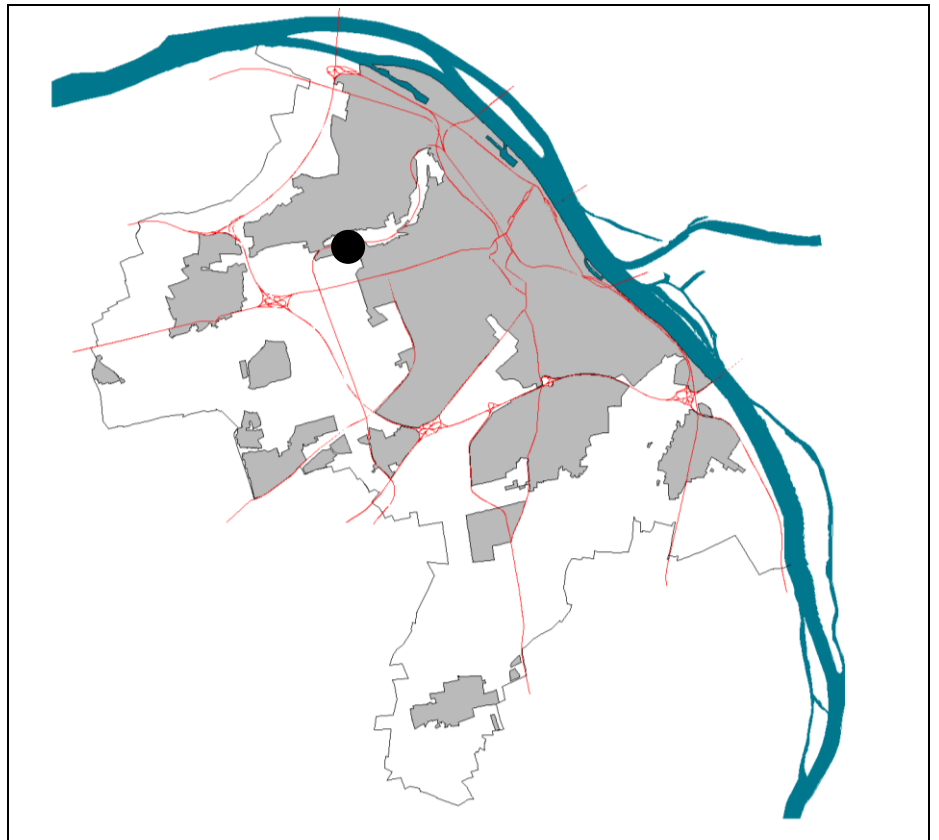


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"



Stand Satzungsbeschluss

## Begründung

### zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"

#### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich / Lage .....	4
2.	Erfordernis und Ziel der Planung .....	4
3.	Flächennutzungsplan .....	5
4.	Bestandsanalyse / Städtebauliches Konzept .....	5
5.	Einzelhandel .....	6
5.1	Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz .....	7
5.2	Zentrenkonzept Einzelhandel .....	7
5.3	Erhalt der Flächen für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe .....	9
6.	Wohnnutzung .....	10
7.	Erschließung .....	11
7.1	Äußere Erschließung .....	11
7.2	Innere Erschließung .....	11
8.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	12
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
8.2	Erweiterter Bestandschutz .....	13
8.3	Bedingtes Baurecht .....	15
8.4	Grünplanerische Festsetzungen .....	15
8.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	17
8.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	17
9.	Umweltbelange .....	18
9.1	Schallschutz .....	18
9.2	Naturschutz .....	18
9.3	Klima .....	19
9.4	Regenwasserbewirtschaftung .....	19
9.5	Bodenschutz, Altlasten .....	19
9.6	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
9.7	Artenschutzrechtliche Bewertung .....	21
9.8	Eingriff / Ausgleich .....	22

10.	Familienfreundlichkeitsprüfung .....	22
11.	Statistik.....	22
12.	Kosten .....	22

#### Anlagen

- Bestandsaufnahme
- Umweltbericht

#### Hinweis

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

- Fachbeitrag Altlasten und Bodenschutz
- Artenschutzprüfung Fauna

## 1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Gonsenheim, losgelöst vom Ortskern getrennt durch die Straßen "Am Leichborn" und "An der Ochsenwiese".

Westlich des Geltungsbereiches schließt sich der Bebauungsplan "Am Hemel - Erweiterung (G 88)" an, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Südlich der Straße "Am Sägewerk" reihen sich Aussiedlerhöfe auf, deren landwirtschaftliche Nutzung heute bereits zum Teil aufgegeben wurde. Im Anschluss daran erstreckt sich die offene Feldflur. Im Osten grenzt der Bebauungsplan an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kisselberg (G 112)" der in diesem Bereich großflächig landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsflächen festsetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 149" wird begrenzt:

- im Norden durch die Straßen "Am Leichborn" und "An der Ochsenwiese",
- im Osten durch die Straße "Im Niedergarten",
- Im Süden durch die Straße "Am Sägewerk",
- im Westen durch die Straße "Zur Oberlache" (östliche Begrenzung des Bebauungsplanes "G 88"), eine gedachte Verbindung von der Straße "Am Hemel" zur Straße "Zur Oberlache" (südliche Begrenzung des Bebauungsplanes "G 88"), die Bahnlinie Mainz-Alzey, sowie das Flurstück 220/1, Flur 22, Gemarkung Gonsenheim.

## 2. Erfordernis und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 149" stellt sich bereits heute als vollständig entwickeltes Gewerbegebiet dar. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert derzeit nicht, so dass die Beurteilung der Bauvorhaben bislang auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgte. Das Gebiet ist überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO einzustufen.

Durch die Teilung von Gewerbegrundstücken, auf denen auch betriebszugehörige Wohnungen untergebracht waren, entstanden im Gewerbegebiet "Wohngrundstücke". Diese wurden in der Vergangenheit im Rahmen von Bauvoranfragen bzw. Bauanträgen für Wohngebäude im Gebiet als Einfügerahmen vorgebracht, was zu einer vermehrten, "atypischen" Wohnnutzung im Gebiet führen kann.

Durch die zunehmende Wohnnutzung im Gewerbegebiet und die Entwicklung hin zu einem Mischgebiet würde jedoch das im Flächennutzungsplan verankerte Ziel der Stadt Mainz, den Gewerbestandort langfristig zu sichern, untergraben werden. Um zu verhindern, dass sich Wohnungen ohne Betriebszugehörigkeit innerhalb des Gebietes entwickeln und somit eine Veränderung des Gebietes hin zu einem Mischgebiet erfolgt, wurde der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter zu erhalten und die Flächen im Gewerbegebiet langfristig für eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Mit dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels soll eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche durch die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet "Am Hemel" verhindert werden.

### 3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Gewerbefläche" bzw. im Bereich der heutigen Bahnflächen als "Bahnanlagen" dargestellt. Die heutigen Bahnflächen werden im Zuge der Planung in ihrer Ausdehnung reduziert, da die bisherige Güterverladerampe nicht mehr benötigt wird. Diese Flächen werden nach ihrer vollständigen Nutzungsaufgabe dem benachbarten Gewerbegebiet zugeordnet. Die Intention der Planung bleibt auch weiterhin unverändert. Die Bahnanlage mit dem Bahnhofpunkt Gonsenheim bleibt in Ihrer Funktion vollständig erhalten und wird auch langfristig über die Festsetzung einer Bahnfläche gesichert. Im Anschluss daran befinden sich sowohl nördlich als auch südlich gewerbliche Bauflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Zwischen der Bahnlinie und der Straße "Am Hemel" stellt der Flächennutzungsplan die bestehenden Schutzpflanzungen zwischen Bahnstrecke und der benachbarten Bebauung als geschützten Landschaftsbestandteil dar.

Westlich der Straße "Im Niedergarten" ist im FNP eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt, die sich auch im vorliegenden Bebauungsplan wiederfindet.

### 4. Bestandsanalyse / Städtebauliches Konzept

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet mit hohem Anteil an versiegelten Flächen.

Der Geltungsbereich befindet sich losgelöst vom Siedlungskörper Gonsenheim und wird durch die Kreisstraße (K 16) und den nördlich anschließenden Gonsbach vom Gonsenheimer Ortskern getrennt. Die Bahnstrecke Mainz - Alzey kreuzt das bestehende Gewerbegebiet und teilt es in zwei Bereiche. Die vorherrschende kleinteilige Struktur von Gewerbebetrieben ist für das Gebiet "Am Hemel" prägend und soll auch langfristig gesichert werden.

Auf Grund der räumlichen Trennung, sowie der hiermit verbundenen Abschirmung des Gebietes, eignet sich der Bereich besonders für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, da hierbei kaum Beeinträchtigungen der Wohngebiete insbesondere durch Lärmimmissionen und Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. Lediglich im unmittelbaren Übergangsbereich entlang der K 16 (An der Ochsenwiese/Am Leichborn) ist eine direkte Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und Wohngebäuden gegeben. Diese gewachsene Struktur stellt bereits heute eine Gemengelage mit einem funktionierenden Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe dar.

Im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich besteht entlang der Straße "Am Sägewerk" eine Aufreihung von landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen, die allesamt im Außenbereich errichtet wurden. Sie bilden mit ihren Hofstellen den Übergang vom Siedlungskörper zur freien Landschaft.

Der Geltungsbereich gliedert sich strukturell in zwei grundlegend verschiedene Bereiche:

### **Nördlich der Bahnlinie**

Der Bereich nördlich der Bahnlinie weist eine gewachsene, gewerbliche Struktur auf, die im westlichen Teil vereinzelt auch von Wohnnutzung durchzogen ist. In der Vergangenheit wurden in diesem Bereich (westlich der Stichstraße zum Bahnhof) auf Grundlage von § 34 BauGB einzelne Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und der Bereich als Mischgebiet eingestuft. Dieser Teil stellt damit einen Puffer zwischen den intensiv gewerblich genutzten Flächen südlich der Bahn und der nördlich gelegenen Wohnnutzung dar. Der restliche nördliche Teilbereich ist durch die gewerbliche Nutzung dominiert und eindeutig als Gewerbegebiet einzustufen.

Im nördlichen Teilabschnitt ist der Bahnhof Gonsenheim enthalten, dessen Gebäude zwar heute nicht mehr seine ursprüngliche Nutzung erfüllt, die städtebauliche Erscheinung mitsamt dem Vorplatz jedoch noch immer eine besondere städtebauliche Wirkung auf das Gesamtquartier ausübt.

Die öffentliche Funktion des Bahnhaltepunktes wird durch die Nachbarschaft eines Lebensmittelmarktes im Quartier betont, der zu einer erhöhten Frequentierung beiträgt.

Die bisher un bebauten Flächen des stillgelegten Bahnhofsareals sind bereits heute im Falle einer Entwidmung durch die Bahn auf der Grundlage von § 34 BauGB mit einer gewerblichen Nutzung bebaubar.

### **Südlich der Bahnlinie**

Die bestehende Bebauung südlich der Bahnlinie ist geprägt von großformatigen Gewerbehallen, die durch kleinere Gebäude ergänzt wird. Neben der gewerblichen Nutzung finden sich in diesem Gebiet einige Wohnungen, die jedoch stets den Gewerbebetrieben direkt zugeordnet und als betriebszugehörige Wohnungen genehmigt und errichtet wurden. Erst durch eine spätere Teilung sind Grundstücke entstanden, auf denen ausschließlich eine Wohnnutzung besteht. Die funktionale Zuordnung der Wohnungen zu den Betrieben ist dennoch gegeben. Der Charakter eines Gewerbegebietes bleibt daher trotzdem bestehen.

## **5. Einzelhandel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Einzelhandelsnutzungen vorhanden, die in einer Bestandsaufnahme aus dem Jahre 2009 ermittelt wurden. Zu unterscheiden sind hierbei insbesondere solche Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz und solche mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Da es sich bei dem Gewerbegebiet "Am Hemel" um eine "nicht integrierte Lage" nach dem städtischen Zentrenkonzept handelt, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig nicht mehr zugelassen werden. Somit werden die zentralen Versorgungsbereiche sowohl Gonsenheims, als auch der umliegenden Stadtteile, sowie das Stadtzentrum gestärkt und ein Kaufkraftabfluss vermieden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes sind im Gebiet lediglich einzelne Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden. Von besonderer Bedeutung ist der REWE-Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück "Am Leichborn 8", der eine hohe Kundenfrequenz generiert. Daneben befindet sich im Geltungsbereich ein Fachgeschäft für Sportartikel (Am Leichborn 26), ein

Blumengeschäft/Gärtnerei (Am Sägewerk 30), sowie ein Antiquitätengeschäft (Am Sägewerk 15). Die übrigen im Geltungsbereich ansässigen Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz und um sicherzustellen, dass die im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz dargestellten Gewerbeflächen für eine gewerbliche Nutzung freigehalten werden und nicht durch eine Zunahme von Einzelhandelsbetrieben besetzt werden, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die vorhandenen Betriebe genießen hingegen Bestandsschutz. Um die bisher getätigten Investitionen auch längerfristig zu sichern wird den bestehenden Betrieben, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären ergänzend ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt, der auch Erweiterungen und Änderungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässt.

Da die Unternehmen auch nichtzentrenrelevante Sortimente führen, nimmt die vorhandene Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente lediglich einen Teil der gesamten Betriebsflächen ein.

## 5.1 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 (Z 59 / 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.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze.

## 5.2 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.

### 5.2.1 Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzepts

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 immobilien) 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

### 5.2.2 Stadtteilrelevanz der Planung

Das Gewerbegebiet "Am Hemel" liegt am südlichen Rand des Ortskerns des Stadtteils Gonsenheim. In ca. 600 bis 800 Meter Luftlinienentfernung nördlich des Ortskerns befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Breite Straße mit der Qualität eines Stadtteilzentrums.

In mittleren 800 bis 1.000 m Entfernung beginnt im Osten die Wohnbebauung des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld. Dort befinden sich drei zentrale Versorgungsbereiche der Qualitätsstufe Nahversorgungszentrum. Das nächstliegende an der Dijonstraße wurde erst vor kurzem erweitert und modernisiert.



Es ist städtebaulich, versorgungsstrukturell und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, wenn die zentralen und integrierten Versorgungslagen durch Umsatzverluste gefährdet werden. Insbesondere sind die Einwohner, die kein Fahrzeug zur Verfügung haben, essentiell auf fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, die auch über eine Basisversorgung hinausgehen, angewiesen.

Mit dem Verlust zentral liegender Supermärkte, Discounter und sonstiger Fachgeschäfte können die verbleibenden Kunden ggf. keine Koppelkäufe mehr unternehmen und orientieren sich ebenfalls um, so dass der Beginn einer Verödungskette in den zentralen Lagen markiert wird, in deren Verlauf auch die kleineren Geschäfte insbesondere des Lebensmittelhandwerks und in der Folge auch die Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs keine wirtschaftliche Basis mehr hätten.

### **5.2.3 Innenstadtrelevanz der Planung**

Nach den Zielsetzungen des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz sollen zentrenrelevante Sortimente nur noch in der Innenstadt und in den zentralen Versorgungslagen der Stadtteile angeboten werden. Die Ansiedlung dieser Sortimente in peripherer, nicht-integrierter Lage führt dazu, dass den Warenhäusern und Fachgeschäften insbesondere der Innenstadt wichtige, wenn nicht wesentliche Umsatzanteile entzogen werden. Das Geschäftsterben in den zentralen Lagen kann damit nicht unwesentlich gefördert werden. Der Verlust der Vielfältigkeit führt zu nachlassender Attraktivität und zu Verlusten der Kundenfrequenz, was in einen Teufelskreis nachlassender Funktionsfähigkeit mit ungewünschten städtebaulichen Folgen münden kann.

Diese Auswirkungen - wie auch die oben beschriebenen Auswirkungen im Bereich der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln - widersprechen der Zielsetzung des Gesetzgebers im BauGB, den Verbrauchern gut erreichbare und an ihren Bedürfnissen orientierte Einzelhandelsbetriebe (dauerhaft) zu sichern. Nach der gesetzgeberischen Wertung sind insbesondere die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels geeignet, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz dieser Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird. Darüber hinaus beeinträchtigen diese Einkaufsstätten die Wirtschaftsstruktur der Umgebung und machen die Entwicklung der Gemeinde bzw. der Zentren als wirtschaftlicher, geistiger und sozialer Schwerpunkt zunichte. (VGH Mannheim, 5 S 1205/03 v. 13.7.04)

### **5.3 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. Wohnnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich im Bestand als überwiegend entwickelter Siedlungsbereich dar. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht. Die vorhandene Bebauung ist entsprechend der bestehenden städtebaulichen Struktur (siehe Punkt 4. "Bestandsanalyse / Städtebauliches Konzept") in zwei grundlegend verschiedene Bereiche unterteilt.

### Mischgebiet

Im Bereich nordwestlich des Gonsenheimer Bahnhofs wurden in der Vergangenheit auch Wohngebäude auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt. Die bestehende gewachsene Bebauungsstruktur entspricht hier dem Charakter eines Mischgebietes (MI). Die vorhandene Wohnbebauung steht in einem Gleichgewicht mit der gewerblichen Nutzung. Hierbei handelt es sich jedoch nur um einen kleinen Teil des Geltungsbereiches. Dieser wird entsprechend seiner bisherigen Ausprägung auch zukünftig als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Ein Verdrängen der in diesem Bereich bestehenden Gewerbenutzungen durch zusätzliche Wohnbebauung ist nur bedingt möglich. Die Festsetzung als Mischgebiet erfordert ein Mindestmaß an gewerblicher Nutzung innerhalb des Gebietes. Ein erhöhter Schutzanspruch der Wohnnutzung gegenüber den umliegenden Gewerbebetrieben lässt sich durch die Festsetzung eines Mischgebietes nicht ableiten. Sowohl die Wohnnutzung als auch die Gewerbenutzung waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden und die Gebiete analog ihrer Nutzung einzustufen. Das Mischgebiet nimmt durch seine Lage am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Pufferfunktion zwischen dem Gewerbegebiet und den nördlich gelegenen Wohngebieten des Ortskerns wahr.

### Gewerbegebiet

Der überwiegende Teil des bereits bebauten Geltungsbereiches, sowohl nördlich als auch südlich der Bahnlinie, lässt sich anhand der vorhandenen Nutzungen als Gewerbegebiet (GE) einstufen. Auf einzelnen Grundstücken in diesem Bereich sind Wohngebäude zu finden, die aus der nachträglichen Teilung von Gewerbegrundstücken mit zugehöriger Wohnnutzung resultieren, wobei die Wohngebäude aus dem Betriebsgelände herausparzelliert wurden. Alle diese Wohngebäude wurden im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung als betriebszugehörige Wohnungen genehmigt und errichtet. Sie sind damit alle in einem Gewerbegebiet zulässigerweise errichtet worden und unterliegen nicht den Immissionsschutzanforderungen eines Mischgebietes oder gar eines Allgemeinen

Wohngebietes. Ein Abwehranspruch gegenüber den umliegenden Gewerbebetrieben kann daher nicht abgeleitet werden.

Auch nach der erfolgten Teilung der Betriebsgrundstücke ist ein direkter Zusammenhang der Wohngebäude zu den angegliederten Gewerbebetrieben noch gegeben. Nutzungsänderungen der betriebszugehörigen Wohnungen zu einer "normalen" Wohnnutzung wurden nicht beantragt und somit auch nicht genehmigt. Damit ist im gesamten Gewerbegebiet keine unabhängige "normale" Wohnnutzung vorhanden. Ein Übersichtsplan mit der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Bauanträge und Bauvoranfragen für Wohngebäude ohne Bezug zu Gewerbebetrieben wurden in der Vergangenheit stets mit dem Verweis auf o.g. Sachverhalt abgelehnt. Um auch zukünftig den vorherrschenden Charakter des Gewerbegebietes beizubehalten und die Gewerbebetriebe vor Abwehransprüchen einer heranrückenden Wohnbebauung zu schützen, wird der Bebauungsplan "G 149" aufgestellt und der gewerblich geprägte Bereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit können die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und ihre zukünftige Entwicklung ermöglicht werden.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Äußere Erschließung**

Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die Straßen "Am Hemel", "Am Sägewerk", "Zur Oberlache" und "Im Niedergarten" sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrswegenetz angebunden.

Die Straße "Am Sägewerk" stellt zusätzlich einen Abschnitt einer attraktiven städtischen Radwegeverbindung dar, die im Bereich des Gewerbegebietes allerdings nicht optimal ausgebaut ist. Der ankommende Radweg endet auf beiden Seiten des Geltungsbereiches, so dass der Radverkehr auf der Fahrbahn mitgeführt wird. Da in diesem Straßenabschnitt allerdings kein Durchgangsverkehr und nur geringe Fahrgeschwindigkeiten vorherrschen, kann der vorhandene Radverkehr auf der Fahrbahn mitgeführt werden, ohne dass hierdurch ein erhöhtes Gefahrenpotenzial entsteht.

Die ÖPNV-Erschließung ist insbesondere durch den im Geltungsbereich gelegenen Bahnhof Gonsenheim ausreichend sichergestellt. Eine darüber hinausgehende Erschließung mittels Buslinien ist jederzeit möglich, jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### **7.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets ist über die bestehenden Verkehrsflächen vollständig gesichert. Zusätzliche Verkehrsflächen werden nicht benötigt.

Die bestehende Fußwegeunterführung im Bereich des Bahnhofes verbindet den nördlichen mit dem südlichen Teil des Gewerbegebietes und trägt durch kurze Wege zu einer verbesserten Anbindung an den ÖPNV bei. Diese Fußgängerunterführung befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn und dient

der Nutzung des Bahnhaltepunktes. Eine Aufwertung dieser Anlage im Sinne einer Attraktivitätssteigerung obliegt dabei dem Eigentümer. Fußläufige Anbindungen aus dem südlichen Geltungsbereich an den Ortskern Gonsenheim sind darüber hinaus über die Straßen "Im Niedergarten" sowie "An der Fahrt" gegeben.

Der heute vorhandene Bahnhofsvorplatz, der sich nach dem Verkauf des Bahnareals in Privateigentum befindet, soll auch zukünftig als Platzbereich sowie als Wendemöglichkeit für Pkw gesichert werden. Damit soll der Charakter des Bahnhofsumfeldes erhalten und die Auffindbarkeit des Bahnhaltepunktes gestärkt werden. Der vorhandene Bahnhaltepunkt kann zukünftig nur noch über die privaten Flächen des ehemaligen Bahnhofsgebäudes erreicht werden. Zu diesem Zweck ist bereits eine dingliche Sicherung im Grundbuch erfolgt. Die Festsetzung eines öffentlichen Fußweges oder eines Gehrechtes zur Erreichung des Bahnhaltepunktes ist daher nicht erforderlich.

Die in absehbarer Zeit freiwerdenden Bereiche der ehemaligen Verladerampen entlang der "Ladestraße" sind über die Straße "An der Ochsenwiese" erschlossen. Da es sich hierbei um eine langgestreckte Fläche handelt, deren Nutzung noch nicht absehbar ist, wird keine Verkehrsfläche zur inneren Erschließung festgesetzt. Die spätere Grundstücksaufteilung und innere Erschließung erfolgt dann auf privater Basis.

## **8. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan enthält im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. In diesen Teilbereichen handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier bei den genannten Kriterien nach § 34 BauGB und muss sich in die Eigenart der vorhandenen näheren Umgebung einfügen.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der vorhandenen Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der überwiegende Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) und ein kleiner Teilbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass im Gewerbegebiet keine Wohnungen über die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen hinaus entstehen können. Neben der Vermeidung von Nutzungskonflikten sollen damit die vorhandenen Flächen für die Entwicklung der Gewerbebetriebe gesichert werden.

In dem festgesetzten Mischgebiet sind ebenso wie im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Der gesamte Bereich ist durch die vorhandenen Gewerbebetriebe geprägt. Zudem sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich bereits vorhanden. Aufgrund der Entfernung vom Siedlungskern mit seinen Wohngebieten sind von den Vergnügungsstätten keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Der Standort ist für die Ansiedlung solcher Einrichtungen grundsätzlich geeignet.

Aufgrund der Regelungen des Landesglücksspielgesetzes Rheinland-Pfalz (LGlüG) müssen Spielhallen untereinander einen Mindestabstand von mind. 500 m einhalten. Eine Ansammlung mehrerer solcher Anlagen in unmittelbarer

Nachbarschaft und damit eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters sind daher nicht zu befürchten.

### **Einzelhandelsausschluss**

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen nicht integrierten Standort nach dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz handelt, wird der in einem Gewerbegebiet üblicherweise zulässige Einzelhandel bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche für zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Hiermit werden insbesondere folgende Ziele des Zentrenkonzeptes umgesetzt:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht.
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen.

Den Standort "G 149" 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 sowie des geplanten Gleisbergzentrums führen. Dies würde den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Gonsenheim erheblich schädigen. 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.

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.

## **8.2 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*

<b>Name</b>	<b>Anschrift</b>	<b>Branche</b>	<b>Verkaufsfläche</b>
REWE	Am Leichborn 8	Nahrungs- und Genussmittel	1.047 m <sup>2</sup>
Glocken Bäckerei	Am Leichborn 8	Backwaren / Konditoreiwaren	17 m <sup>2</sup>
Bike & Triathlon-shop Wein	Am Leichborn 26	Sportartikel	194 m <sup>2</sup>
MDW Wasserbetten	Am Leichborn 26	Bettwaren / Matratzen	89 m <sup>2</sup>
Bonewitz	Am Leichborn 26	Sportbekleidung	52 m <sup>2</sup>
Antiquitäten Berg	Am Sägewerk 15	Antiquitäten	120 m <sup>2</sup>

Aufgrund der langen Ansiedelungsgeschichte des Gonsenheimer Gewerbegebietes ohne einen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente, 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 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Den Betrieben, die bereits heute eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> erreicht haben, wird keine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit eröffnet, da in Gewerbegebieten generell nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (dies entspricht einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) angesiedelt werden können. Mit der eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeit bis zur Grenze der Großflächigkeit wird auch im Bestandsschutz explizit der Gebietstypus des GE-Gebietes herausgestellt. Die mit dem Zentrenkonzept verfolgten städtebaulichen Ziele sollen nicht auf Grundlage des Bestandsschutzes ausgehöhlt werden und das Gebiet sukzessive zu einem Sondergebiet 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 Bestandsschutz 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 Einzelhandelssortimente 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 Bestandschutzes gelten nur für jene Einzelhandelsbetriebe, die bereits heute bestehen und nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären.

### **8.3 Bedingtes Baurecht**

Im Bereich des Gonsenheimer Bahnhofs befinden sich brachliegenden Flächen, die aufgrund ihrer Historie noch als Bahnbetriebsflächen gewidmet sind. Aufgrund dieser Widmung sind diese Flächen zunächst der Planungshoheit der Gemeinde entzogen. Eine Überplanung durch den Bebauungsplan kann daher zunächst nicht erfolgen. Seitens der Deutschen Bahn ist vorgesehen diese Flächen zu veräußern und in diesem Zuge von der Bahnbetriebsnutzung freizustellen. Ein genauer Zeitpunkt der Entwidmung ist derzeit noch nicht bestimmbar, da das Entwidmungsverfahren erst im Zuge des tatsächlichen Verkaufs der Flächen durchgeführt werden soll. Da die Flächen aber bereits heute brach liegen und seitens der Deutschen Bahn eine Vermarktung erfolgt, ist der Zeitraum einer Flächenverfügbarkeit dennoch absehbar.

Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Art der Nutzung dieser Flächen, die erst dann zum Tragen kommen, wenn die Widmung als Bahnbetriebsfläche aufgehoben ist (bedingtes Baurecht). Eine Nutzung der Parzellen kann dann, genau wie die umliegenden Gewerbegebietsflächen, auf Grundlage des Bebauungsplanes "G 149" sowie ergänzend nach § 34 BauGB erfolgen. Die Flächen entlang der ehemaligen Ladestraße werden wie der überwiegende Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und unterliegen ebenfalls dem festgesetzten Einzelhandelsausschluss.

### **8.4 Grünplanerische Festsetzungen**

Die bestehenden Schutzpflanzungen entlang der nördlich gelegenen Bahngleise sind ein prägendes Grünelement im Geltungsbereich, der ansonsten große versiegelte Flächenanteile aufweist. Diese vorhandene Gehölzfläche ist als

geschützter Landschaftsbestandteil "Gelände zw. der Straße Am Hemel u. Bahnhof Gonsenheim" ausgewiesen. Der Schutzzweck dieser Fläche wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Eine Einbindung des Gewerbegebietes zum Siedlungsrand über eine wirksame Ortsrandeingrünung besteht derzeit nicht. Die landwirtschaftliche Feldflur schließt sich unmittelbar südlich an die Straße "Am Sägewerk" an. Eine Übergangszone bilden hier lediglich die vorhandenen Aussiedlerhöfe mit ihren teilweise eingegrünter Betriebsflächen. Die Schaffung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung entlang der Straße "Am Sägewerk" ist aufgrund der vorhandenen Aussiedlerhöfe nicht möglich.

#### **8.4.1 Grünflächen**

Die festgesetzte Grünfläche im Bereich der Straße "An der Ochsenwiese" trägt zu einer Aufwertung des Stadtbildes bei und prägt die Zugangssituation zum Bahnhof Gonsenheim. Sie soll daher in ihrer heutigen Form erhalten bleiben und wird in ihrem Bestand festgesetzt.

#### **8.4.2 Dach- und Fassadenbegrünung**

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse und der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung von flach geneigten Dächern und von Fassaden getroffen. Die Festsetzungen gelten nur für Neubaumaßnahmen. Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz. Die Errichtung von Flachdächern ist nicht als zwingend festgesetzt. Für die Bauherren besteht damit weiterhin die Möglichkeit geneigte Dächer mit mehr als 15° Dachneigung ohne Dachbegrünung zu errichten. Eine zwingende Dachbegrünung für alle Neubauvorhaben mittels Festsetzung einer flach geneigten Dachform würde innerhalb des Bestandsgebietes eine unverhältnismäßige Einschränkung darstellen. Das Ziel einer flächendeckenden Begrünung aller Gebäude könnte aufgrund des Bestandschutzes und der vollständigen Bebauung in absehbarer Zeit ohnehin nicht erreicht werden.

Die festgesetzte Dachbegrünung sowie Wand- und Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus und tragen zu einer inneren Durchgrünung des Gebietes bei. Weiterhin dienen sie der Rückhaltung und Verdunstung anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich somit positiv auf das Mikroklima des Gebietes aus.

Durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung kann die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimiert werden.

#### **8.4.3 Anpflanzung von Bäumen**

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb von Stellplatzanlagen sowie zur Begrünung von Grundstücken dienen insbesondere der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Versiegelung von Flächen. Dabei wird angestrebt, den Anteil der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die festgesetzten Mindestanforderungen gewährleisten, dass die Anpflanzungen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten besitzen um auch langfristig bestehen zu können und eine entsprechende Wirkung zu entfalten.



## 8.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind sensible Nutzungen ausgeschlossen. In dem festgesetzten Gewerbegebiet handelt es sich hierbei um die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient dem Schutz der Gesundheit, da auf diesen Flächen eine erhöhte Gefahr besteht, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt sind.

## 8.6 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.

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.

## 9. Umweltbelange

### 9.1 Schallschutz

Beeinträchtigungen aus der Umgebung auf den Geltungsbereich sind mit Ausnahme der vorhandenen Bahnlinie und der umliegenden Hauptverkehrsachsen nicht vorhanden. Auf Grund der festgesetzten Art der Nutzung und dem geringen Schutzanspruch eines Gewerbegebietes sind Lärmkonflikte hieraus nicht zu erwarten.

Darüber hinaus löst der Bebauungsplan "G 149" keine neuen Schallkonflikte aus, da er lediglich bestehende Gebiete überplant und kein Heranrücken empfindlicher Nutzungen an die Schallquellen ermöglicht.

Die im Gewerbegebiet vorhandenen Wohnungen sind als betriebszugehörige Wohnungen errichtet worden und unterliegen vom Grundsatz her den Immissionsschutzanforderungen eines Gewerbegebietes. Das nördlich der Bahnlinie festgesetzte Mischgebiet fungiert als Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung im Süden und dem nördlich angrenzenden Ortskern. Die bestehende Bebauung in der Raiffeisenstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Hier besteht eine direkte Nachbarschaft zu der vorhandenen Gewerbenutzung und dem festgesetzten Gewerbegebiet im Geltungsbereich. Ein Immissionskonflikt ist jedoch in dieser bestehenden Gemengelage durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine neuen Rechte für die Gewerbebetriebe begründet, die ein Heranrücken an den Ortskern oder zusätzliche Emissionen ermöglichen. Weitere stöempfindliche Wohngebiete sind in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

### 9.2 Naturschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. europäische Vogelschutzgebiete, sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dessen Umfeld nicht vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen sind somit auszuschließen.

Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Gonsbachtal" an, das in kleinen Teilabschnitten auch in den Geltungsbereich hineinragt. Da der Bebauungsplan jedoch keine zusätzlichen Bauflächen ausweist, werden durch die Planung keine Eingriffe in diese geschützten Gebiete ausgelöst.

Zwischen der Bahnlinie und der Straße "Am Hemel" befindet sich eine Schutzpflanzung die als geschützter Landschaftsbestandteil "Gelände zwischen der Straße Am Hemel und Bahnhof Gonsenheim" gesichert ist. Ein Eingriff in diese bestehende Fläche erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

Beide Schutzgebiete sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### 9.3 Klima

Da das Gebiet bereits heute vollständig bebaut ist, wird sich das Lokalklima durch die Überplanung mit dem Bebauungsplan nicht verändern. Der "G 149" enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Geltungsbereiches tragen langfristig eher zu einer geringfügigen Verbesserung des Lokalklimas bei.

Vor diesem Hintergrund – vor allem wegen der ausschließlichen Überplanung eines Bestandsgebietes - kann in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt auf die Checkliste "Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" verzichtet werden.

### 9.4 Regenwasserbewirtschaftung

Die im Geltungsbereich anfallende Abflussmenge von Niederschlagswasser wird durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht verändert, da der Geltungsbereich bereits heute vollständig entwickelt ist. Auch die bisherigen Bahnbetriebsflächen, die durch ein Gewerbegebiet überplant werden, sind bereits heute versiegelt. Die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Dachbegrünung für Flachdächer wirkt zudem Abflussmindernd für die neu zu errichtenden Dachflächen.

Die Versickerungseigenschaften des Untergrundes sind insbesondere im südlichen Geltungsbereich (südlich der Bahnlinie) sehr günstig. Lediglich im Bereich der gekennzeichneten Altlasten sind Einschränkungen gegeben.

Der Bereich nördlich der Bahnlinie ist insbesondere aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur sehr eingeschränkt für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

### 9.5 Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zahlreiche Altlastenverdachtsstandorte. Aufgrund ihrer früheren bzw. heutigen Nutzungen besteht hier der Verdacht auf ein Vorkommen schädlicher Bodenverunreinigungen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die betroffenen Grundstücke auf die von ihnen ausgehenden Gefahren untersucht. Die Flächen, die nachweislich eine erhebliche Bodenbelastung aufweisen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

#### **Altstandort ehemaliges Gaswerk Mainz-Gonsenheim, Im Niedergarten**

Für den Standort "ehemaliges Gaswerk Gonsenheim" (Im Niedergarten 24 und 24c) ist der Altlastenverdacht bereits bestätigt und die Fläche gekennzeichnet. Es handelt sich um eine Altlast im Sinne des BBodSchG. Bei den festgestellten Schadstoffen handelt es sich vorwiegend um polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), daneben aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), Cyanide und Phenole, die im Boden und im Grundwasser vorgefunden wurden. Grundwasseranalysen haben ergeben, dass offenbar keine relevanten Schadstoffmengen mit dem Grundwasser abströmen. Dies deutet darauf hin, dass die Schadstoffe weitgehend immobil sind und aufgrund der Versiegelung und der sehr geringen Grundwasserbewegung

auch künftig nicht mobilisiert werden. Die gegenwärtige Versiegelung stellt eine ausreichende Barriere zu den verunreinigten Bodenschichten dar, so dass die gegenwärtige gewerbliche Nutzung keinen Konflikt zur Altlast im Untergrund darstellt. Eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist daher gegenwärtig nicht zu besorgen. Im Falle von Nutzungsänderungen mit Eingriffen in den Boden bzw. in die Versiegelung würde jedoch ein Sanierungsbedarf ausgelöst.

Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastung ist die Errichtung sensiblerer Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc. sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren ausgeschlossen.

Auf dem ebenfalls zu dem ehemaligen Gaswerk gehörenden Flurstück 284/5 wurde die bestehende Altlast bereits im September 1999 saniert. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch bzw. Boden – Nutzpflanze konnte der Sanierungserfolg uneingeschränkt nachgewiesen werden. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser zeigen die vorliegenden Grundwasseranalysen aus der unmittelbar an der Sanierungsstelle gelegenen Messstelle B 3 nach wie vor eine Cyanid Belastung von im Mittel 75 µg/l (Mittel aus den Messwerten der Jahre 2000 bis 2014), die den Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung (50 µg/l) überschreitet. Die Löschung der Altlasteintragung wurde im Jahr 2012 beantragt, mit einem positiven Bescheid kann jedoch nach Auskunft der SGD Süd erst nach dauerhafter Unterschreitung des o.g. Prüfwertes gerechnet werden. Nutzungseinschränkungen des Grundstückes ergeben sich dadurch nicht. Die offiziell eingetragene "Altlast" muss wegen der bereits durchgeführten Sanierung nicht gekennzeichnet werden.

#### **Am Leichborn / Im Niedergarten, MKW-Schaden Autohaus Kraft**

Für den Standort "Auto Kraft" (Im Niedergarten 16) ist der Altlastenverdacht ebenfalls bestätigt und die Fläche im Plan gekennzeichnet. In diesem Bereich sind schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden bzw. werden diese erwartet. Auf dem Grundstück sind zwei Schadensbereiche bekannt.

##### Schadensbereich I:

Bei gewerblicher Nutzung ist eine Gefährdung des Menschen aktuell nicht zu besorgen. Ein Nutzungskonflikt kann sich allerdings dann ergeben, wenn bei Baumaßnahmen (Erdarbeiten) bzw. Entsiegelung der Rest-Schadensbereich der bereits sanierten Altlast tangiert wird. Derartige Maßnahmen würden Sanierungsbedarf auslösen. Insgesamt handelt es sich um einen kleinen, aber erheblichen Restschaden, der im Zuge von Baumaßnahmen kostengünstig beseitigt werden kann. Als Warnfunktion für künftige Nutzungsänderungen erfolgt daher eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung.

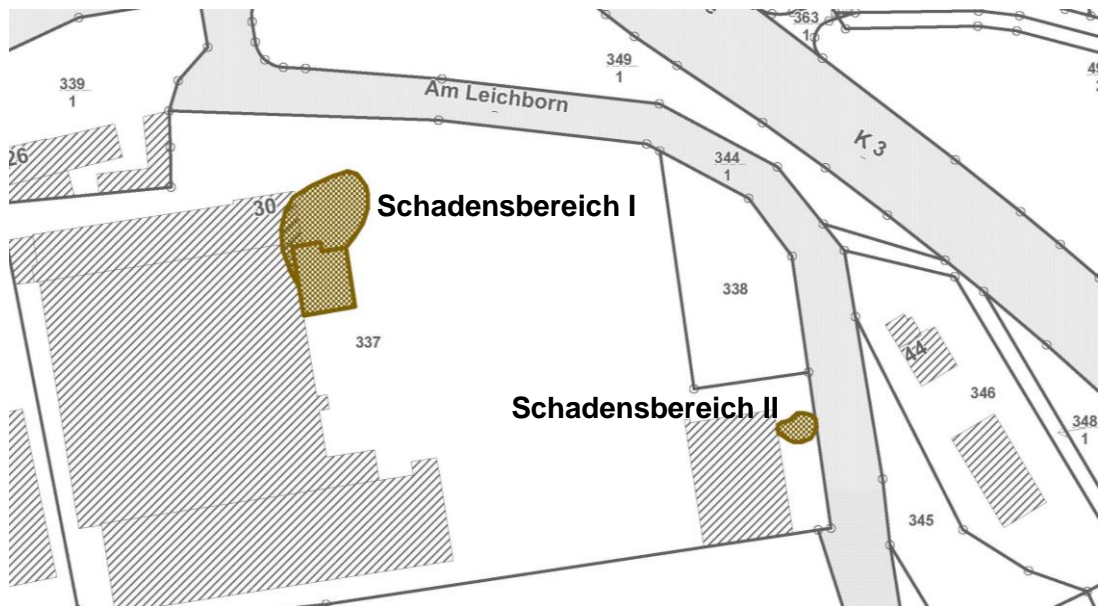
##### Schadensbereich II:

Bei dem Schadensbereich II handelt es sich um einen kleinen, aber erheblichen Mineralölschaden, der längerfristig mit dem Ausbau der nicht mehr benötigten Abscheideanlage durch Auskoffnung beseitigt werden sollte. Bei gewerblicher Nutzung ist eine Gefährdung des Menschen zunächst nicht zu besorgen (keine oberflächennahe Kontamination). Ein Nutzungskonflikt kann sich allerdings dann ergeben, wenn bei Baumaßnahmen (Erdarbeiten) der Schadensbereich tangiert wird. Erdarbeiten im Schadensbereich und in nächster Umgebung lösen einen

weiteren Erkundungs- bzw. Sanierungsbedarf aus. Als Warnfunktion für künftige Nutzungsänderungen erfolgt daher eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung.

Eine mögliche Grundwassergefährdung der beiden Schadensbereiche ist aufgrund der vorliegenden Analysenergebnisse gering. Die Mineralölgehalte im Grundwasser lagen bei den letzten Messterminen unter der Nachweisgrenze.

*Abbildung: Darstellung der Schadensbereiche "Auto Kraft (Im Niedergarten 16/Am Leichborn 30)"*



#### Weitere Verdachtsstandorte

Für die übrigen im Geltungsbereich vorhandenen Verdachtsstandorte ergibt sich kein Erfordernis zur Kennzeichnung im Bebauungsplan, da die zu erwartenden Bodenbelastungen mit der derzeit ausgeübten Nutzung vereinbar sind und keine Gefahren für die Gesundheit bestehen. Im Falle einer zukünftigen Umnutzung können ggf. notwendige Untersuchungen durchgeführt werden um eine Verträglichkeit mit der dann angestrebten Nutzung zu gewährleisten.

### 9.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Funden oder Bodendenkmälern vor. Ungeachtet dessen können Funde jederzeit im Rahmen von Grabungsarbeiten auftreten. Aus diesem Grund ist ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

### 9.7 Artenschutzrechtliche Bewertung

In 2010 erfolgte eine Primärdatenerhebung der Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken für den Bereich südlich der Bahnlinie, die in 2014 um den nördlichen Teilbereich ergänzt wurde. Im Rahmen der Begehungen erfolgte zudem eine Potenzialabschätzung als weitere Grundlage für die Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Arten oder Artengruppen (v.a. Fledermäuse). Die

Erstellung des Gutachtens basierte zunächst auf der Annahme, dass durch den Bebauungsplan "G 149" zusätzliches Baurecht geschaffen wird, welches über das zulässige Maß des derzeitigen Innenbereiches hinausgeht.

Da das Gebiet bereits heute vollständig bebaut ist, und durch den "G 149" keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht werden, löst der Bebauungsplan keine Artenschutzrechtlichen Fragestellungen aus. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der keine neuen Baurechte begründet, sondern nur Nutzungen regelt. Künftige Bauvorhaben werden weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

Darüber hinaus ist der Artenschutz gemäß BNatSchG als übergeordnetes, nicht abwägbares Gut zu betrachten. Die formulierten Maßnahmen der Artenschutzuntersuchung gelten unabhängig von der Aufstellung des "G 149" in Gänze auch für Flächen, für die bereits ein Baurecht besteht und sind im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Bezüglich des Artenschutzes entsteht im Bebauungsplan "G 149" kein Regelungsbedarf.

## 9.8 Eingriff / Ausgleich

Der Bebauungsplan "G 149" führt zu keinerlei zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da er lediglich die Art der Nutzung in einem bereits vollständig bebauten Gebiet festsetzt. Eine Ausweitung des Baurechtes gegenüber dem zuvor anzuwendenden § 34 BauGB oder die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in das festgesetzte Gewerbegebiet erfolgt nicht.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein Bedarf für landespflegerischen Ausgleich oder Ersatz bei dieser Planung.

## 10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "G 149" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur wenige Festsetzungen beinhaltet. Die grundlegende Struktur des bisherigen Gebietes bleibt auch nach der Überplanung weiterhin bestehen. Die Planung löst keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

## 11. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	14,7 ha	100,0 %
Gewerbegebiet (GE)	ca.	11,0 ha	74,8 %
Mischgebiet (MI)	ca.	0,9 ha	6,0 %
Verkehrsflächen	ca.	1,5 ha	10,0 %
Bahnflächen	ca.	1,0 ha	7,1 %
Grünflächen	ca.	0,1 ha	0,7 %
Geschützter Landschaftsbestandteil	ca.	0,2 ha	1,4 %

## 12. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen weitestgehend entwickelten Siedlungsbereich. Kosten für die Stadt Mainz entstehen lediglich durch den Ankauf und die Herstellung der Flächen für den Bahnhofsvorplatz, die im Zuge der

Entwidmung von der Bahn veräußert wurden. Die Kosten für den Ankauf der Flächen belaufen sich i. d. R. auf ca. 25% des aktuellen Bodenrichtwertes.

<i>Ankauf Bahnhofsvorplatz</i>	<i>266 m<sup>2</sup> x 51,25 €</i>	<i>= ca. 14.000,- €</i>
<i>Herstellung der Verkehrsfläche</i>	<i>266 m<sup>2</sup> x 150,00 €</i>	<i>= ca. 40.000,- €</i>
<i>Öffentliche Beleuchtung</i>	<i>2 Leuchten</i>	<i>= ca. 6.500,- €</i>
<hr/> <b><i>Summe:</i></b>		<b><i>ca. 60.500,- €</i></b>

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*