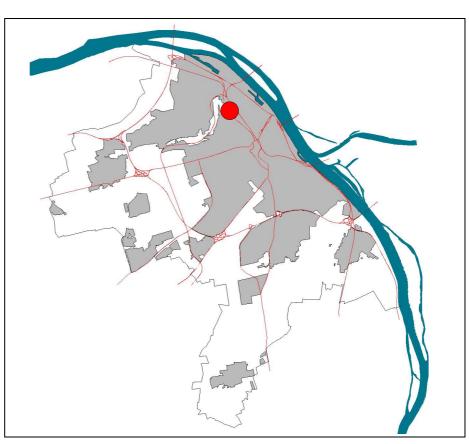
# **Stadt Mainz**

# Begründung

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"



Stand: Planstufe I

# Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"

#### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis der Planung	3
3.	Ziel der Planung	3
4.	Bestehende planungsrechtliche Situation	4
4.1	Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
4.2	Bestehende Bebauungspläne	5
4.3	Rahmenplan "Bereich Mombacher Hochstraße"	5
5.	Planinhalte	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1	Gewerbegebiet (GE)	6
5.1.2	Bestandsschutz	6
5.1.3	Öffentliche Verkehrsflächen	7
5.2	Einzelhandel	8
5.2.1	Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz	9
5.2.2	Zentrenkonzept Einzelhandel	9
5.2.3	Erhalt der Flächen für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie	
	Dienstleistungsbetriebe	. 10
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	. 10
5.3.1	Werbeanlagen	.10
5.4	Umweltbelange	.11
5.4.1	Umweltbericht	.11
5.5	Belange des Denkmalschutzes	. 11
6.	Familienfreundlichkeitsprüfung	. 12
7.	Statistik	12

# Anlagen

• Umweltbericht - wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -

### Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "H 102" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich entlang der Mombacher Straße von Nord nach Süd und wird durch die Bahngleise im Osten sowie die Grünstrukturen des Hartenbergparks im Westen eingerahmt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 102" befindet sich in der Gemarkung Mainz und wird begrenzt:

- im Osten durch die Bahnanlage Parzelle Flur 12 Flurstück 56/18,
- im Süden durch die Mombacher Straße und die Goethestraße,
- im Westen durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung westlich der Mombacher Straße bzw. durch die Grünstrukturen des Hartenbergparks und die Mombacher Straße,
- im Norden durch die Bahnanlage Parzelle Flur 12 Flurstück 56/18 sowie die Mombacher Straße.

#### 2. Erfordernis der Planung

Gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz aus dem Jahr 2005 sollen keine zusätzlichen Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet entlang der Mombacher Straße im Ortsteil Hartenberg/ Münchfeld angestrebt werden. Durch die verbindliche Bauleitplanung soll der Einzelhandel gesteuert und entsprechend den Sortimentslisten des Zentrenkonzeptes zugelassen werden. Zu diesem Zweck wird für den Bereich des Gewerbegebietes entlang der Mombacher Straße der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "H 102" ist größtenteils nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich. Nur in Teilbereichen des Geltungsbereiches existieren bereits zwei Bebauungspläne: Der rechtskräftige Bebauungsplan "H 63", welcher durch die Bauleitplanung des "H 102" überlagert wird, sowie der "H 40/I", der aufgrund formaler Mängel "rechtscheinerweckend" ist.

### 3. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" soll die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet Mombacher Straße gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz planungsrechtlich gesteuert und reguliert werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplans dient der Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels in den Quartierszentren der Stadtteile Hartenberg/ Münchfeld und Neustadt sowie auch innerhalb der Innenstadt.

Zudem ist Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens die vorhandenen Gewerbegebietsflächen und mögliche Erweiterungsflächen des Planungsgebietes als Gewerbestandort für Mainz zu sichern.

### 4. Bestehende planungsrechtliche Situation

# 4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

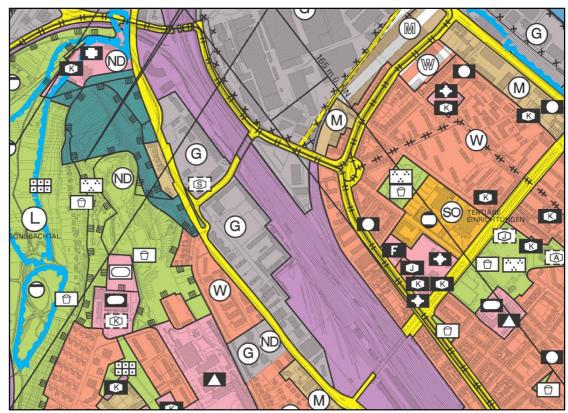


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 Stand: 2010

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 überwiegend als "Gewerbliche Bauflächen", "Flächen für Bahnanlagen" und zu geringen Teilbereichen als "Gemischte Bauflächen" dargestellt.

Das Plangebiet des "H 102" ist im Bestand durch überwiegend gewerbliche Nutzung gekennzeichnet, welche durch die verbindliche Bauleitplanung geschützt und gesichert werden soll. Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche, ebenfalls als gewerbliche Baufläche ("G") darstellt. Die Planungsziele des Bebauungsplans sind daher aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Mainz entwickelt.

Die geringe Teilfläche des Plangebietes, welche im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ("M") dargestellt ist, lässt aktuell gleichermaßen gewerbliche Nutzungen zu. Im "H 102" wird diese Teilfläche als "Gewerbegebiet"(GE) festgesetzt, um Konflikte mit sensiblen Nutzungen zu vermeiden und den Betrieben ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

In Teilbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" existieren bereits zwei Bebauungspläne – der "H 40/I" und der "H 63".

Der Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40/I)" ist aufgrund formaler Mängel "rechtscheinerweckend". Dieser enthielt Festsetzungen zur Mombacher Hochstraße, welche das erste Teilstück einer geplanten Stadtkerntangente werden sollte. Da dieser nicht angewendet werden kann, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in seinem Geltungsbereich nach § 34 BauGB.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Ausbau des Knotenpunktes Mombacher Tor (H 63)" wird in dessen Geltungsbereich durch den Bebauungsplan "H 102" überlagert. Der "H 63" setzt zur Gestaltung des Verkehrsknotenpunktes "Mombacher Tor" zur Erhöhung seiner Leistungsfähigkeit öffentliche Verkehrsfläche fest.

Der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "H 102" ist jedoch nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich.

### 4.3 Rahmenplan "Bereich Mombacher Hochstraße"

Bei der Hochstraße handelt es sich um ein Brückenstück, welches in den Jahren 1966-1969 erbaut wurde. Die Hochbrücke überführt die innerörtliche 4-streifige Schnellstraße K17 über drei kreuzende Bahnlinien, eine Straßenbahnlinie, mehrere innerörtliche Straßen sowie private Bebauungen. Die weiteren Teilstücke wurden im Nachhinein nicht mehr realisiert, da keine Notwendigkeit bzw. Wirtschaftlichkeit gesehen wurde.

Seit 5. Juli 2021 ist die Mombacher Hochstraße gesperrt und da es keine wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsmöglichkeit für die Brücke gibt, wird sie rückgebaut.

Demzufolge beabsichtigt die Stadt Mainz im Zuge des geplanten Rückbaus einen Städtebaulichen Rahmenplan "Bereich Mombacher Hochstraße" aufzustellen. Dessen genaue Inhalte stehen aktuell noch nicht fest und sind in der Erarbeitung. Die Ziele der Rahmenplanung sowie das übergeordnete Leitbild werden durch die Bauleitplanung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" zur Einzelhandelssteuerung dabei nicht berührt.

#### 5. Planinhalte

Das Plangebiet war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes vollständig entwickelt. Die städtebauliche Zielvorstellung bei der Gebietsentwicklung des Gewerbegebietes entlang der "Mombacher Straße" ist die Sicherung der Gewerbeflächen und potentiellen Erweiterungsflächen sowie der Ausschluss unerwünschter Nutzungsarten.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" wird daher als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Für die planungsrechtliche Beurteilung wird hierbei ergänzend § 34 BauGB herangezogen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

# 5.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet ist entsprechend der vorzufindenden Nutzung als "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die bestehende Nutzungsstruktur des Plangebietes soll durch den Bebauungsplan "H 102" gesichert und weiterhin für Betriebe des produzierenden Gewerbes vorgehalten werden.

#### 5.1.2 Bestandsschutz

Resultierend aus den Zielsetzungen des Bebauungsplanes "H 102" ist die im Gewerbegebiet vorhandene Wohnbebauung nach den getroffenen Festsetzungen nicht mehr zulässig.

Wohnen gilt als sensible und vor Immissionen zu schützende Nutzung und kann aufgrund dieser Störempfindlichkeit zu Konflikten mit den Gewerbebetrieben führen. Das Ansiedeln weiterer Wohnnutzungen würde eine unverhältnismäßig starke Einschränkung für einen Gewerbestandort darstellen.

Die bereits bestehende Wohnnutzung genießt jedoch Bestandschutz. Hierbei handelt es sich um folgende Gebäude:

"Mombacher Straße 58", "Mombacher Straße 60", "Mombacher Straße 62", "Mombacher Straße 64", "Mombacher Straße 101", "Mombacher Straße 103", "Mombacher Straße 105", "Mombacher Straße 107", "Mombacher Straße 109" und "Mombacher Straße 111".

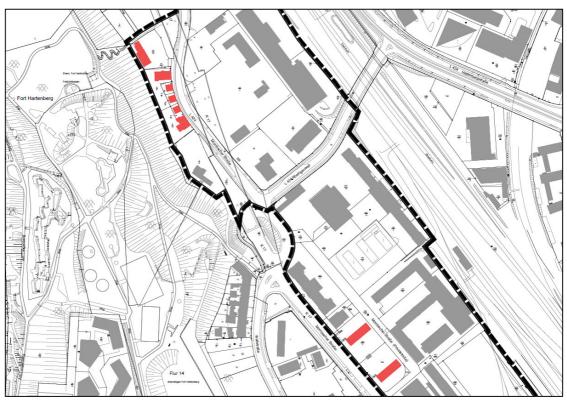


Abbildung: Darstellung der Gebäude mit Bestandsschutz (Wohnnutzungen)

Stand: 2023

Diese bestehenden Wohnnutzungen machen nur einen untergeordneten Anteil des Plangebietes aus. Änderungen und Erweiterungen sind künftig allerdings nicht mehr zulässig. Das private Interesse einer weiteren Ausübung der derzeitigen Nutzung soll durch den Bestandschutz berücksichtigt werden. Gleichzeitig wird jedoch erreicht, dass sich

künftig keine weitere Wohnnutzung ansiedelt. Mit dieser Regelung soll den Anforderungen eines Gewerbegebietes Rechnung getragen werden.

Die Einschränkungen des Bestandschutzes gelten für jene Nutzungen, die bereits heute bestehen und nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind.

#### 5.1.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die "Mombacher Straße" wird aktuell für den Straßenabschnitt zwischen Altem Postlager und der "Goethestraße" im Stadtplanungsamt eine Verkehrsplanung erarbeitet. Des Weiteren ist im Sinne der Verkehrswende die Pendlerradroute (PRR) Mainz-Bingen in Planung, welche über die "Mombacher Straße" verlaufen und am fahrRad.Parkhaus am Hauptbahnhof West enden wird.

Der im "H 102" dargestellte Straßenabschnitt der "Mombacher Straße" zwischen Mombacher Tor und "Hattenbergstraße/Schützenweg" hat als Landesstraße "L 424" seit jeher eine hervorgehobene Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und den nördlich gelegenen Stadtteilen Mombach und Gonsenheim und die Umlandgemeinden. Mit der Außerdienststellung der "Hochbrücke (K 17)" hat dieser Straßenabschnitt weiter an Verkehrsfunktion hinzugewonnen.

Auf Grund dieser Entwicklungen beabsichtigt die Stadt Mainz die zukünftige Straßenraumgestaltung der "Mombacher Straße" auch im Geltungsbereich des "H 102" fortzuführen. Dementsprechend soll zwischen der "Goethestraße" und dem ehem. Lokomotivschuppen die öffentliche Verkehrsfläche der "Mombacher Straße" ebenfalls zukunftsfähig verkehrlich umgestaltet werden. Eine konkrete Planung liegt aktuell noch nicht vor.

Zur Bereitstellung eines hierfür notwendigen Flächenangebotes wird im "H 102" ein entsprechender Trassenkorridor für die "Mombacher Straße" festgesetzt. Der gewählte Straßenquerschnitt trägt der gestiegenen Verkehrsbedeutung in vielerlei Hinsicht Rechnung:

Die MIV-Fahrspuren sind so dimensioniert, dass sie die hohe Verkehrsbelastung einschließlich Schwerverkehr und ÖPNV bewältigen können. Darüber hinaus bietet die Dimensionierung Optionen, um erforderlichenfalls Linksabbiegevorgänge störungsarm zu ermöglichen und/oder Querungshilfen für den Fußverkehr einzurichten. Dies dient nicht nur einer angemessenen Erschließung der bereits heute vorhandenen angrenzenden Gewerbeflächen, sondern auch den städtebaulichen Entwicklungsperspektiven der heutigen mindergenutzten Flächen unter der Hochbrücke. Weiterhin bietet der Querschnitt im Bereich der Knotenpunkte Reserven für eventuell notwendige vergrößerte Aufstellbereiche zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit.

Zudem wird der Straßenabschnitt künftig auch für den Radverkehr an Bedeutung gewinnen, da er einen Teilabschnitt der projektierten Pendlerradroute Mainz-Bingen darstellt. Zu diesem Zweck können straßenbegleitende Radwege vorgesehen werden. Die "L 424 - Rheingauwall" bleibt in ihrer Abmessung bestehen.

#### 5.2 Einzelhandel

Das Gebiet des Bebauungsplans "H 102" ist durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung gekennzeichnet und im FNP mit Ausnahme der Bahnanlagen als gewerbliche Baufläche ("G") ausgewiesen. Aufgrund seiner Lage ist das Gebiet zudem nur von einer begrenzten Anzahl an Personen fußläufig erreichbar. Eine starke Trennwirkung bezüglich der fußläufigen Erreichbarkeit geht im Osten von den Bahngleisen aus. Unterquerungsmöglichkeiten bestehen nur durch den Goethetunnel sowie entlang der Straße "Rheingauwall", was die fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner:innen der Neustadt entsprechend verlängert und erschwert. In westlicher Richtung sind durch die starke Hängigkeit des Geländes zur "Wallstraße" hin für Fußgänger:innen beträchtliche Höhenunterschiede zu überwinden. Durch die "Mombacher Straße" ist hingegen eine stark frequentierte Anbindung für Kfz gegeben.

Bei dem Gebiet des Bebauungsplans "H 102" handelt es sich gemäß des städtischen Zentrenkonzepts um eine "nicht integrierte Lage". Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile Hartenberg/Münchfeld und Neustadt sowie das Stadtzentrum gestärkt und ein Kaufkraftabfluss vermieden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort könnte daher mittelfristig zu einer Gefährdung des bestehenden Einzelhandels in den integrierten Lagen der Stadtteile Hartenberg/Münchfeld und Neustadt führen und damit die Erreichbarkeit der (Nah-)versorgungsmöglichkeiten für die Bewohner:innen wesentlich verschlechtern.

Gleichzeitig ist die Stadt Mainz bestrebt die vorhandene Einzelhandelsversorgung in den integrierten Lagen aktiv zu stärken. So wird etwa im laufenden Bebauungsplanverfahren "H 101" für den dort bestehenden Einzelhandel (Nahversorgung in integrierter Lage) eine Erweiterungsoption vorgesehen. Auch vor diesem Hintergrund ist ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet "H 102" sinnvoll und geboten.

Aktuell wird das Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt; mit dem Bebauungsplan "H 102" soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. In Gewerbegebieten sind regelmäßig nur nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.200 qm (dies entspricht einer Verkaufsfläche von 800 qm) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen begrenzen diese zudem auf Sortimente, die nicht zentrenrelevant sind.

Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind daher grundsätzlich nicht zulässig. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit sind nur mit nicht - zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Grundlage bildet die Liste zentrenrelevanter Sortimente gemäß der 4. Fortschreibung des "Zentrenkonzepts Einzelhandel" vom 04. Oktober 2016. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 5% der Verkaufsfläche zulässig.

Die o.g. Regelung der Randsortimente (max. 5% der Verkaufsfläche) ermöglicht es den ansonsten zulässigen Einzelhandelsbetrieben branchentypische Sortimente zu ergänzen, ohne jedoch zu der o.g. Verschlechterung der Versorgungsmöglichkeiten in den integrierten Lagen der betreffenden Stadtteile sowie des Stadtzentrums zu führen.

#### 5.2.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen Z 57 bis G 63 die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Die in Ziel 58 geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

Die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV sind in der Begründung zu Ziel Z 58 (S. 98) aufgezählt. Die Sortimentsliste der Stadt Mainz nach dem "Zentrenkonzept Einzelhandel" (4. Fortschreibung des Zentrenkonzepts vom 04.10.2016) ist weitgehend identisch mit der des Landesentwicklungsprogramms IV.

Allerdings betrachtet die Stadt Mainz die Sortimente

- Getränke in großen Gebinden (Getränkeabholmärkte)
- Teppiche
- Mofas
- Fahrräder / Fahrradzubehör
- Funktionsartikel (Geräte, Gebrauchsgegenstände und Funktionsbekleidung)
- spezifischer Spezialsportarten sowie Angelsportartikel

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

### 5.2.2 Zentrenkonzept Einzelhandel

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005, insgesamt sechs vom Stadtrat beschlossene Fortschreibungen vom 08.12.2010, 09.04.2011, 13.10.2013, 04.10.2016, 28.06.2017, 24.03.2021). Es hat den Stellenwert "eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und muss bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.

#### Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes

Die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilen) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht.
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierachischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives Gesamtangebot bietet
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt

- Schaffung und Erhalt 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 könnten, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen, insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

# 5.2.3 Erhalt der Flächen für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe

Der Einzelhandel (unabhängig ob zentrenrelevant oder nicht) kann in der Regel noch immer höhere Immobilienpreise als alle anderen Wirtschaftszweige bezahlen. Deshalb gehen von ihm Verdrängungseffekte durch realisierte Ansiedlungen oder spekulative Zurückhaltung von Grundstücken aus. In Mainz herrscht auch auf dem Markt für Gewerbeimmobilien ein hohes Preisniveau vor, das viele Betriebe nicht oder nur schwer zahlen können, und ggf. auf Verlagerungen und / oder Erweiterungen verzichten. Dadurch können der Stadt Mainz Ansiedlungen und Arbeitsplätze verloren gehen, was sich auf die Wirtschaftskraft mit allen Folgen (Einkommenssituation, öffentliche Finanzen, Sozialsystem und -struktur) auswirken würde. In dieser Situation sollten die Immobilienpreise gewerbliche Flächen durch die für Ansiedlung Einzelhandelsbetrieben nicht (weiter) künstlich in die Höhe getrieben werden. Da hierfür in besonderem Maße Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten verantwortlich sind, führt der Ausschluss dieser Sortimente zugleich zu einer Entschärfung des Verdrängungsprozesses.

# 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.3.1 Werbeanlagen

Der Bebauungsplan "H 102" enthält Festsetzungen zu Werbeanlagen, um eine Sicherung des Ortbildes entlang der "Mombacher Straße" zu gewährleisten. Durch die Verlagerung des Verkehrs auf die "Mombacher Straße" hat sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöht und demzufolge ein erhöhtes Interesse für Werbung erzeugt.

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 Gebietes beeinträchtigen.

Andererseits sind Werbeanlagen jedoch unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar.

Gerade in einem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Hierzu zählen vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung ihre Umgebung negativ beeinträchtigen können. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen ausgeschlossen.

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung oder Skybeamer. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Hinzukommend sollen überdimensionierte und dadurch das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen an den Gebäuden vermieden werden, indem die maximale Größe der Werbeanlagen auf 1/3 der gesamten Fassadenfläche beschränkt ist. Dadurch soll eine gestalterisch und funktional sinnvolle Maßstäblichkeit der Werbeanlagen an den Gebäudefassaden bewirken werden.

### 5.4 Umweltbelange

#### 5.4.1 Umweltbericht

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

#### 5.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "H 102" sind mehrere Kulturdenkmäler und deren Umgebung im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) betroffen. Zum Schutz dieser sind bei den Planungen die Auswirkungen auf die Kulturgüter zu überprüfen und erhebliche Eingriffe in Substanz und Erscheinungsbild zu vermeiden.

Für Maßnahmen an und in der Umgebung der Kulturdenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG erforderlich.

Die betroffenen Kulturdenkmäler sind nachrichtlich übernommen:

- die ehem. Neue Golden-Ross-Kaserne;
- der ehem. Lokomotivschuppen und
- der "Rheingauwall" (historische Eisenbahnüberführungen)

# 6. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "H 102" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der ein bestehendes Gewerbegebiet überplant. Die grundlegenden Zielsetzungen der bisherigen Planung bleiben auch nach der Überplanung weiterhin bestehen. Die Planung löst keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

#### 7. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 16,77 ha	100 %
Größe des Gewerbegebietes (GE)	ca. 8,77 ha	52 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,39 ha	8 %

#### 8. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen über den Bestand hinaus wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse Beigeordnete