mit wasser- bzw. umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird oder wurde. Bodenuntersuchungen liegen nur in einzelnen Fällen vor. Die Überprüfung von insgesamt 34 Standorten im Rahmen der regelmäßigen Prüfpflichten und Betriebsbegehungen hat ergeben, dass bei keinem der Standorte Hinweise auf bauplanungsrechtlich relevante Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Die Standorte verbleiben jedoch im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz. Dadurch ist sichergestellt, dass bei späteren Baumaßnahmen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, die Böden überprüft werden können.

Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplanverfahren "He 128" handelt es sich um eine Planung im Bestand. Für das Plangebiet besteht Baurecht in Form rechtsverbindlicher Bebauungspläne und gemäß § 34 Abs. 2 BauGB im Innenbereich (Gewerbegebiet gemäß BauNVO). Da es sich bei dem "He 128" nur um eine Anpassung der Sortimentsliste für Einzelhandelsbetriebe und um Regelungen zu Werbeanlagen handelt, sind

keine Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu erwarten. Weder für den Grad der Versiegelung durch Gebäude oder Infrastrukturelle Einrichtungen noch für Gebäudehöhen ergeben sich Abweichungen gegenüber den bisherigen Regelungen. Neue umweltrelevante Erfordernisse müssen demnach nicht abgeleitet werden. Eine Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist daher entbehrlich. Ausgleichsverpflichtungen werden ebenfalls nicht ausgelöst.

9. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen sind auf ein städtebaulich erforderliches Mindestmaß reduziert. Ziel dabei ist es eine Vereinheitlichung der Regelungen für das gesamte Hechtsheimer Gewerbegebiet herbeizuführen.

So trifft der Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Freibereiche sowie zur Einhausung von Mülltonnenstandplätzen, da diese sehr häufig in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum angeordnet werden und damit einen erheblichen Einfluss auf die Gestaltung des Gebietes nehmen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan 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 das Gewerbegebiet Hechtsheim im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegt. 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 abstrahlen-

de 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.

Auch die Nachbarschaft zur Autobahn A 60 nördlich des Geltungsbereiches wirkt sich auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen aus. Innerhalb der im Fernstraßengesetz (FStrG) geregelten Bauverbotszone von 40 m zur Fahrbahnkante sind Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m zur Fahrbahnkante) sind Werbeanlagen ausgeschlossen, die zur Autobahn orientiert sind und von den Verkehrsteilnehmern eingesehen werden können. Mit diesen beiden Festsetzungen wird verhindert, dass durch eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn eine erhöhte Unfallgefahr entsteht.

Die übrigen gestalterischen Festsetzungen in den bereits bestehenden Bebauungsplänen bleiben unverändert erhalten.

10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "He 128" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der ein bestehendes Gewerbegebiet überplant und die Regelungen bestehender Bebauungspläne modifiziert. Die grundlegenden Zielsetzungen der bisherigen Planung bleiben auch nach der Überplanung weiterhin bestehen. Die Planung löst keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

11. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	105,3 ha	100,0 %
Gewerbegebiet (GE)	ca.	94,4 ha	89,6 %
Verkehrsfläche	ca.	10,9 ha	10,4 %

12. Kosten

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan "He 128" handelt es sich um eine inhaltliche Anpassung des bestehenden Baurechts. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und vollständig entwickelt. Derzeit sind keine Kosten für die Stadt Mainz erkennbar.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete