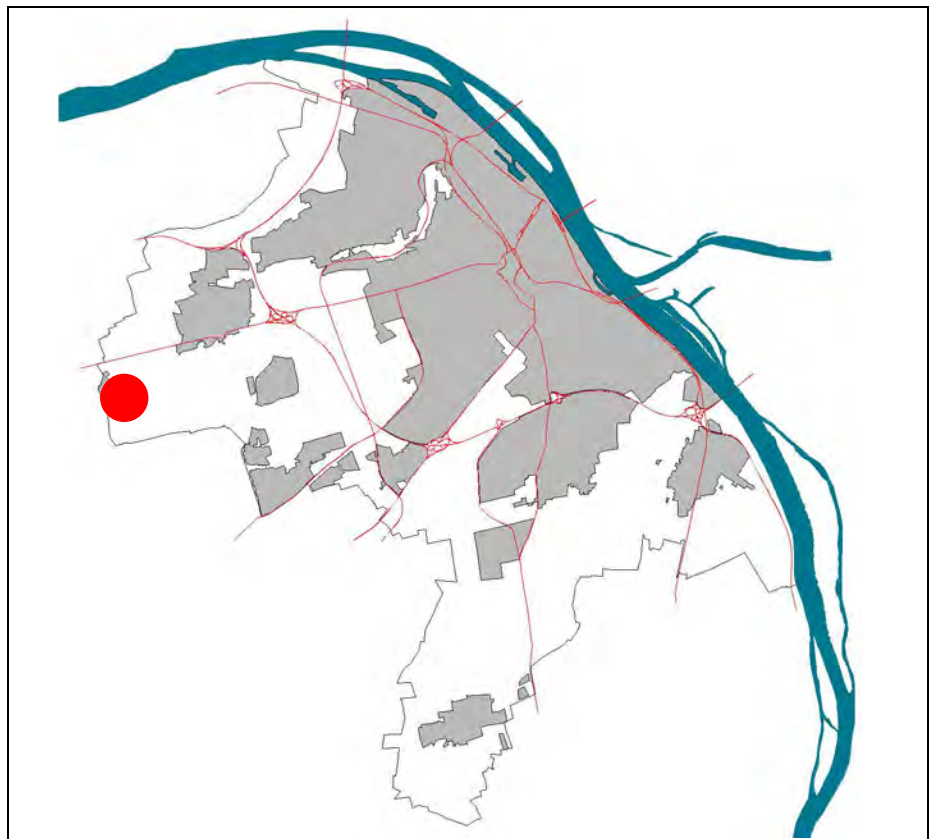


## Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Layenhof"

Bebauungsplan "Layenhof"



Stand: Planstufe I

## Begründung

zur FNP-Änderung für den Bereich "Layenhof"  
und zum Bebauungsplan "Layenhof"

## Inhalt

|       |                                                                                                                                                |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Erfordernis der Planung und Planungsziel .....                                                                                                 | 5  |
| 2.    | Der Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" .....                                                                                                   | 6  |
| 3.    | Räumliche Geltungsbereiche .....                                                                                                               | 6  |
| 3.1   | Änderung des Flächennutzungsplanes .....                                                                                                       | 6  |
| 3.2   | Bebauungsplan "Layenhof" .....                                                                                                                 | 7  |
| 4.    | Übergeordnete Planungen .....                                                                                                                  | 8  |
| 4.1   | Landesentwicklungsprogramm .....                                                                                                               | 8  |
| 4.2   | Regionaler Raumordnungsplan .....                                                                                                              | 8  |
| 4.3   | Darstellungen im Flächennutzungsplan .....                                                                                                     | 9  |
| 4.4   | Darstellungen in der Änderung des Flächennutzungsplanes .....                                                                                  | 12 |
| 5.    | Masterplanung Layenhof .....                                                                                                                   | 14 |
| 6.    | Sonstige Bereiche im Zweckverbandsgebiet .....                                                                                                 | 18 |
| 7.    | Planungs- und Standortalternativen .....                                                                                                       | 18 |
| 8.1   | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                                | 19 |
| 8.2   | Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) als<br>Eigenschaft der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen ..... | 22 |
| 8.3   | Einschränkung des Einzelhandels .....                                                                                                          | 23 |
| 8.3.1 | Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes .....                                                                                                | 23 |
| 8.3.2 | Zentrale Versorgungsbereiche .....                                                                                                             | 24 |
| 8.3.3 | Innenstadtrelevanz der Planung .....                                                                                                           | 24 |
| 8.4   | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                                                | 24 |

|        |                                                                                              |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.4.1  | Zulässige Grundfläche (GR) .....                                                             | 25 |
| 8.4.2  | Geschossflächenzahl (GFZ).....                                                               | 25 |
| 8.4.3  | Zulässige Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse.....                                     | 26 |
| 8.4.4  | Dachaufbauten .....                                                                          | 26 |
| 8.4.5  | Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....                                            | 27 |
| 8.5    | Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen .....                             | 27 |
| 8.6    | Verkehrsflächen.....                                                                         | 28 |
| 8.7    | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                                                         | 28 |
| 8.8    | Grünflächen .....                                                                            | 28 |
| 8.8.1  | Verkehrsbegleitgrün .....                                                                    | 28 |
| 8.8.1  | Bolzplatz .....                                                                              | 29 |
| 8.9    | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft..... | 29 |
| 8.9.1  | Reduzierung der Versiegelung .....                                                           | 29 |
| 8.10   | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....                             | 30 |
| 8.10.1 | Beleuchtung außerhalb von Gebäuden .....                                                     | 30 |
| 8.10.2 | Festsetzungen zum Schallschutz .....                                                         | 30 |
| 8.11   | Anpflanzungen und Pflanzbindungen .....                                                      | 30 |
| 8.11.1 | Pflanzgebot/ Ortsrandeingrünung .....                                                        | 30 |
| 8.11.2 | Pflanzbindung .....                                                                          | 31 |
| 8.11.3 | Erhalt des Baumbestandes.....                                                                | 31 |
| 8.12   | Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung .....                                              | 31 |
| 8.13   | Begrünung von Stellplätzen.....                                                              | 32 |
| 9.     | Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes (gem. § 88 LBauO) .....                     | 32 |
| 9.1    | Dachform .....                                                                               | 32 |

|       |                                                                |    |
|-------|----------------------------------------------------------------|----|
| 9.2   | Dachaufbauten .....                                            | 33 |
| 9.3   | Mülltonnenstandplätze .....                                    | 33 |
| 9.4   | Werbeanlagen .....                                             | 34 |
| 12.   | Fachgutachten .....                                            | 34 |
| 12.1  | Radongutachten .....                                           | 34 |
| 12.2  | Schalltechnisches Gutachten .....                              | 35 |
| 12.3  | Verkehrsgutachten .....                                        | 35 |
| 13.   | Umweltbericht .....                                            | 36 |
| 14.   | Familienfreundlichkeitsprüfung.....                            | 36 |
| 15.   | Naturschutzgebiet "Wiesen am Layenhof - Ober-Olmer-Wald" ..... | 36 |
| 16.   | Verdachtsflächen für Bodenkontaminationen .....                | 37 |
| 17.   | Statistik .....                                                | 39 |
| 17.1  | Flächennutzungsplan .....                                      | 39 |
| 17.2. | Bebauungsplan .....                                            | 39 |
| 18.   | Kosten .....                                                   | 40 |

## 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Layenhof (F 74)" durch den Stadtrat der Stadt Mainz am 30.09.1992 begann der Planungsprozess zur Entwicklung eines neuen, Gemeindegrenzen unabhängigen neuen Stadtteils auf den Flächen des ehemaligen Militärflugplatzes auf dem Layenhof. Mit dem Bebauungsplan "Am Layenhof (F 74)" sollte das Ergebnis des mit großer Resonanz durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens für den geplanten Stadtteil in entsprechendes Baurecht umgesetzt werden. Die mit diesem Planungsprozess initiierten Zielsetzungen der Stadtentwicklung wurden danach jedoch aus den unterschiedlichsten Gründen verworfen.

Das Plangebiet ist Teil eines ehemaligen Militärflugplatzes der amerikanischen Streitkräfte, der bereits in den 1990er Jahren aufgegeben und im Anschluss nach und nach einer zivilen Nutzung zugeführt wurde. Die Nutzung der verschiedenen Teilabschnitte vollzog sich zunächst ohne planerische Steuerung und orientierte sich ausschließlich am baulichen Bestand. So wurden die verschiedenen Wohngebäude - insbesondere die insgesamt sieben großen Wohnblöcke im nördlichen Teil des Areals - modernisiert und werden seitdem als Mietwohnungen genutzt. Einige kleinere Wohngebäude im südlichen Anschluss sind ebenfalls vermietet oder verkauft und seitdem ununterbrochen in der Nutzung.

In den übrigen Gebäuden stellte sich mit der Zeit eine Mischung ganz unterschiedlicher Nutzungsarten ein. Diese reicht heute von klassischen Gewerbe- und Handwerkerbetrieben bis hin zu Büros, Dienstleistungen und eine ganze Reihe von kulturellen und künstlerischen Einrichtungen. Auf diese Weise etablierte sich mit den Jahren eine Nutzungsvielfalt, die das Gebiet "Layenhof" bis heute prägt.

Das Entstehen dieser hohen Vielfalt an Nutzungen trägt allerdings dazu bei, dass es in Teilbereichen zu Konflikten zwischen emittierenden (z.B. gewerblichen) Nutzungen einerseits und stöempfindlichen Nutzungen andererseits kommt. Durch die zunehmend marode Bausubstanz ist es zudem erforderlich, zahlreiche Gebäude niederzulegen, sodass sich in diesen Teilen des Plangebiets das Erfordernis aber auch die Chance zur städtebaulichen Neuordnung ergibt.

Anhand eines städtebaulichen Masterplanes wurden in den Jahren 2012 und 2013 - insbesondere unter Beteiligung der ansässigen Gewerbetreibenden und der Bewohnerinnen und Bewohner - entsprechende (städtebauliche) Ziele für eine städtebauliche Neuordnung erarbeitet. So wurden u. a. in insgesamt sechs öffentlichen "Planungswerkstätten" die derzeitigen Rahmenbedingungen und die neuen Zielsetzungen für den "Layenhof" diskutiert und ein gemeinsames Programm für das weitere Vorgehen definiert. Auf dieser Grundlage entstand für das Plangebiet ein städtebauliches Grundgerüst, welches auf verschiedenen thematischen Teilplänen basiert und schließlich in einem Masterplan zusammengeführt wurde. Der Masterplan wurde von der Zweckverbandsversammlung als Leitbild der zukünftigen Entwicklung des Plangebiets beschlossen.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der in dem Masterplan "Layenhof/ Münchwald" dargestellten Teilflächen für Wohnen, Gewerbe und Mischnut-

zung ist es aufgrund der möglichen Konflikte dieser unterschiedlichen Nutzungen erforderlich, den Bebauungsplan "Layenhof" aufzustellen.

## **2. Der Zweckverband "Layenhof/ Münchwald"**

Im Jahr 2008 hatte der Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" die auf dem Layenhof zur Verfügung stehenden Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Die Gemeinde Wackernheim und die Landeshauptstadt Mainz hatten zwei Jahre zuvor den Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" gegründet. Der Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" bedient sich für die Verwaltung und Entwicklung des Gebiets der Stadtverwaltung Mainz sowie der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH (GVG).

Der Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" hat sich zum Ziel gesetzt, einen interkommunalen Planungsraum zu schaffen, bei dem die Planungs- und Nutzungsfolgen miteinander abgestimmt werden. Darüber hinaus soll durch den Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" die gemarkungsübergreifende Planung, Erschließung und Vermarktung des Gesamtareals erfolgen.

Gemäß der Verbandsordnung des Zweckverbandes "Layenhof/ Münchwald" obliegt der Verbandsversammlung des Zweckverbandes innerhalb des Zweckverbandsgebietes die Aufstellung von Bauleitplänen.

## **3. Räumliche Geltungsbereiche**

### **3.1 Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Layenhof umfasst das gesamte Gebiet des Zweckverbandes "Layenhof/ Münchwald", liegt sowohl in der Gemarkung Wackernheim, Flur 5, Flur 6 und Flur 9, als auch in der Gemarkung Mainz-Finthen, Flur 12, Flur 13 und Flur 14, und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Parzellen 97/4 (teilweise), 101/6, 102/6, 104/11, 104/13, 104/15, 105/3, 106/4, 107/6, 108/3, alle Flur 9, Gemarkung Wackernheim, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 239/3, 238/3 und 237/4, alle Flur 12, Gemarkung Mainz-Finthen, durch die östliche Begrenzung der Parzellen 110/9, Flur 9, Gemarkung Wackernheim und umfasst zusätzlich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die zur Anbindung des Plangebietes an die L 419 (Mainzer Landstraße) erforderlich sind (Parzelle 110/8, Flur 9, Gemarkung Wackernheim und nördliche Begrenzung der Parzelle 8/3, Flur 12, Gemarkung Mainz-Finthen), sowie durch die südliche Begrenzung der Parzelle 208/3, Flur 12, Gemarkung Mainz-Finthen;
- im Osten durch die westliche Begrenzung der Parzellen 205/2, 203/1, 202/1, 201/1, 200/1, 199/1, alle Flur 12, durch die nördliche Begrenzung der Parzellen 198/1, 219, 220, 221/1, alle Flur 12, sowie durch die westliche

Begrenzung der Parzellen 222/2, 184/1, 182/1, 181/1, 179/1, 178/1, 177/1, 176/1, 166/1, 167/1, 163/1, alle Flur 12, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 163/1, 163/3, 161/1, 160/1, 159/1, 158/1, 158/3, 157/1, 156/1, 155/1, 154/1, 153/1, alle Flur 12, durch die westliche Begrenzung der Parzellen 153/1, 143/2, alle Flur 12, durch die südliche und westliche Begrenzung der Parzelle 274/1, Flur 12, durch die westliche Begrenzung der Parzelle 281 (teilweise), Flur 12, durch die nördliche und westliche Begrenzung der Parzelle 275/1, Flur 12, durch die westliche Begrenzung der Parzellen 276/9, 276/11, 277/10, 277/12, 277/14, 278/5, 279/5, 280/2, alle Flur 12, durch die westliche und südliche Begrenzung der Parzelle, 20/2, Flur 14, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 23/3, 24/2, 25/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37/2, alle Flur 14, durch die westliche Begrenzung der Parzelle 49/2 (Wirtschaftsweg), Flur 14, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 49/1, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 42, 40, 39, 37/1, alle Flur 14, sowie durch die westliche Begrenzung der Parzellen 50/1, 14/15, 50/2, 14/21, alle Flur 14, Gemarkung Mainz-Finthen;

- im Westen durch die westliche Begrenzung der Parzelle 99/1, 99/4, 30/1, alle Flur 5, sowie durch die westliche Begrenzung der Parzellen 1/3, Flur 6, und durch die westliche Begrenzung der Parzellen 15/5, Flur 9, durch die westliche Begrenzung der Parzelle 1/2, alle Flur 6, durch die westliche Begrenzung der Parzelle 36/3, Flur 9, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 104/5, 104/9, 102/4, 101/4, alle Flur 9, sowie durch die westliche Begrenzung der Parzellen 100/3, Flur 9, alle Gemarkung Wackernheim;
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Parzellen 1/4, 1/5, 1/3, alle Flur 13, alle Gemarkung Mainz-Finthen sowie durch die südliche Begrenzung der Parzellen 1/1, Flur 6, und die südliche Begrenzung der Parzellen 108/6, 99/4, alle Flur 6, alle Gemarkung Wackernheim.

### 3.2 Bebauungsplan "Layenhof"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Layenhof" liegt ausschließlich im Gebiet des "Zweckverbandes Layenhof/ Münchwald", sowohl innerhalb der Gemarkung Wackernheim als auch innerhalb der Gemarkung Mainz-Finthen, und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Parzellen 97/4 (teilweise), 101/6, 102/6, 104/11, 104/13, 104/15, 105/3, 106/4, 107/6, 108/3, alle Flur 9, Gemarkung Wackernheim, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 239/3, 238/3 und 237/4, alle Flur 12, Gemarkung Finthen, durch die östliche Begrenzung der Parzellen 110/9, Flur 9, Gemarkung Wackernheim und umfasst zusätzlich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die zur Anbindung des Plangebietes an die L 419 (Mainzer Landstraße) erforderlich sind (Parzelle 110/8, Flur 9, Gemarkung Wackernheim und nördliche Begrenzung der Parzelle 8/3, Flur 12, Gemarkung Finthen), sowie durch die südliche Begrenzung der Parzelle 208/3, Flur 12, Gemarkung Finthen;

- im Osten durch die westliche Begrenzung der Parzellen 205/2, 203/1, 202/1, 201/1, 200/1, 199/1, alle Flur 12, Gemarkung Finthen, durch die nördliche Begrenzung der Parzellen 198/1, 219, 220, 221/1, alle Flur 12, Gemarkung Finthen, sowie durch die westliche Begrenzung der Parzellen 222/2, 184/1, 182/1, 181/1, 179/1, 178/1, 177/1, 176/1, 166/1, 167/1, 163/1, alle Flur 12, Gemarkung Finthen, sowie einer Verlängerung durch die Parzellen 274/6 und 273/42, beide Flur 12, Gemarkung Finthen, bis zur bestehenden südlichen Begrenzung der Erschließungsstraße "Am Finther Wald",
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Parzelle 97/4 (teilweise), durch die östliche Begrenzung der Parzelle 36/1, durch die Parzelle 36/3 (teilweise), alle Gemarkung Wackernheim, Flur 9, sowie durch die Parzelle 1/1 (teilweise) und die Parzelle 1/2 (teilweise), alle Gemarkung Wackernheim, Flur 6;
- im Süden durch eine Linie durch die Parzelle 273/42, Flur 12, die bis zur Gemarkungsgrenze Wackernheim/ Mainz die bestehende südliche Fahrbahnbegrenzung der Erschließungsstraße beschreibt, sowie durch die Parzelle 1/1 (teilweise), Flur 6, Gemarkung Wackernheim.

#### **4. Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Plangebiets, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Layenhof" und die Änderung des Flächennutzungsplanes relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP).

##### **4.1 Landesentwicklungsprogramm**

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohn- und Arbeitsplatzstandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

##### **4.2 Regionaler Raumordnungsplan**

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" und "Arbeiten" zu. Laut Aussage im RROP müssen Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" und "Arbeiten" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Diese besonderen Funktionen werden durch die vorliegende Planung unterstützt. Zum einen wird wertvoller und dringend benötigter Wohnraum erhalten und städtebaulich sinnvoll ausgebaut, zum anderen können im Plangebiet künftig weitere Arbeitsplätze in städtebaulich geordneter Form entstehen.

Darüber hinaus ist in "Ziel 24" festgehalten, dass "soweit durch Konversion Liegenschaften frei werden, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, (...) diese mit Vorrang wieder zu nutzen (sind)." Auch diesem Ziel trägt die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Layenhof" Rechnung.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Layenhof" sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes "Layenhof" entsprechen somit den Zielen und Grundsätzen des RROP.

#### 4.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

*Hinweis:*

*Die Zuständigkeit für die Aufstellung und/oder Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Layenhof" war ursprünglich zweigeteilt. Für die auf Wackernheimer Gemeindegebiet des Zweckverbandsgebiets liegenden Flächen hatte die Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein die Planungshoheit für die Flächennutzungsplanung inne. Diese war jedoch nicht Mitglied des Zweckverbandes. Für die auf Mainzer Stadtgebiet liegenden Flächen des Zweckverbandsgebiets obliegt die Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes dem Zweckverband. Daher wurden für die Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst zwei eigenständige Verfahren begonnen, einerseits die "Änderung Nr. 6 des Flächennutzungsplanes der VG Heidesheim" für den Bereich der Ortsgemeinde Wackernheim, der Bestandteil des Zweckverbandsgebietes war, andererseits die "Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Layenhof", der auf Mainzer Gemeindegebiet lag. Die beiden Änderungsverfahren wurden begonnen, weil gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Layenhof" nicht mit den Darstellungen der Flächennutzungspläne übereinstimmten.*

*Seit dem 1. Juli 2019 sind basierend auf dem Gebietsänderungsvertrag u.a. die beiden Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim jetzt Ortsteile der Stadt Ingelheim. Gemäß § 1 Abs. 1 des Gebietsänderungsvertrags trat die Stadt Ingelheim mit dem Tag der Eingliederung in die Rechte und Pflichten der Ortsgemeinden sowie der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein ein und wird nach § 4 Abs. 1 Gebietsänderungsvertrag deren Rechtsnachfolgerin. Damit wird nunmehr die Stadt Ingelheim anstatt der ehemaligen Ortsgemeinde Wackernheim Mitglied im Zweckverband "Layenhof/Münchwald". Zeitgleich erfolgte aufgrund § 4 Abs. 1 a) Planung, 1. Spiegelstrich der Verbandsordnung des Zweckverbands ("Aufstellung von Bauleitplänen") die Übertragung der Bauleitplanung von der Stadt Ingelheim auf den Zweckverband. Bezüglich der Flächennutzungsplanung hat der Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" nunmehr für das gesamte Zweckverbandsgebiet die Planungshoheit inne.*

*Bei dem vor der Gebietsreform begonnenen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein handelte es sich folglich um ein eigenständiges Bauleitplanverfahren der Verbandsgemein-*

*de. Das Verfahren lief unter der Bezeichnung "6. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Heidesheim". Der Verbandsgemeinderat Heidesheim hatte hierzu in seiner Sitzung am 5. April 2017 den Beschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand bereits in der Zeit vom 12. Juni 2017 bis einschließlich 14. Juli 2017 im Aushangverfahren statt. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Heidesheim am 2. Juni 2017 bekanntgemacht. Aufgrund der Gebietsreform wird das begonnene "Änderungsverfahren Nr. 6 des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein" nicht mehr weiterbetrieben. Die ursprünglich überplante Fläche wird aufgrund den mit der Gebietsreform verbundenen Änderungen nunmehr in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren des Zweckverbandes "Layenhof/ Münchwald" einbezogen und hierdurch überplant.*

Aufgrund der Tatsache, dass das Zweckverbandsgebiet auf Gemarkungen zweier Gebietskörperschaften liegt (Gemarkung Ingelheim- Wackernheim/ Gemarkung Mainz-Finthen), sind sowohl der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingelheim (ehemals Verbandsgemeinde Heidesheim, Flächennutzungsplanung für die Gemarkung Wackernheim) als auch der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz zu beachten.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für das Zweckverbandsgebiet aber auch weit darüber hinaus mehrere Flächen bzw. Nutzungen dar: Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Layenhof" sind mehrere unterschiedliche geplante Bauflächen dargestellt. Für den nördlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Layenhof" ist eine "geplante Wohnbaufläche" dargestellt. Daran grenzt im Flächennutzungsplan westlich ein langgezogener Streifen mit "geplanten gemischten Bauflächen" als Puffer zu den sich wiederum im Westen anschließenden "geplanten gewerblichen Bauflächen" an. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Layenhof" ist zwischen den "geplanten gemischten Bauflächen" und den "geplanten gewerblichen Bauflächen" eine Zone als "geplante Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dargestellt. Der sich südlich an die als "geplante Wohnbauflächen" dargestellten Bereiche anschließende Waldbestand ist als "geplante Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkfläche" dargestellt. Die im Bebauungsplan "Layenhof" im Verlauf der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden Flächen sind im westlichen und östlichen Teilbereich ebenfalls als "geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche" dargestellt, die wiederum durch eine "geplante Wohnbaufläche" unterbrochen wird. Zudem ist innerhalb dieser "geplanten Wohnbauflächen" ein Kindergartenstandort dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ingelheim (ehemals FNP der VG Heidesheim) sind für den Bereich keine Darstellungen bzw. eine weiße Fläche enthalten. Ergänzend ist die Fläche mit dem Hinweis "Konversionsfläche Layenhof/ Münchwald/ räumlicher Teilbereich - gesondertes Verfahren" versehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Layenhof" stimmen mit den Darstellungen der beiden Flächennutzungspläne

nicht überein. Daher ist im weiteren Planungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das hierfür erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Zweckverband erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "Layenhof".

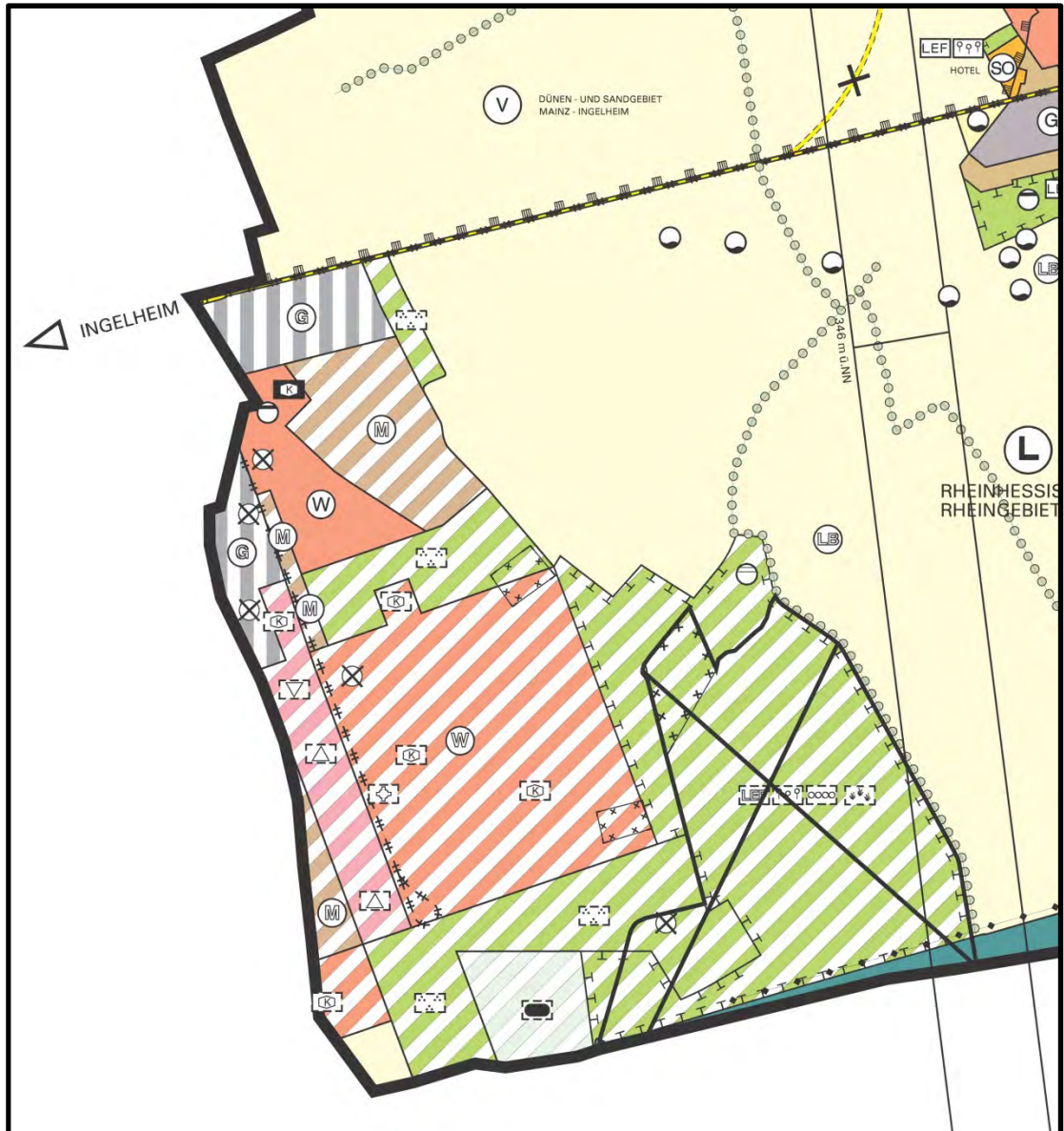


Abbildung 1: Ausschnitt "Layenhof" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz.

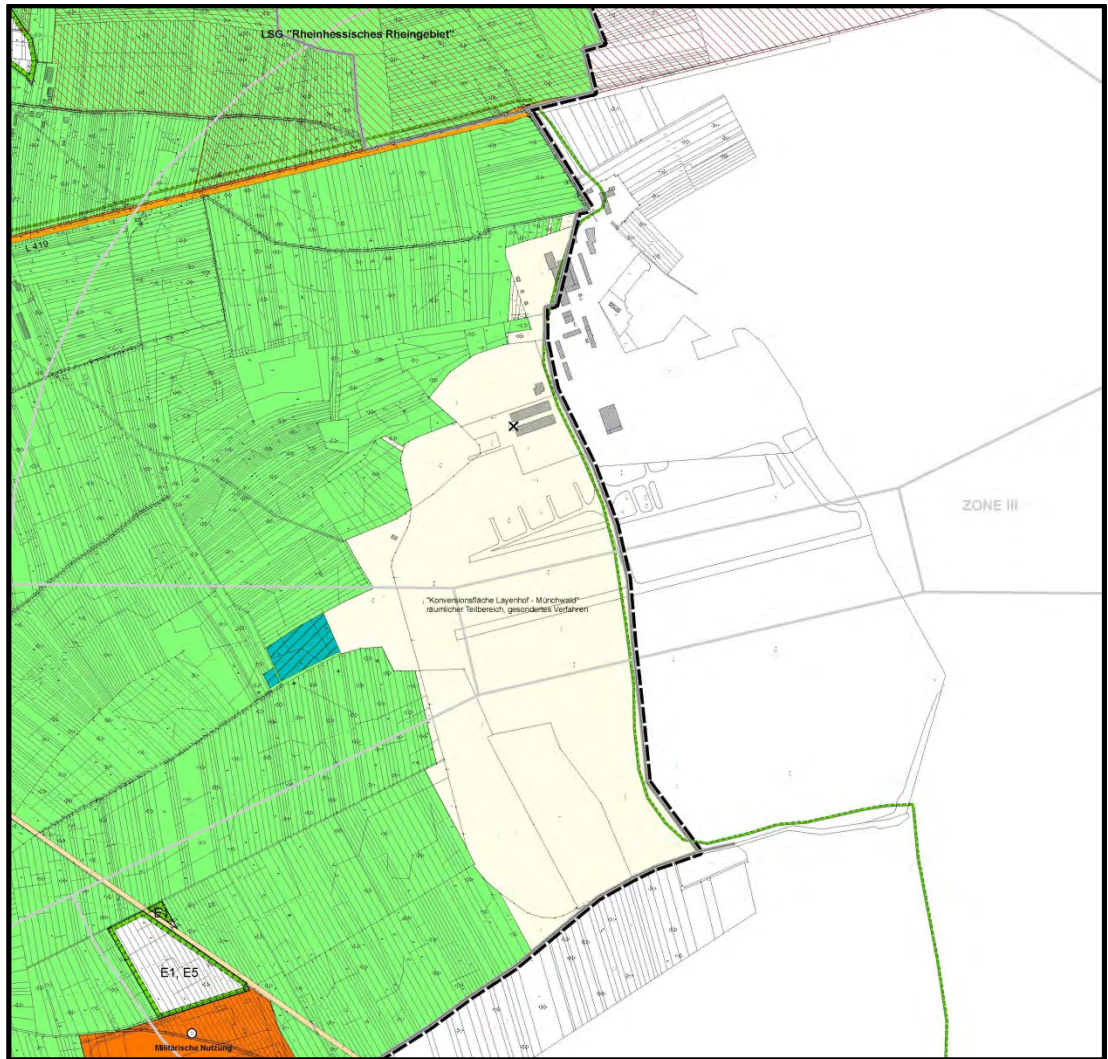


Abbildung 2: Ausschnitt "Layenhof" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingelheim, Ortsteil Wackernheim (ehemals Flächennutzungsplan der VG Heidesheim).

#### 4.4 Darstellungen in der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vom Zweckverband "Layenhof/ Münchwald" durchgeführte Paralleländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes reicht räumlich weit in Richtung Süden über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Layenhof" hinaus und umfasst das gesamte Zweckverbandsgebiet. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz auf Grundlage der Planungshistorie in den 1990er Jahren dargestellten "geplanten" Nutzungen werden in ihrer räumlichen Ausdehnung deutlich reduziert. Zudem werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen mit der Zielsetzung so angepasst, dass der Bebauungsplan "Layenhof" gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Ergänzend werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der ehemaligen VG Heidesheim an die bestehende Nutzung und die Inhalte des Masterplanes Layenhof angepasst.

Für den Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes "Layenhof" werden zukünftig von Norden nach Süden folgende Darstellungen aufgenommen:

- "Verkehrsflächen" (Zufahrt Layenhof)
- "gemischte Bauflächen"
- "gewerbliche Bauflächen"
- "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
- "gewerbliche Bauflächen"

Für den Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Layenhof" werden zukünftig von Norden nach Süden folgende Darstellungen aufgenommen:

- "gewerbliche Bauflächen"
- "Flächen für den Flugverkehr, Zweckbestimmung Flugplatz - ausschließlich Start-, Lande- und Rangierbahnen ohne Hochbauten"
- "geplante Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Extensivwiesen-"
- "Naturschutzgebiet Wiesen am Layenhof/ Ober-Olmer Wald"

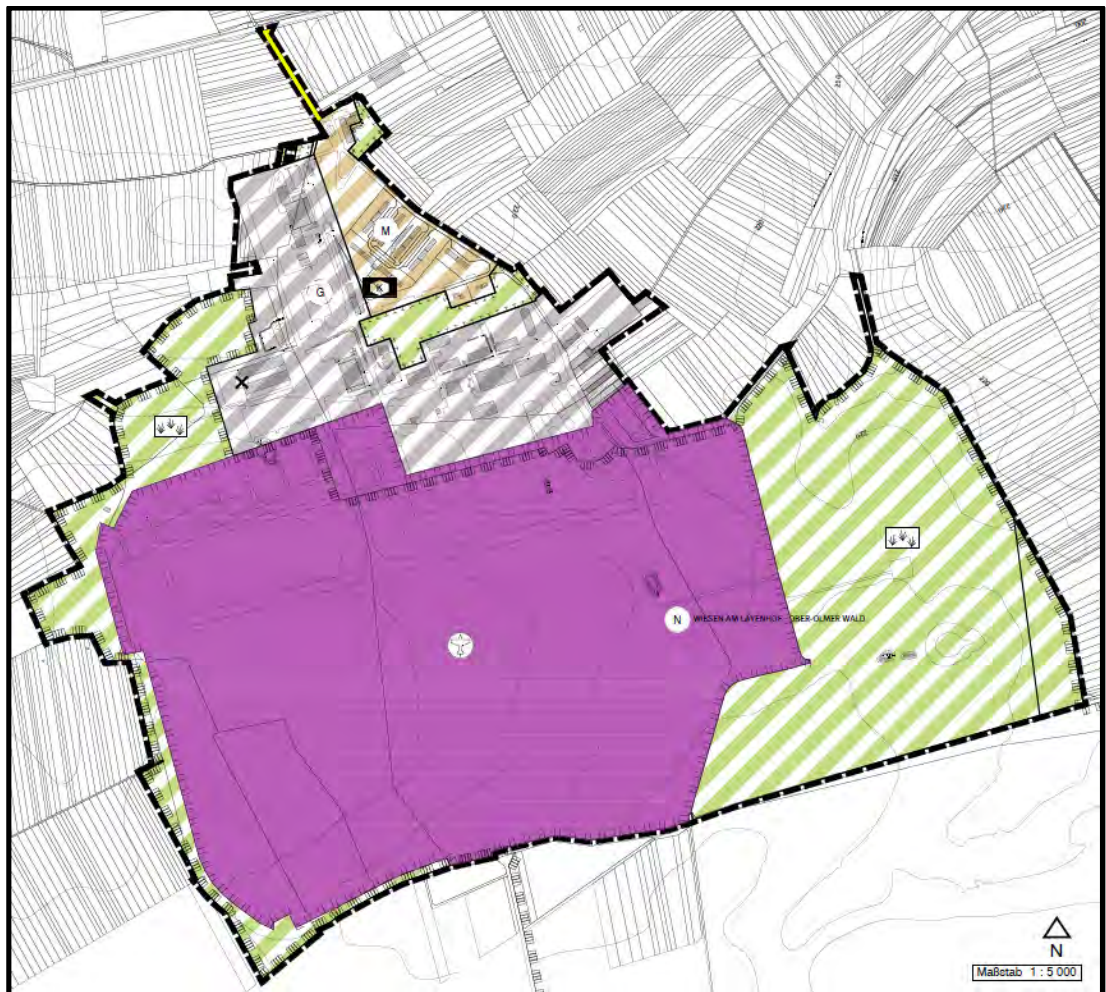


Abbildung 3: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Layenhof, "Planstufe I".

## 5. Masterplanung Layenhof

Mit der im September 2013 durchgeführten sechsten Planungswerkstatt wurde nach intensiven und konstruktiven Diskussionen die erste Planungsphase "Layenhof/ Münchwald" mit der Erstellung eines Masterplanes abgeschlossen. Dabei entstand der vom Konsens aller Werkstattteilnehmer und Werkstattteilnehmerinnen getragene, nachfolgend abgebildete Masterplan.



Abbildung 4: Ausschnitt "Masterplan Layenhof".

Im Masterplan "Layenhof/ Münchwald" sind Teilflächen mit Nutzungen für Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung (Teilflächen "A", "B", "C" und "F" gekennzeichnet) dargestellt. Zum sog. "Handwerkerhof" (Teilfläche "G") und zu den beiden räumlichen Bereichen "Flugaffines Gewerbe I" bzw. "Flugaffines Gewerbe II" (Teilflächen "E" und "D") trifft der Masterplan Aussagen zur Verkehrserschließung, zu den bebaubaren Grundstücksteilen, zur Nutzungsstruktur und zur Eingrünung gegenüber der freien Feldflur.

### Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und in weiten Teilen versiegelt. Lediglich im Umfeld der vorhandenen Wohngebäude sowie südlich davon befinden sich größere, zusammenhängende Grünflächen. Die im Zuge der Erstellung des Masterplans durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt den Gebäudebestand im Plangebiet und seiner Umgebung.

Die in Abbildung 5 "grau" gekennzeichneten Gebäude befinden sich in privatem Besitz (überwiegend städtische Wohnbaugesellschaft bzw. BlmA) und sollen erhalten bleiben. Hierbei handelt es sich um Wohngebäude.

Die "grün" dargestellten Gebäude befinden sich im Eigentum des Zweckverbands und werden von der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH (GVG) verwaltet. Es sind im Wesentlichen die Gebäude im ehemaligen administrativen Teil des früheren US-Flugplatzes, also Verwaltungsgebäude, Hallen, Werkstätten, Flugzeughangars usw. Diese sollen ebenfalls möglichst erhalten bleiben.

Die in Abbildung 5 "rot" (zum Abriss freigegebenen) gekennzeichneten Gebäude wurden im Vorgriff auf den Bebauungsplan bereits vollständig abgerissen. Auch die zugehörigen Bodenbefestigungen und Versiegelungen wurden dabei weitgehend beseitigt. Die frei gewordenen Flächen sollen nach den Vorgaben des Masterplans neu bebaut werden.

Die "orange" dargestellten Gebäude befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Dort, wo Gebäude abgerissen wurden, soll eine Neubebauung im Sinne des Masterplans und den Ergebnissen der vorlaufenden Planungswerkstätten entstehen.

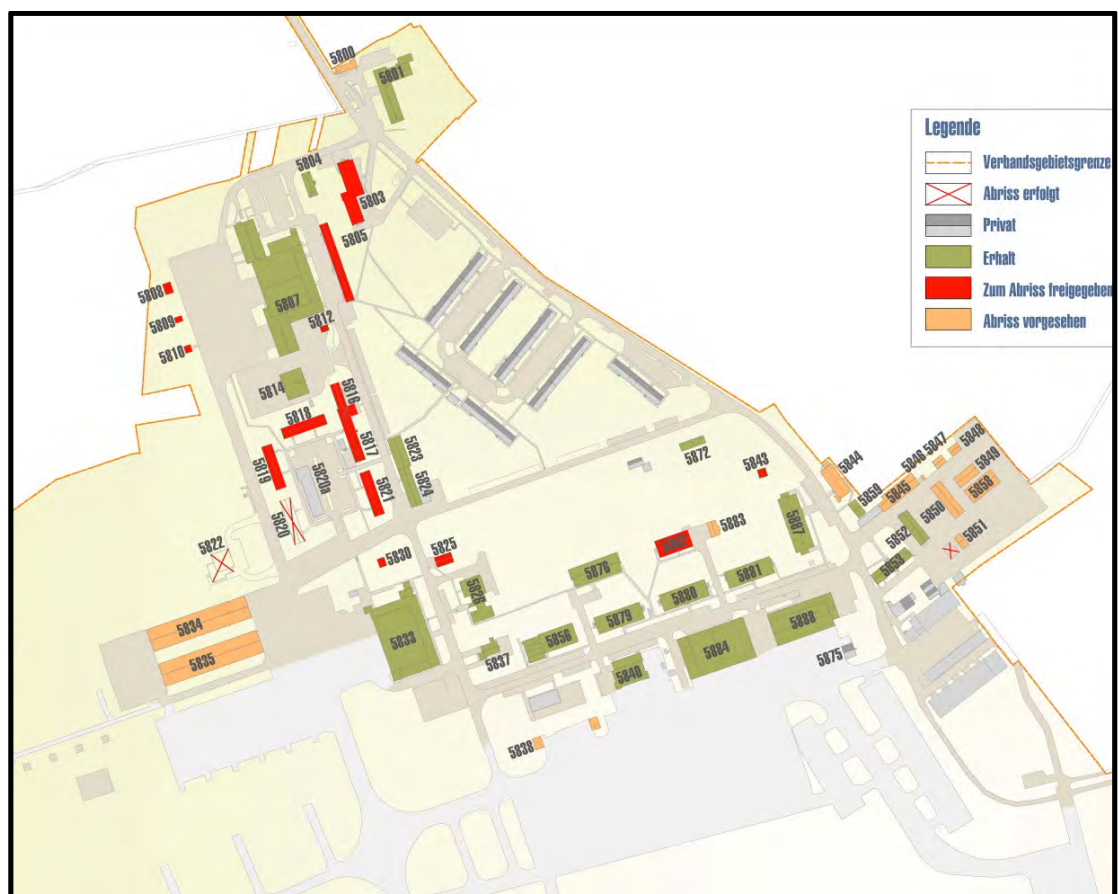


Abbildung 5: Nutzung und Bebauungsstruktur (Bestand).

## Freiraum

Für den gesamten Bereich "Layenhof / Münchwald" wurde vorläufig zur Masterplanung bereits ein Natur- und Artenschutzkonzept erstellt. Es ist nachfolgend in verkleinerter Form abgebildet. Gemäß dem örtlichen Bestand und der Einstufung der Wertigkeit der verschiedenen Teilflächen konzentrieren sich die Darstellungen insbesondere auf die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche. Hier sind hochwertige Biotopflächen vorhanden, für die ein Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept erarbeitet wurde.

Im Plangebiet selbst befinden sich – abgesehen von einigen Baum- und Gehölzbeständen – nur wenige, naturschutzfachlich bedeutsame Flächen. Nur die Waldfläche im Süden besitzt eine sehr hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, weswegen diese im Zuge der weiteren Planung von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll. Darüber hinaus ist vorgesehen, den gesamten Bereich des derzeitigen Wohngebietes in seiner jetzigen Form zu erhalten, so dass auch hier keine Eingriffe in den Gehölz- oder Freiflächenbestand vorgesehen sind. Das vorhandene Wohngebiet soll durch großzügige Grünflächen von den angrenzenden, gemischt genutzten und gewerblichen Flächen getrennt werden.



Abbildung 6: Naturschutz- und Artenschutzkonzept.

## **Verkehr**

Die bisherige Verkehrsführung auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes lässt kein schlüssiges System und keine hierarchische Ordnung erkennen. Aufgrund der Tatsache, dass das Straßensystem sich auf der Grundlage der ehemaligen militärischen Ordnung etabliert hat, waren in der Vergangenheit nahezu alle Fahrbeziehungen möglich. Wegen der damit einhergehenden Störungen und Gefährdungen wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits einige Straßenverbindungen provisorisch unterbrochen, sodass an einigen Stellen die Weiterfahrt – beispielsweise aus den Gewerbe- in die bestehenden Wohngebiete – nicht mehr möglich ist.

Für die Zukunft ist geplant, das Verkehrssystem klar zu gliedern und insbesondere die wohnbaulich genutzten Bereiche von den gewerblich geprägten Nutzungen verkehrlich zu trennen. Derzeit steht in diesem Bereich i.d.R. eine Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m zur Verfügung. Parkplätze sind innerhalb der Verkehrsfläche durch Farbmarkierung abgegrenzt. In den bestehenden Wohngebieten schließen sich an diese öffentlichen Verkehrsflächen oft separate Parkplatztaschen in den Seitenflächen an, die sich auf den privaten Grundstücken befinden. Die Gehwege sind meist separat geführt und durch Grünstreifen von den sonstigen Verkehrsflächen getrennt.

Insofern kann hier ein Straßenausbau bzw. eine Ertüchtigung innerhalb der momentan zur Verfügung stehenden Flächen erfolgen. Dort, wo dies notwendig ist, werden am Ende von Straßen Wendeanlagen vorgesehen, die für das Befahren von dreiachsigen Müllfahrzeugen dimensioniert sind. Die vorhandenen privaten Stellplatzflächen können auch ohne separate Festsetzung im Bebauungsplan in ihrer jetzigen Funktion erhalten bleiben oder ergänzt werden, sofern das erforderlich ist.

Die Straßen im gewerblich geprägten Teil des Plangebietes sollen hingegen zweckentsprechend mit ausreichender Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall "LKW - LKW" ausgebaut werden.

Die westlich der Wohn- und Mischbauflächen gelegene Straße, die das Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) erschließt, kann in ihrem jetzigen Querschnitt verbleiben. Zur Vermeidung von Abkürzungsverkehr ist geplant, diese Straße ebenfalls verkehrsberuhigt auszubauen.

Die Hauptzufahrt von der "L 419" bis zur eigentlichen Gebietseinfahrt soll im Wesentlichen im Bestand erhalten werden. Diese ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m zuzüglich Bankett ausreichend dimensioniert.

Die Verkehrsanlagen werden insbesondere an der Gebietseinfahrt durch großzügige Grünflächen gesäumt, so dass hier eine Attraktivierung der Freiflächensituation erreicht werden kann.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt auf Grundlage des bestehenden Netzes des Bereichs "Layenhof / Münchwald". Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telekom- sowie Gasleitungen sind vorhanden, müssen jedoch größtenteils neu verlegt und an die konkreten Bedürfnisse aus der künftigen Nutzung angepasst werden. Dies

betrifft insbesondere die gewerblich genutzten Bereiche, da hier eine grundsätzliche Neuordnung der Grundstückssituation vorgesehen ist.

### **Eigentumsverhältnisse**

Ein Großteil der neu überplanten Flächen befindet sich im Eigentum des Zweckverbandes. Teile des Areals, insbesondere die wohnbaulich genutzten Flächen im Nordosten, befinden sich derzeit in Privateigentum der städtischen Wohnbaugesellschaft und der BlmA (Wohnblöcke) sowie eines Privateigentümers. Eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse ist derzeit nicht geplant.

## **6. Sonstige Bereiche im Zweckverbandsgebiet**

Die im Masterplan dargestellten weiteren Bereiche des Zweckverbandsgebiets "Handwerkerhof" sowie "Flugaffines Gewerbe I" bzw. "Flugaffines Gewerbe II" (Bereiche "D", "E" und "G"), zu denen im Masterplan Aussagen zur öffentlichen Erschließung, zu den bebaubaren Grundstücksteilen, zur Nutzungsstruktur und zur Eingrünung gegenüber der freien Feldflur betroffen wurden, werden bauplanungsrechtlich als "im Zusammenhang bebaute Ortsteile" bewertet. Aufgrund der dort geplanten relativ homogenen Nutzungsstrukturen ist es städtebaulich nicht erforderlich, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zukünftige Bauanträge können in diesen Bereichen auf der Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden.

## **7. Planungs- und Standortalternativen**

Im Zuge der durchgeführten Planungswerkstätten wurden verschiedene Varianten zu allen im Plangebiet vorhandenen, städtebaulich sinnvollen und auch wünschenswerten Nutzungen erarbeitet und in einem intensiven Abstimmungsprozess mit allen Beteiligten diskutiert. Die gemeinsam erarbeitete Masterplanung Layenhof ist Ergebnis der Bürgerwerkstätten und fasst alle thematischen Teilpläne zu einem räumlichen und inhaltlichen Gesamtkonzept zusammen, welches Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans ist.

Aufgrund der beabsichtigten Revitalisierung eines ehemaligen Militärflugplatzes ist der Standort lagemäßig bereits festgelegt. Geeignete Standortalternativen sind daher - insbesondere mit Blick auf die bereits im Plangebiet ansässigen Nutzungen und Betriebe - nicht vorhanden. In Verbindung mit den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verfolgten Planungen und ebenfalls bereits vorzufindenden flugplatzaffinen Nutzungen südlich des Plangebiets stellt die Aufwertung, Neuorganisation und geringfügige Ergänzung des bestehenden Standortes die einzige sinnvolle Standortalternative dar. Mit der städtebaulichen Zielsetzung, vor allem Gewerbe- bzw. Dienstleistungsflächen zu entwickeln und die bestehende Wohnnutzung zu sichern und geringfügig zu ergänzen, wird der Lage des Standorts gegenüber den Nutzungen des Umfelds Rechnung getragen.

## **8. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

#### **Mischgebiet (MI)**

Basierend auf der städtebaulichen Zielsetzung einer sinnvollen "Nutzungsschichtung" im Plangebiet, auf der gewünschten Nutzungsmischung gemäß Masterplan sowie unter Berücksichtigung der im Vorfeld durchgeführten schalltechnischen Voruntersuchungen wird für die nordöstliche, östliche bzw. südöstliche Fläche des Plangebiets ein "Mischgebiet" festgesetzt. Dabei geht es neben der Bereitstellung von Flächen für Arbeitsplätze und tertiäre Nutzungen auch darum, der bestehenden Nachfrage nach weiterem Wohnraum auf dem Layenhof in geringem Umfang mit einem entsprechenden Angebot gerecht zu werden.

Aufbauend auf den oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen und Erfordernissen orientiert sich das festgesetzte Mischgebiet an den in der Baunutzungsverordnung für ein Mischgebiet vorgegebene zulässigen Nutzungen. Neben Wohngebäuden sowie Geschäfts- und Bürogebäuden, den sonstigen (nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben sowie den Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind auch die regelzulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe städtebaulich gewünscht und daher planungsrechtlich zulässig.

Die gemäß Baunutzungsverordnung in Mischgebieten regelzulässigen Tankstellen wurden allerdings per textlicher Festsetzung ausgeschlossen, da sich das Plangebiet aufgrund der peripheren Lage des Plangebiets sowohl zum Wackernheimer als auch zum Mainzer Stadtkörper nicht für eine Ansiedlung von Tankstellen eignet - auch aufgrund der großen Entfernung zur Landesstraße L 419. Zudem ist hierdurch mit unerwünschtem gebietsfremden Tankstellen-Verkehr zu rechnen.

Ergänzend werden die gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) als auch die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Diese Anlagen und Betriebe stören die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen für Vergnügungsstätten vor allem in den Abend- und Nachtstunden. Zudem soll auf dem weit entfernt von der Mainzer Innenstadt gelegene Areal diese Art an Nutzungen nicht etabliert werden.

Ein Ausschluss von Bordellen oder bordellähnlicher Betriebe im Mischgebiet ist nicht erforderlich. Ein Bordell ist ein Gewerbebetrieb, der mit der Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht vereinbar ist, weil von ihm erhebliches Störpotential ausgeht. Solche Betriebe sind deshalb "wesentlich störend" mit der Folge, dass diese mischgebietsunverträglich sind.

## **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)**

Für den zentralen, sich von Norden nach Süden erstreckenden Teil des Plangebiets ist ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Tankstellen entsprechen nicht der peripheren Lage des Plangebiets im Mainzer und Wackernheimer Siedlungskörper und ziehen über die relativ weit entfernt verlaufende Landesstraße L 419 quartiersfremden Verkehr in diese schon vorbelasteten Teilflächen des Plangebiets hinein. Tankstellen sind deshalb innerhalb des festgesetzten Eingeschränkten Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird für das Gewerbegebiet festgesetzt, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig sind, da diese mit der im benachbarten Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung nicht vereinbar sind.

In Gewerbegebieten grundsätzlich unzulässig ist die Wohnungsprostitution, weil in Gewerbegebieten eine dauernde Wohnnutzung per se nicht zulässig ist. Ein expliziter Ausschluss der Wohnungsprostitution ist daher nicht erforderlich.

Das festgesetzte Eingeschränkte Gewerbegebiet "GEE" dient der Nutzungsstaffelung und stellt einen Puffer zwischen den westlichen Gewerbegebieten und den östlich Mischgebieten dar. Die Festsetzung des Eingeschränkten Gewerbegebietes "GEE" ist auch eine Reaktion auf die schalltechnischen Voruntersuchungen.

## **Gewerbegebiet (GE)**

Für den westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Auch für die Gewerbegebiete wird festgesetzt, dass Tankstellen im Gewerbegebiet aufgrund der peripheren Lage des Plangebiets im Mainzer und Wackernheimer Siedlungskörper und dem hieraus resultierenden gebietsfremden Verkehr ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus wird auch für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig sind, da diese mit der im Quartier zulässigen Wohnnutzung (Mischgebiet) nicht vereinbar sind. Die Pufferfunktion des festgesetzten Eingeschränkten Gewerbegebiets reicht für ein verträgliches Nebeneinander solcher Nutzungen nicht aus.

## **Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Eingeschränkten Gewerbegebietes und der Gewerbegebiete**

In den letzten Jahren ist ein rasanter Anstieg der Antragszahlen auf Errichtung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros und Entertainmentcentern in den zentralen Einzelhandelsstandorten der Innenstädte sowie in verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebieten zu verzeichnen gewesen. Als Folge der verstärkten Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist eine zunehmende Verdrängung traditioneller Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen zu verzeichnen, was sich zunehmend negativ auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirkt. Daneben bedeutet eine Zunahme von Vergnügungsstätten in den Zentren auch eine Verringerung der Attraktivität der Innenstädte oder der städtischen Quartiere, was sich negativ auf die Zentren als Einzelhandelsstandorte auswirken kann. Auf der anderen Seite handelt es sich bei Vergnügungsstätten um entsprechend der Baunutzungsverordnung planungsrechtlich anerkannte und somit grundsätzlich vom Gesetzgeber auch gewollte Nutzungen.

Der Verordnungsgeber unterscheidet kerngebietstypische und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nach der Rechtsprechung zentrale Dienstleistungsbetriebe mit einem größeren Einzugsbereich und für ein größeres Publikum erreichbar. Daher sind Nachtbars oder andere Betriebe mit Sexdarbietungen stets als kerngebietstypische Vergnügungsstätten einzustufen.

Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind kleiner, haben einen geringeren Einzugsbereich und sind vom Störgrad mischgebietsverträglich. Nicht kerngebietstypisch ist eine Vergnügungsstätte, wenn diese nur der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dient. Für Spielhallen kann als aus der Rechtsprechung abgeleiteter Anhaltspunkt die Größe der Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup> als Schwellenwert herangezogen werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988 - 4B 119.88).

Mit der Einschränkung von Vergnügungsstätten soll im Plangebiet präventiv einem Trading-Down-Effekt entgegengesteuert werden. Unter dem Trading-Down-Effekt versteht man den Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und -zonen durch Verdrängung des traditionellen, gehobenen Einzelhandels und den Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt. Hervorgerufen wird dieser Effekt durch die Konzentration z. B. von Spielhallen. Wissenschaftliche Untersuchungen seit Beginn der 1980er Jahre zeigen die Relevanz der Symbiose zwischen Stadtraum, dessen Gestaltung und Nutzung und der Einzelhandelsentwicklung auf. Damit sind auch die direkten Auswirkungen von bestimmten Betriebsarten auf die Attraktivität der Innenstädte und Stadtquartiere für die Bevölkerung ablesbar. Phänomene wie Leerstände und Umnutzungen bzw. die Ansiedlung von Spielhallen und anderen imagemindernden Betrieben sind verbunden mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Verstärkt wird dieser Trading-Down-Effekt zusätzlich dadurch, dass Vergnügungsstätten nicht an die Ladenöffnungszeiten gebunden sind, dadurch ein gewisses Störpotenzial für angrenzende Wohnnutzungen bis in die späten Abendstunden generieren und aufgrund der relativ hohen Renditen in der Lage sind, erhöhte Mieten zu bezahlen. Mit der Folge, dass die Wohnnutzung nachhaltig gestört wird.

Trotzdem sind Vergnügungsstätten vom Gesetzgeber anerkannte Nutzungen. Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet und die "herkömmlichen" Gewerbegebiete im Plangebiet ist daher festgesetzt, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind, sofern es sich um Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - also nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten - handelt. Hiermit wird der Störungsgrad von in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten auf Mischgebietsniveau heruntergestuft, um auf die sensibleren Nutzungen im angrenzend festgesetzten Mischgebiet sowie vorsorglich auf den o.g. Trading-Down-Effekts entsprechend zu reagieren.

Darüber hinaus greifen die Regelungen des Landesglücksspielgesetzes insbesondere für die Errichtung und den Betrieb von Spielhallen. So dürfen u. a. Spielhallen nicht in einem baulichen Verbund mit einer oder mehreren Spielhallen errichtet werden und die Spielhallen müssen einen Mindestabstand von 500 m zu anderen Spielhallen oder Einrichtungen, die überwiegend von Minderjährigen besucht werden, einhalten. Von einer übermäßigen Häufung von Spielhallen im Plangebiet ist daher nicht auszugehen.

Für kerngebietstypische Vergnügungsstätten steht darüber hinaus in weiten Teilen der Mainzer Innenstadt ausreichend Raum zur Verfügung.

## **8.2 Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) als Eigenschaft der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen**

Hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet mussten im Vorfeld im Rahmen von Variantendiskussionen schalltechnische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an störempfindlichen Nutzungen im Plangebiet müssen die Gewerbelärmeinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten anhand von Emissionskontingenten begrenzt werden. Hierfür muss im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung festgesetzt werden. Diese Kontingentierung wurde bereits im Masterplan Layenhof vorgeschlagen.

Die Festsetzung der Emissionskontingente für die festgesetzten Gewerbegebiete erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Hierdurch wird dem Plangeber die Möglichkeit eröffnet, u.a. für das als Art der baulichen Nutzung festgesetzte "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO Gliederungen nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften vorzunehmen. Zur Steuerung des Emissionsverhaltens von Betrieben und Anlagen wird im Zuge dieses Bebauungsplanes hiervon Gebrauch gemacht, um einen adäquaten Schallschutz für die im Plangebiet liegenden schützenswerten Nutzungen zu gewährleisten.

Maßgeblichen Einfluss auf die zu erwartenden Emissionskontingente hat die vorhandene Vorbelastung durch die Standort- Schießanlagen der Bundeswehr und der amerikanischen Streitkräfte in südwestlicher Richtung sowie das flugaffine Gewerbe im nahen südlichen Umfeld des Bebauungsplangebiets.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird unter anderem zu dieser Thematik ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

### 8.3 Einschränkung des Einzelhandels

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz festgelegten Ziele und Inhalte sollen grundsätzlich auch auf den Bereich "Layenhof" übertragen werden. Im Plangebiet wird daher unter Anwendung der Liste der zentrenrelevanten Sortimente in der Fassung vom 04.10.2016 der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Im Plangebiet sind Mischgebiete und Gewerbegebiete festgesetzt, auf dessen Grundlage Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden regelzulässig sind. Dies würde jedoch die Ziele des Einzelhandelskonzeptes unterkarrieren. Denn bezogen auf das Stadtgebiet von Mainz und auch auf das Gemeindegebiet von Wackernheim handelt es sich beim Plangebiet nicht um eine integrierte Lage, die die Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigen könnte. Gleichzeitig könnte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (einschließlich nahversorgerrelevanter Sortimente) die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mainz und die Nahversorgungslagen in Mainz und Wackernheim beeinträchtigen.

#### 8.3.1 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 und adäquates 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.

### 8.3.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Das Zentrenkonzept Einzelhandel definiert die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet mit der City/ Innenstadt als multifunktionalem Zentrum mit oberzentraler Funktion und mit darunter hierarchisch abgestuften Stadtteilzentren, Quartierszentren und Nahversorgungszentren. Sie werden im Rahmen der Zielsetzung erhalten, gestärkt und weiterentwickelt.

### 8.3.3 Innenstadtrelevanz der Planung

Nach den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes 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 wesentlich 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 Auswirkungen im Bereich der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln widersprechen der Zielsetzung des Gesetzgebers im Baugesetzbuch, 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 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).

## 8.4 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximal zulässigen Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen, für Teilbereiche die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie eine zulässige Grundfläche (GR) und/oder Grundflächenzahl (GRZ) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet unterscheiden sich in Abhängigkeit von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

#### 8.4.1 Zulässige Grundfläche (GR)

##### Mischgebiete

Für die festgesetzten Mischgebiete werden je nach räumlichen Bereich und städtebaulicher Vorprägung einerseits eine Grundflächenzahl, andererseits eine absolut zulässige Grundfläche festgesetzt.

Für den zentralen östlichen Bereich, der von einer zeilenartigen Bestandsbebauung geprägt wird, wird im Bebauungsplan je "Baufenster" jeweils eine absolute zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Größe der zulässigen Grundfläche orientiert sich dabei an den bereits bestehenden Gebäudegrößen, d.h. in diesem Bereich kann aufgrund der Festsetzungen wiederum eine vergleichbare zeilenartige Bebauung mit vergleichbarer Größe realisiert bzw. der Bestand mit einer vergleichbaren städtebaulichen Struktur ergänzt werden.

Für die übrigen festgesetzten Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl festgesetzt. Diese orientiert sich im Wesentlichen an dem in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Maß der baulichen Nutzung von 0,6. Nur dort, wo die städtebauliche Konzeption und der dazugehörige Grundstückszuschnitt eine höhere Ausnutzung nicht zulassen (Nordteil und Südteil), wird eine geringere Grundflächenzahl als 0,6 festgesetzt.

Bei der Festsetzung der baulichen Dichte wird die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze für die Grundflächenzahl für Mischgebiete von GRZ= 0,6 daher aber insgesamt deutlich unterschritten.

##### Gewerbegebiete und Eingeschränkte Gewerbegebiete

Für die festgesetzten Gewerbegebiete wird für den westlichen und südlichen Teil des Plangebiets eine Grundflächenzahl von 0,7, für das kleinere südwestlich gelegene Gewerbegebiet sowie für die kleine Teilgewerbefläche am südlichen Rand des Plangebiets eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Für das festgesetzte Eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,7 bzw. 0,6 bedeutet, dass 70 % bzw. 60 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Damit wird insgesamt die gemäß Baunutzungsverordnung mögliche maximale Ausnutzung der Grundstücke (= GRZ von 0,8) nicht gänzlich ausgeschöpft.

#### 8.4.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Aufgrund der Festsetzungen der "überbaubaren Grundstücksflächen" ("Baufenster"), der maximal zulässigen Geschossigkeit sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zur Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Durch die im Be-

bauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet ausreichend gesichert und der Zulässigkeitsmaßstab der baulichen und sonstigen Anlagen umfassend bestimmt.

#### **8.4.3 Zulässige Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse**

Im Masterplan Layenhof wurden weder maximal zulässige Geschossigkeiten noch maximal zulässige Gebäudehöhen definiert. Daher orientieren sich die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen im wesentlichen an den im Masterplan definierten Nutzungen. Unter Heranziehung der Höhe der Gebäude der östlichen Bestandswohnbebauung wird für die Mischgebiete eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14 Metern festgesetzt. Gleichzeitig sind in diesem Bereich - ebenfalls in Anlehnung an den baulichen Bestand - bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Berücksichtigt bei der Festsetzung wurden hierbei auch die bestehenden Gebäudesockel sowie die vorhandene Satteldachform. Durch die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird auch die Realisierung von Staffelgeschossen ermöglicht.

Für den Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 Metern festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungsart sind Gebäudehöhen bis zu 15 Metern zweckmäßig. Hierdurch können die Ansprüche der Gewerbetreibenden erfüllt werden. Gleichzeitig wird der bauliche Bestand innerhalb des Plangebiets und des angrenzenden flugaffinen Gewerbes am Flugplatz berücksichtigt. Da im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete eine gewisse bauliche Flexibilität gewährleistet werden muss, ist für die Gewerbegebiete keine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Demnach sind sowohl eingeschossige Gebäude mit hoher Raumhöhe oder aber auch viergeschossige Gebäude mit geringerer Raumhöhe und der erforderlichen Attika- und Dachausbildung umsetzbar.

#### **8.4.4 Dachaufbauten**

Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten durch Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 2,0 Meter überschritten werden dürfen. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude im Vorfeld erleichtert. Auch die erforderlichen Aufbauten für Aufzüge werden durch diese Festsetzung abgedeckt.

Zur besseren gestalterischen Einbindung sind die zulässigen Dachaufbauten komplett einzuhausen und müssen zur Verhinderung der direkten Einsichtnahme aus dem privaten und öffentlichen Raum mindestens 3,0 Meter von den einsehbaren Außenwänden der Gebäude zurücktreten. Hierzu wurde im Bebauungsplan eine ergänzende gestalterische Festsetzung getroffen.

#### **8.4.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen basieren auf dem im Rahmen des Masterplanes definierten Bauflächen. Die Systematik der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unterscheidet sich dabei je nach der festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

##### **Mischgebiet**

Im festgesetzten Mischgebiet, in dem auch große Teile des baulichen Bestandes überplant werden, orientiert sich die Geometrie der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an der bisherigen städtebaulichen Struktur ("Baufenster"). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind daher enger gefasst und sichern so die städtebaulich einheitliche Erscheinung des Plangebiets mit langegestreckten Baukörpern. Im nördlichen und südlichen Teilbereich des festgesetzten Mischgebiets sind die überbaubaren Grundstücksflächen weniger eng festgesetzt, um in diesem Bereich eine flexiblere städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets wurden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude in offener Bauweise darf höchstens 50 m betragen. Diese Festsetzung gilt für die im Mischgebiet an den Randzonen liegenden kleineren städtebaulichen Einheiten.

Andererseits sind im festgesetzten Mischgebiet im Zentrum des Plangebiets auf Grundlage der bestehenden und zukünftig gewünschten Bebauungsstruktur langgestreckte Baukörper vorgesehen. Für diese Baufenster ist daher eine abweichende Bauweise "a2" festgesetzt. In der abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

##### **Gewerbegebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet**

In den festgesetzten Gewerbegebieten und in dem Eingeschränkten Gewerbegebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Art der dort zulässigen baulichen Nutzung großzügiger festgesetzt. Die in diesen Bereichen zulässigen Nutzungen erfordern diese flexiblere Festsetzung und lassen in diesem Sinne auch größere Gebäudestrukturen zu.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist zur Gewährleistung dieser Flexibilität die abweichende Bauweise "a1" festgesetzt. In der abweichenden Bauweise "a1" sind Gebäude in offener Bauweise jedoch ohne Begrenzung ihrer Länge zulässig.

#### **8.5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen**

Die Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen sind aus städtebaulichen Gründen - abhängig von der festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzung - unterschiedlich geregelt. So sind innerhalb des Mischgebietes oberirdische Stellplätze nur in-

nerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze "St" zulässig. Hiermit soll in den Mischgebieten ein Ausufern der Stellplatzanlagen vermieden und der bestehende Parkierungsflächenansatz der einzelnen, den Gebäuden zugeordneten Parktaschen fortgesetzt werden. Im Gegensatz hierzu sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Des Weiteren ist aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt, dass sowohl innerhalb der Mischgebiete als auch der Gewerbegebiete Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **8.6 Verkehrsflächen**

Mit der vorliegenden Straßenplanung soll für das Plangebiet ein hierarchisches Straßensystem im Bebauungsplan festgesetzt und umgesetzt werden. Es ist geplant, das Verkehrssystem klar zu gliedern und insbesondere die zum Wohnen genutzten Bereiche von den gewerblich geprägten Nutzungen verkehrlich zu trennen. Ausgehend von der Gebietszufahrt im Norden soll über eine abbiegende Vorfahrstraße der zu erwartende gewerbliche Verkehr auf die HAUPTerschließung im westlichen Plangebietsbereich in Richtung südliche Gewerbegebiete, Handwerkerhof und Flugplatz geleitet werden. Die von Wohnnutzung geprägten Bereichen im Nordosten werden ausschließlich über eine untergeordnete Erschließungsstraße an diese HAUPTerschließung angebunden. Mit Ausnahme des nördlichen Mischgebietes am Quartierseingang sind alle Mischgebiete verkehrlich von der geplanten HAUPTerschließung abgekoppelt, sodass es hierdurch zu keinen verkehrlichen Belastungen durch Schleichverkehre etc. kommt.

## **8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gehrecht "G" ergeht zugunsten der Allgemeinheit. Mit dem festgesetzten Gehrecht "G" soll die rechtliche Sicherung der im Mischgebiet parallel zu den Verkehrsflächen liegenden Fußwegeverbindung vorbereitet werden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht "L" soll die rechtliche Sicherung eines bestehenden Kanalverlaufs vorbereiten. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die Höhenlage des Kanals zu beachten - eine Überbauung mit Gebäuden ist möglich.

## **8.8 Grünflächen**

### **8.8.1 Verkehrsbegleitgrün**

Die bereits im Bestand bestehenden Grünstreifen parallel zu den Erschließungsstraßen in dem von Wohnnutzung geprägten Bereich sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" festge-

setzt. Dies gilt auch für die im Norden derzeit vorzufindenden Verkehrsbegleitgrünflächen.

#### **8.8.1 Bolzplatz**

Als Kompensation für den Wegfall eines bestehenden Bolzplatzes wird im Plangebiet ein neuer Bolzplatzstandort ausgewiesen und entsprechend festgesetzt. Die Randlage wurde aus schallschutztechnischen Gesichtspunkten gewählt. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ggf. ergänzende schallschutztechnische Maßnahmen für die konfliktfreie Nutzung erforderlich sind.

### **8.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **8.9.1 Reduzierung der Versiegelung**

Um die Bodenfunktion im Plangebiet nicht unnötig zu beeinträchtigen und den Anteil von befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege sowie Fuß- und Radwege ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden.

#### **8.9.2 Versickerungsflächen "M 1"**

Am nördlichen und nordöstlichen Gebietsrand sind im Bebauungsplan drei Versickerungsflächen mit der Bezeichnung "M 1" festgesetzt. Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "M 1" sind jeweils eine Entwässerungsmulde mit einer maximalen Einstautiefe von 1,50 m als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Diese dient der Versickerung des Niederschlagswassers.

Zudem ist auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "M 1" eine Streuobstwiese gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes mit einer standortgerechten, kräuterreichen Wiesenmischung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den sonstigen im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes mit einer standortgerechten, kräuterreichen Wiesenmischung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **8.9.3 Maßnahmenfläche "W 1"**

Bei der festgesetzten Fläche handelt es sich um einen Hainbuchen-Eichenwald. Im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) ist dieser Wald Bestandteil des schutzwürdigen Biotopkomplexes "Layenhof (BK-6014-0899-2006)". Neben dem Erhalt von Biotopen und Lebensgemeinschaften ist als

Maßnahme insbesondere die Belebung der Landschaft durch die Entwicklung eines gestuften Waldrandes, die Zulassung der natürlichen Sukzession oder der Erhalt von Nist- und Höhlenbäumen vorgesehen.

## **8.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **8.10.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden**

Eine vollständige Vermeidung von Lichteinträgen in die das Plangebiet umgebende freie Landschaft ist nicht möglich. Diese waren jedoch durch die militärische Vornutzung bereits gegeben. Zur nachhaltigen Minderung möglicher negativer Einwirkungen auf die lokale Entomofauna durch Lichteinträge wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, wonach im Freien ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Farbtemperatur maximal 4.100 Kelvin) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden sind. Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

### **8.10.2 Festsetzungen zum Schallschutz**

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

## **8.11 Anpflanzungen und Pflanzbindungen**

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Plangebiet an seinen Rändern im Übergang zur freien Landschaft einzugrünen. Im Abgleich mit den Ergebnissen der umweltrelevanten Gutachten werden vorhandene Gehölzstrukturen, die diese Funktionen bereits erfüllen, durch Festsetzung erhalten (Pflanzbindung) und sinnvoll durch ergänzende Festsetzungen zur Neuanpflanzung ergänzt.

### **8.11.1 Pflanzgebot/ Ortsrandeingrünung**

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten wird das Ziel verfolgt, eine Ortseingrünung zu realisieren. Die Festsetzungen wurden daher in der Planzeichnung des Bebauungsplanes insbesondere dort getroffen, wo das Plangebiet unmittelbar an freie Landschaft angrenzt und wo durch die bestehende Flächennutzung oder durch Bestandsgrün noch keine Eingrünung vorhanden ist. Dies ist vor allem in den festgesetzten Gewerbegebieten im Westen des Plangebiets der Fall. Durch die Ortsrandeingrünung können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und das Plangebiet in den umliegenden Landschaftsraum eingebunden werden. Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit dem Ziel der Ortsrandeingrünung zu mindestens 50 % mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes und zu 50 % mit einer Wiesensaat zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 8.11.2 Pflanzbindung

Im nordöstlichen Bereich (Mischgebiet) und im südöstlichen Bereich des Plangebiets (Gewerbegebiet) sind zwei große erhaltenswerte Grün- und Gehölzflächen vorhanden, die dauerhaft erhalten werden sollen. Hierzu wurde für diese beiden Flächen eine entsprechende Pflanzbindung festgesetzt. Auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische groß- oder mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30/35, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden. Zudem sind die vorhandenen Sträucher ebenfalls dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische Sträucher zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind in diesem Fall verbindlich anzuwenden.

### 8.11.3 Erhalt des Baumbestandes

Durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen im Plangebiet soll der Baumbestand im Plangebiet geschützt und erhalten werden. Die Kriterien zur Erhaltung von Bäumen bemessen sich nach Standort, Art, Größe und Gestaltwirkung. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der planerisch erhaltbaren Bäume. Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen neben städtebaulichen und gestalterischen Zielen auch der Durchgrünung des Quartiers. Die Pflanzungen tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet bei.

### 8.12 Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung

Die erforderlichen Tiefgaragendecken sind nach guter fachlicher Praxis intensiv zu begrünen. Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auch auf den privaten Grundstücksflächen eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt und die Freiräume auch im Sinne einer naturnahen Freiraumnutzung zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung und ab 10 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 10 cm zu begrünen sind. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Rückhaltung von Regenwasser sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Damit kann ein wichtiger Baustein zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beigesteuert werden. Darüber hinaus heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien und trägt somit auch zu einer klimatischen Aufwertung im Quartier bei.

Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist.

Im Bebauungsplan ist auch festgesetzt, dass Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 m<sup>2</sup> groß sind, zu begrünen sind. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu verwenden. Diese Maßnahme dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Plangebiets, der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel und bringt zudem Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes wird anhand der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen so auch eine Verbesserung des Stadtklimas und Reinhaltung der Luft bewirkt.

### **8.13 Begrünung von Stellplätzen**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen mit mindestens vier ebenerdigen Stellplätzen je angefangene vier PKW-Stellplätze mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1,0 m Höhe) zu überstellen sind. Die im Bereich der Stellplätze erhaltenen Bäume können dabei angerechnet werden. Zudem ist festgesetzt, dass unter den Bäumen jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen sind. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Durch die Festsetzungen soll der Baumbestand im Plangebiet ausgeweitet werden. Gerade bei größeren zusammenhängenden Stellplatzanlagen wirkt sich das Fehlen von Einzelbäumen stadtgestalterisch negativ aus. Auch wird durch die Anpflanzungen ein Aufheizen der Flächen in den Sommermonaten vermieden. Hierdurch wird wiederum ein Beitrag für das Kleinklima geleistet.

## **9. Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes (gem. § 88 LBauO)**

### **9.1 Dachform**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen orientieren sich einerseits am Bestand und andererseits an den zu erwartenden gemischten und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan abhängig von der Lage und des Gebäudebestandes unterschiedliche Festsetzungen zur Dachform getroffen.

In Anlehnung an den Gebäudebestand in den von Wohnnutzung geprägten Bestandsbereichen ist daher sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten Gebäude als zulässige Dachform die Satteldachform festgesetzt. Zur Harmonisierung der Dachlandschaft in diesem Bereich ist ergänzend ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von mindestens 25° und

maximal 40° festgesetzt. Insgesamt bilden diese Bereiche ein Kleinquartier innerhalb des Layenhofs, welches langfristig auch durch seine spezielle Satteldachform gestalterisch als Einheit gesichert werden soll.

In den nördlich und südlich angrenzenden Bereichen des Plangebiets sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sowohl die Satteldachform als auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig. Hiermit soll im Übergangsbereich zu den westlich gelegenen Gewerbegebieten auch eine gestalterische Verknüpfung der Dachneigungen zu der in den Gewerbegebieten festgesetzten Dachform und Dachneigung erreicht und damit in diesen Bereichen ein höherer Spielraum in der Dachflächengestaltung zugelassen werden.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig. Mit dieser Festsetzung der Dachform für die Gewerbegebiete werden neben gestalterischen Ansprüchen an eine klare gewerblich geprägte Gebäudekubatur auch eine reduzierte Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Voraussetzungen zur Begrünung der Dachflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft geschaffen.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird an dieser Stelle ergänzend hingewiesen.

## **9.2 Dachaufbauten**

Zur besseren gestalterischen Einbindung von erforderlichen technischen Bauwerken und/ oder Anlagen auf Dachflächen von Gebäuden ist ergänzend zur Festsetzung der zulässigen Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkanten durch solche Bauwerke und Anlagen im Bebauungsplan auch eine gestalterische Festsetzung getroffen worden. Danach sind Dachaufbauten komplett einzuhausen und müssen zur Verhinderung der direkten Einsichtnahme aus dem privaten und öffentlichen Raum mindestens 3,0 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten. Hierdurch wird gewährleistet, dass solche Dachaufbauten eine klare Kubatur aufweisen, aus dem öffentlichen Straßenraum optisch "zurücktreten" und nur untergeordnet wahrgenommen werden können.

## **9.3 Mülltonnenstandplätze**

Die Gestaltung der in der Regel vielfältigen Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Zur Sicherung eines gewissen gestalterischen Mindeststandards des Ortsbildes im Plangebiet ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Mülltonnen bzw. Müllbehälter als Gruppenanlagen und mit entsprechender Einhausung untergebracht werden müssen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß der Artenauswahlliste des Umweltberichtes einzugrünen sind.

## 9.4 Werbeanlagen

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 gerade die äußeren und von den Hauptverkehrsachsen und dem Landschaftsraum einsehbaren Teile des neuen Quartiers durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, die in besonderem Maße auf Werbeanlagen angewiesen sind.

Werbeanlagen sind andererseits 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.

Hierzu zählen vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Orts- und 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 im gesamten Geltungsbereich 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 im Bebauungsplan 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 ebenfalls ausgeschlossen.

## 12. Fachgutachten

### 12.1 Radongutachten

Im Zuge der Erarbeitung des Radongutachtens sind an 20 Punkten Messungen der Radonaktivität in der Bodenluft durchgeführt worden. Dazu wurde an jedem der auf Freiflächen auszuwählenden Messpunkte eine Rammkernsondierung (RKS) bis in eine Tiefe von einem Meter niedergebracht und im entstandenen Bohrloch eine Radonsonde platziert. Nach etwa drei bis vier Wochen wurden die Sonden geborgen und die Kernspuren der Festkörperdetektoren im Labor ausgewertet.

Als Bewertungsmaßstab der gemessenen Radonkonzentration in der Bodenluft dient der Entwurf des Radonschutzgesetzes, das drei Klassen von Radonvorsorgegebieten definiert. Diese sind:

- Radonvorsorgegebiet RVG I: 20 bis 40 kBq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet RVG II: über 40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet RVG III: über 100 kBq/m<sup>3</sup>

Für jede Klasse existiert ein Katalog unterschiedlich aufwändiger Maßnahmen. Die Einstufung eines Gebietes in diese Klassen erfolgt - wenn nicht bereits detaillierte Untersuchungsergebnisse vorliegen - in aller Regel aufgrund der Ergebnisse von Messungen der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft. Diese ist unmittelbar vom geologischen Untergrund abhängig.

Die Ergebnisse des Radongutachtens zeigen, dass im Porenraum des aufgeschlossenen Bodens Radonaktivitäten zwischen 12 und 48 kBq/m<sup>3</sup> gemessen wurden. Trotz der leichten Überschreitung der Gebietsklassifizierung an den Messpunkten "17" und "20" wird das gesamte Untersuchungsgebiet seitens des Gutachters dem "Radonvorsorgegebiet RVG I" zugeordnet. DIN-gerechte Dichtungsmaßnahmen zum Schutz gegen Bodenfeuchte, eine angepasste Gestaltung der Bodenplatte und der Leitungsdurchführung reichen hier in aller Regel aus, um erhöhte Radonkonzentrationen im künftigen Gebäude zu vermeiden.

Das geogen bedingte Radonpotenzial des Untergrundes ist gemäß Gutachten gering, sodass bei Einhaltung der Bauempfehlung in der Raumluft der künftigen Neubauten nicht mit Radonaktivitäten oberhalb des verbindlichen nationalen Referenzwertes zu rechnen ist. Festsetzungen sind im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

## 12.2 Schalltechnisches Gutachten

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

## 12.3 Verkehrsgutachten

Die Aufgabenstellung für das Verkehrsgutachten bestand darin, die Leistungsfähigkeit des Gebietsanschlusses des Layenhofs an die "L 419" (= KP 1) und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes "Flugplatzstr./ Ludwig-Schwamb-Str. / Jean-Pierre-Jungels-Str." (= KP 2) in Mainz-Finthen für den Planfall der vollständigen Entwicklung des Layenhofs zu untersuchen.

Die derzeitige Verkehrsbelastung des Knotenpunktes "L 419 / Am Finther Wald" wurde mittels einer videobasierten Knotenpunktzählung ermittelt. Da sich in unmittelbarer Nähe zum Knotenpunkt eine Fußgängerschutzanlage (FSA) befindet, wurde die Anzahl der querenden Fußgänger und die Häufigkeit und Dauer der durch die querenden Fußgänger verursachten Rot-Zeiten auf der L 419 erfasst. Hierbei wurde festgestellt, dass die FSA nur einen marginalen Einfluss auf den Verkehrsablauf der L 419 hat.

Zur Ermittlung des durch die geplanten Nutzungen im Bebauungsplan Layenhof entstehenden Verkehrsaufkommens wurden jeweils durchschnittliche Werte der Verkehrserzeugung verwendet. Das hinzukommende Verkehrsaufkommen beläuft sich demnach auf ca. 3.000 Fahrten am Tag.

Der Neuverkehr wurde analog der bestehenden Richtungsverteilung am Knotenpunkt verteilt.

Die Verkehrsmengen des Prognoseplanfalls ergeben sich aus der Überlagerung der Bestandsbelastung mit einem allgemeinen Prognosezuwachs und den Neuverkehr. Die Leistungsfähigkeitsberechnung wurde sowohl für den Bestand als auch für den Prognosefall für die vor- und nachmittägliche Spitzenstunde durchgeführt.

Für den Planfall von "KP 1" wurde die Gesamtqualitätsstufe "C" in der vormittägliche und Qualitätsstufe "B" in der nachmittäglichen Spitzenstunde ermittelt. Betrachtet man die einzelnen Verkehrsströme, so wird in dem Verkehrsgutachten festgestellt, dass lediglich der auf die L 419 linkseinschießende Verkehrsstrom mit der Qualitätsstufe "B" bzw. "C" zu bewerten ist. Alle übrigen Verkehrsströme weisen die Qualitätsstufe "A" auf. Der untersuchte Knotenpunkt "KP 1" weist damit genügend Kapazitäten auf, sodass auch bei einer geringen Überschreitung der angesetzten Mittelwerte der Verkehrserzeugung die Leistungsfähigkeit gegeben sein sollte. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes "L 419 / Am Finther Wald" (KP 1) ist somit sowohl für den Bestand, als auch für den Planfall gegeben. Diese Beurteilung gilt ebenfalls für den Knotenpunkt "Flugplatzstr. / Ludwig-Schwamb-Str. / Jean-Pierre-Jungels-Str." (KP 2).

Im Ergebnis wird im Gutachten festgestellt, dass die vorgesehenen Entwicklungen und die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet Layenhof aus verkehrlicher Sicht insgesamt umsetzbar sind.

### **13. Umweltbericht**

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

### **14. Familienfreundlichkeitsprüfung**

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, ist aber ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

### **15. Naturschutzgebiet "Wiesen am Layenhof - Ober-Olmer-Wald"**

Das in der Änderung des Flächennutzungsplanes im Südteil des Plangebiets dargestellte Naturschutzgebiet trägt die Bezeichnung "Wiesen am Layenhof - Ober-Olmer-Wald". Die in der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Umgrenzung entspricht dem Geltungsbereich der Rechtsverordnung.

Das Naturschutzgebiet ist etwa 533 ha groß. Es umfasst Teile der Gemarkung Finthen, der Gemarkung Wackernheim und der Gemarkungen Essenheim und Ober-Olm.

Der Schutzzweck im Bereich der "Wiesen am Layenhof" ist insbesondere die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Magerwiesen, Halbtrocken-, Straußgras-, Silikattrocken- und Borstgrasrasen sowie Streuobstwiesen und Magerweiden und die Erhaltung und Entwicklung von angrenzenden Wäldchen, Baumhecken, Gebüsch und Gehölzstrukturen als Standorte und Lebensräume typischer, seltener und gefährdeter wild lebender Pflanzen und Tiere sowie ihrer Lebensgemeinschaften.

Im Naturschutzgebiet sind, abgesehen von Ausnahmen, alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Gebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung führen können und dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

## 16. Verdachtsflächen für Bodenkontaminationen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan "Layenhof" befinden sich im Bereich des ehemaligen NATO- Flugplatzes Mainz-Finthen. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich können daher lokale Bodenverunreinigungen vorliegen, die mit den bisherigen Untersuchungen (siehe Liste im Nachgang) bislang noch nicht festgestellt wurden. Daher ist bei allen Baugenehmigungsverfahren im räumlichen Geltungsbereich die obere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Die Konversionsfläche wurde hinsichtlich möglicher Altlasten als "Ehem. US-Flugplatz Mainz-Finthen m. Housing Area in Wackernheim u. Essenheim" (Reg. Nr. 315 00 000 - 0002 / 000 – 00) erfasst, erkundet und teilweise saniert. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende umweltrelevante Nutzungen:

- Parkplatz nördlich Gebäude 5801 (Nutzungseinheit 002):  
Die Fläche wurde mit "Verdachtsfläche, nicht verdächtig" bewertet.
- Gebäude 5803, teilweise (Nutzungseinheit 003):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
- POL- und Chemikalienlager (Nutzungseinheit 004):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
- Parkfläche für Tanklastwagen westlich Gebäude 5807 (Nutzungseinheit 005):  
Die Fläche wurde mit "Verdachtsfläche, nicht verdächtig" bewertet.
- Heizung in Gebäude 5807 (Nutzungseinheit 006):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
- Flugzeughalle 5807 (Nutzungseinheit 007):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
- Batterieladestation 5812 (Nutzungseinheit 008):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
- Kfz- Halle 5814 (Nutzungseinheit 009):

- Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
- Trafostation 5815 (Nutzungseinheit 010):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
  - Heizzentrale Geb. 5816 (Nutzungseinheit 011):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
  - Wohngebäude 5873 (Nutzungseinheit 014):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
  - Wohngebäude 5872 (Nutzungseinheit 015):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
  - Lagergebäude 5832 (Reg. Nr. 315 00 000 – 0002 / 0022):  
In diesem Bereich befand sich ein oberirdischer Altöltank (2.000 l). Der Altöltank stand auf unbefestigtem Untergrund. Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung wurden 3.886 mg/kg Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden und 1.576 mg/m<sup>3</sup> aromatische Kohlenwasserstoffe in der Bodenluft festgestellt. 1996 wurden weitere, eingrenzende Untersuchungen durchgeführt. Die Bodensanierung erfolgte durch Aushub und Wiederverfüllung durch unbelastetes Bodenmaterial. Die Freimessung ist erfolgt. Hier besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
  - Lagerschuppen 5830 (Nutzungseinheit 023):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
  - Heizung in Gebäude 5833 (Nutzungseinheit 024):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
  - Fläche nördlich Gebäude 5837 (Nutzungseinheit 026):  
Die Fläche wurde mit "Verdachtsfläche, nicht verdächtig" bewertet.
  - Heizungsgebäude 5883 (Nutzungseinheit 027):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet.
  - Nutzung Heizzentrale Geb. 5867 (Nutzungseinheit 0012): zwei Erdtanks (je 40.0,00 l Heizöl).  
Es bestand der Verdacht auf mögliche Untergrundkontaminationen durch Überfüllvorgänge oder Undichtigkeiten der Leitungen. Im Jahr 1995 wurde der Bereich untersucht. Es wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (bis max. 1.850 mg/ kg) ab 2 m unter Geländeoberkante festgestellt. Der Bereich wurde 1996 weiter untersucht und Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffe bis 2.287 mg/ kg festgestellt. Der Schaden wurde räumlich eingegrenzt. 2002 wurden beide Tanks entfernt und der verunreinigte Boden ausgehoben und entsorgt. Der Aushubbereich wurde mit Hilfe von Analysen auf verbliebene Restbelastungen hin untersucht. Im Böschungsbe-  
reich zur Straße hin (820 mg/ kg Mineralölkohlenwasserstoffe) und im Sohl-  
bereich (330 mg/ kg Mineralölkohlenwasserstoffe) wurden noch erhöhte Ge-  
halte gemessen. Aufgrund der Gefährdung der Standsicherheit konnten die-  
se Bereiche nicht weiter ausgehoben werden und wurden verfüllt. Bei Aus-  
hubmaßnahmen in diesem Bereich ist demnach mit abfallrelevantem Aus-  
hub zu rechnen, der einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen ist.
  - Feuerwehrstation 5824 (Nutzungseinheit 013):  
Die Fläche wurde mit "Altstandort, nicht altlastverdächtig" bewertet. Belas-  
tungen mit per- und polyfluorierte Alkylverbindungen (PFAS) durch Lös-  
schäume wurden bislang nicht untersucht. Ein Anfangsverdacht ist vorhan-  
den und muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens überprüft werden.

Treten im Zuge der Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenkontaminationen auf, ist die zuständige obere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen und mit ihr die erforderlichen Maßnahmen zur Erkundung und Bewertung sowie ggf. Beseitigung oder Sicherung abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

## 17. Statistik

### 17.1 Flächennutzungsplan

|                                                                                                                                                      |     |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| Größe des räumlichen Geltungsbereiches:                                                                                                              | ca. | 186 ha   |
| Verkehrsflächen                                                                                                                                      | ca. | 1 ha     |
| Gemischte Bauflächen:                                                                                                                                | ca. | 6 ha     |
| Gewerbliche Bauflächen:                                                                                                                              | ca. | 24 ha    |
| Flächen für den Flugverkehr:                                                                                                                         | ca. | 99 ha    |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft:                                                                                           | ca. | 3 ha     |
| Grünflächen, - Extensivwiesen -                                                                                                                      | ca. | 53 ha    |
| [Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, Naturschutzgebiet:<br>(als überlagerte Teilmenge des räumlichen Geltungsbereiches)] | ca. | 42,6 ha] |

### 17.2. Bebauungsplan

|                                                                   |     |         |
|-------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Größe des räumlichen Geltungsbereiches:                           | ca. | 19,9 ha |
| Mischgebiet (MI):                                                 | ca. | 5,5 ha  |
| Gewerbegebiet (GE):                                               | ca. | 7,7 ha  |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE):                              | ca. | 0,9 ha  |
| Verkehrsflächen:                                                  | ca. | 2,6 ha  |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg":              | ca. | 0,1 ha  |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün": | ca. | 0,5 ha  |

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft: | ca. 2,5 ha |
| Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz:                     | ca. 0,1 ha |
| Anzahl an neuen Wohneinheiten (WE)                         | 100-200 WE |
| Anzahl an Bestandswohnungen                                | ca. 150 WE |

## **18. Kosten**

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ermittelt.

Mainz,

*Verbandsvorsteher/in des Zweckverbandes Layenhof/Münchwald*