

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"



Stand Planstufe I

Begründung

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich / Lage | 3 |
| 2. | Erfordernis und Ziel der Planung | 3 |
| 3. | Flächennutzungsplan | 4 |
| 4. | Bestandsanalyse / Städtebauliches Konzept | 4 |
| 5. | Einzelhandel | 6 |
| 6. | Wohnnutzung | 9 |
| 7. | Erschließung | 10 |
| 7.1 | Äußere Erschließung | 10 |
| 7.2 | Innere Erschließung | 11 |
| 8. | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 11 |
| 8.1 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 8.2 | Flächen für die Landwirtschaft | 13 |
| 8.3 | Grünplanerische Festsetzungen | 13 |
| 8.4 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 9. | Lärmschutz | 15 |
| 10. | Altlasten | 16 |
| 11. | Statistik | 16 |
| 12. | Kosten | 16 |

Anlagen

- Bestandsaufnahme
- Umweltbericht (*wird im weiteren Verfahren erarbeitet*)

1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 149" wird begrenzt:

- im Norden durch die Straßen "Am Leichborn" und "An der Ochsenwiese",
- im Osten durch die Straße "Im Niedergarten", eine um ca. 3 m nach Süden versetzte Linie parallel zur Straße "Am Sägewerk" und das Flurstück 118/3, Flur 3, Gemarkung Gonsenheim (Abgrenzung des LSG Gonsbachtal),
- Im Süden durch eine um ca. 90 m nach Süden versetzte Linie parallel zur Straße "Am Sägewerk",
- im Westen durch das Flurstück 468/3, Flur 7 Gemarkung Gonsenheim, die Straße "Am Sägewerk", die Straße "Zur Oberlache" (östliche Begrenzung des Bebauungsplanes "G 88"), eine gedachte Verbindung von der Straße "Am Hemel" zur Straße "Zur Oberlache" (südliche Begrenzung des Bebauungsplanes "G 88"), die Bahnlinie Mainz-Alzey, sowie das Flurstück 220/1, Flur 22, Gemarkung Gonsenheim.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 149" stellt sich zum größten Teil bereits heute als vollständig entwickeltes Gewerbegebiet dar. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert derzeit nicht, so dass die Beurteilung der Bauvorhaben bislang auf Grundlage des § 34 BauGB bzw. in den Randbereichen nach § 35 BauGB erfolgte. Das Gebiet ist überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO einzustufen.

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

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

Die Flächen südlich der Straße "Am Sägewerk" werden geprägt durch eine Ansammlung landwirtschaftlicher Aussiedlerhöfe. Bisher erfolgte hier eine planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 35 BauGB als Außenbereich. Aufgrund der großen Anzahl an Einzelvorhaben, kann in Teilbereichen der Eindruck eines baulichen Zusammenhangs entstehen. Bei einzelnen Hofstellen ist bereits davon auszugehen, dass diese zukünftig nicht mehr einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung dienen werden, da die Betriebstätigkeit vor Ort offensichtlich zurückgeht. Diese laufenden Veränderungen können dann der Beginn einer "schleichenden" Inanspruchnahme der ehemaligen Außenbereichsflächen durch sonstige Nutzungen werden. Mit der Einbeziehung dieses südlichen Abschnittes in den Geltungsbereich soll verhindert werden, dass der Außenbereich durch nichtprivilegierte Vorhaben in Anspruch genommen wird und sich eine bauliche Entwicklung nach Süden über die Straße "Am Sägewerk" hinaus ausdehnt. Insbesondere die Etablierung von Wohnnutzungen würde hier zu Einschränkungen der benachbarten Gewerbebetriebe führen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter zu erhalten und die Flächen im Gewerbegebiet langfristig für eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Darüber hinaus soll im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet eine Inanspruchnahme des Außenbereiches durch nicht landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben unterbunden werden.

Mit dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels soll eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche durch die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet "Am Hemel" verhindert werden.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Gewerbefläche" bzw. südlich der Straße "Am Sägewerk" als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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

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

4. Bestandsanalyse / Städtebauliches Konzept

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

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

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

Der Geltungsbereich gliedert sich strukturell in drei grundlegend verschiedene Bereiche:

Nördlich der Bahnlinie

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

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

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

Die bisher unbebauten Flächen des stillgelegten Bahnhofsareals sind bereits heute auf der Grundlage von § 34 BauGB mit einer gewerblichen Nutzung bebaubar.

Südlich der Bahnlinie

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

Südlich der Straße "Am Sägewerk"

Der Bereich südlich der Straße "Am Sägewerk" wird geprägt durch eine Aneinanderreihung von Aussiedlerhöfen, die im Außenbereich am Siedlungsrand errichtet wurden. Aufgrund der zwischenzeitlich großen Anzahl an Hofstellen, kann in Teilbereichen bereits von einem Bebauungszusammenhang ausgegangen werden, so dass eine klare Beurteilung als Außenbereich nicht mehr an allen Stellen gegeben ist.

5. Einzelhandel

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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes sind im Gebiet lediglich einzelne Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden. Von besonderer Bedeutung ist der REWE-Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück "Am Leichborn 8", der eine hohe Kundenfrequenz generiert. Daneben befindet sich im Geltungsbereich ein Fachgeschäft für Sportartikel (Am Leichborn 26), ein Blumen-geschäft/Gärtnerei (Am Sägewerk 30), sowie ein Antiquitätengeschäft (Am Sägewerk 15). Die übrigen im Geltungsbereich ansässigen Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz und um sicherzustellen, dass die im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz dargestellten Gewerbeflächen für eine gewerbliche Nutzung freigehalten werden und nicht durch eine Zunahme von Einzelhandelsbetrieben besetzt werden, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die vorhandenen o.g. Betriebe genießen hingegen Bestandsschutz. Da die Unternehmen auch nichtzentrenrelevante Sortimente führen, nimmt die vorhandene Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente lediglich einen Teil der gesamten Betriebsflächen ein.

5.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

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

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

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

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

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

5.2 Zentrenkonzept Einzelhandel

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

5.2.1 Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzepts

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel formulierten Ziele sind:

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

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

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

5.2.2 Stadtteilrelevanz der Planung

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

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

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

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

5.2.3 Innenstadtrelevanz der Planung

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

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

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

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

6. Wohnnutzung

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

Mischgebiet

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

Gewerbegebiet

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

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

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

Bisheriger Außenbereich

Der Bereich südlich der Straße "Am Sägewerk" war bisher als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Die hier bestehenden Aussiedlerhöfe umfassen neben der Betriebsstätte alle auch ein Wohnhaus für den Betriebsleiter. Sowohl die (landwirtschaftlichen) Betriebe als auch die zugehörigen Wohnungen sind alle auf Grundlage von § 35 als privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben im Außenbereich genehmigt worden. Die Überplanung mit der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft führt damit für die bestehenden Nutzungen nicht zu einer Veränderung in der Zulässigkeit gegenüber der bisherigen Regelung.

7. Erschließung

7.1 Äußere Erschließung

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

Die Straße "Am Sägewerk" stellt zusätzlich einen Abschnitt einer attraktiven städtischen Radwegeverbindung dar, die im Bereich des Gewerbegebietes allerdings nicht optimal ausgebaut ist. Zur Attraktivierung dieser Radwegeverbindung wird die Straße "Am Sägewerk" im Bereich zwischen den Straßen "Im Niedergarten" und "Zur Oberlache" nach Süden verbreitert und damit die Möglichkeit geschaffen hier den ankommenden Radweg zu verlängern und damit einen Lückenschluss herzustellen.

Die ÖPNV-Erschließung ist insbesondere durch den im Geltungsbereich gelegenen Bahnhofpunkt Gonsenheim ausreichend sichergestellt.

7.2 Innere Erschließung

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

Die bestehende Fußwegeunterführung im Bereich des Bahnhofes verbindet den nördlichen mit dem südlichen Teil des Gewerbegebietes und trägt durch kurze Wege zu einer verbesserten Anbindung an den ÖPNV bei.

Der heute vorhandene Bahnhofsvorplatz, der sich mit der Entwidmung und dem Verkauf des Bahnareals in Privateigentum befindet, soll auch zukünftig als Platzbereich gesichert werden. Damit soll der Charakter des Bahnhofsumfeldes erhalten und die Auffindbarkeit des Bahnhofpunktes gestärkt werden. Der vorhandene Bahnhofpunkt kann zukünftig nur noch über die privaten Flächen des ehemaligen Bahnhofsgebäudes erreicht werden. Zur Sicherung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird hierfür ein Gehrecht festgesetzt.

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

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der überwiegende Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) und ein kleiner Teilbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass im Gewerbegebiet keine Wohnungen über die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen hinaus entstehen

können. Neben der Vermeidung von Nutzungskonflikten sollen damit die vorhandenen Flächen für die Entwicklung der Gewerbebetriebe gesichert werden.

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

Aufgrund der Regelungen des Landesglücksspielgesetzes Rheinland-Pfalz (LGlüG) müssen Spielhallen untereinander einen Mindestabstand von mind. 500 m einhalten. Eine Ansammlung mehrerer solcher Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft und damit eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters ist daher nicht zu befürchten.

Einzelhandelsausschluss

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen nicht integrierten Standort nach dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz handelt, wird der in einem Gewerbegebiet üblicherweise zulässige Einzelhandel bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche für zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Hiermit werden insbesondere folgende Ziele des Zentrenkonzeptes umgesetzt:

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

Den Standort "G 149" können aufgrund der Randlage zum Siedlungskörper nur eine begrenzte Anzahl von Bürgern fußläufig erreichen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten an diesem Standort insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten könnte mittelfristig zu einer Gefährdung des bestehenden Einzelhandels in der Ortslage sowie des geplanten Gleisbergzentrums führen. Dies würde den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Gonsenheim erheblich schädigen. Die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner würde wesentlich verschlechtert. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

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

Von dem Einzelhandelsausschluss ist insbesondere der bestehende Lebensmittelmarkt betroffen, der nach den getroffenen Festsetzungen nicht mehr zulässig wäre. Änderungen oder eine Erweiterung des Marktes sind damit ausgeschlossen. Ein weiterer Betrieb des Marktes auf Grundlage der bereits erteilten Baugenehmi-

gung ist im Zuge des Bestandschutzes möglich. Darüber hinaus ist die Errichtung eines nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² auch weiterhin zulässig. Eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes ist zudem im Rahmen der Festsetzungen als Gewerbegebiet uneingeschränkt möglich.

8.2 Flächen für die Landwirtschaft

Die Nutzungsintensität einzelner Teile der vorhandenen Hofstellen scheint zwischenzeitlich bereits zurückzugehen. Langfristig kann mit einzelnen Nutzungsaufgaben gerechnet werden. Um eine Nachnutzung der leerstehenden Gebäude durch eine Wohnnutzung und damit die Entwicklung hin zu einem Mischgebiet zu vermeiden, wird der Bereich südlich der Straße "Am Sägewerk" entsprechend seiner heutigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit kann eine schleichende Entwicklung des Außenbereiches hin zu einem Innenbereich und damit ein Verdrängen der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung unterbunden werden.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass die Prägung durch die Landwirtschaft nicht dadurch gemindert wird, dass zunehmend sonstige im Außenbereich evtl. zulässige Vorhaben verwirklicht werden und ebenfalls die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung verdrängen. Die bereits bestehende Bebauung könnte hierfür eine Vorbildwirkung entfalten und Anstoß für weitere Vorhaben geben. Durch die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB eingeschränkt und nur auf die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung beschränkt.¹ Alle weiteren privilegierten Vorhaben, die im übrigen Außenbereich zulässig sind (§ 35 Abs. 1 Nr. 2-6) sowie die nach § 35 Abs. 2 im Einzelfall zulässigen sonstigen Vorhaben sind damit ausgeschlossen. Die Ansiedelung von landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen welche bisher auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert waren, ist ohne Einschränkung auch innerhalb der festgesetzten Fläche für Landwirtschaft zulässig. Für die bestehenden Betriebe ergibt sich damit keine Einschränkung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Südöstlich des Geltungsbereiches schließt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Gonsbachtal an, weshalb hier die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft zur Vermeidung einer baulichen Inanspruchnahme des Außenbereiches nicht erforderlich ist. Eine weitere Ausdehnung nach Westen ist ebenfalls nicht erforderlich, da nach der letzten vorhandenen Bebauung zweifelsfrei der Außenbereich beginnt und damit die Errichtung von nicht privilegierten Vorhaben grundsätzlich ausgeschlossen ist.

8.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die bestehenden Schutzpflanzungen entlang der nördlich gelegenen Bahngleise sind ein prägendes Grünelement im Geltungsbereich, der ansonsten große versiegelte Flächenanteile aufweist. Diese vorhandene Gehölzfläche ist als Geschützter Landschaftsbestandteil "Gelände zw. der Straße Am Hemel u. Bahnhof Gonsenheim" ausgewiesen. Der Schutzzweck dieser Fläche wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

¹ Battis/Krautberger/Löhr; Kommentar zum Baugesetzbuch, 9. Auflage, 2005, C.H.Beck Verlag, München, S. 267

Eine Einbindung des Gewerbegebietes zum Siedlungsrand über eine wirksame Ortsrandeingrünung besteht derzeit nicht. Die landwirtschaftliche Feldflur schließt sich unmittelbar südlich an die Straße "Am Sägewerk" an. Eine Übergangszone bilden hier lediglich die vorhandenen Aussiedlerhöfe mit ihren teilweise eingegrünteten Betriebsflächen. Die Schaffung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung entlang der Straße "Am Sägewerk" ist aufgrund der vorhandenen Aussiedlerhöfe nicht möglich. Eine landschaftsbildwirksame Eingrünung kann daher nur in reduziertem Umfang in Form einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße vorgesehen werden. Die Baumstandorte werden dabei in die zu erweiternde Verkehrsfläche (Ergänzung eines Fuß- und Radweges) integriert.

8.3.1 Grünflächen

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

8.3.2 Dach- und Fassadenbegrünung

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

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

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

8.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen sind auf ein städtebaulich erforderliches Mindestmaß reduziert. So trifft der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu Werbeanlagen, um eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen. Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Orts- und Landschaftsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung

nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Quartiers beeinträchtigen.

Andererseits sind Werbeanlagen jedoch unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Gerade in einem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Neben den Werbeanlagen am Siedlungsrand, welche zur freien Landschaft hin ausgerichtet sind, zählen hierzu vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Landschaftsbild höchst negativ beeinträchtigen. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen ausgeschlossen.

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

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

9. Lärmschutz

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

10. Altlasten

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

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob es sich um relevante Verdachtsstandorte handelt, d.h. ob eine Kennzeichnung einzelner Standorte im Bebauungsplan erforderlich ist.

Für den Standort "ehemaliges Gaswerk Gonsenheim" ist dieser Verdacht bereits bestätigt und die Fläche bereits gekennzeichnet. In diesem Bereich sind schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden bzw. werden diese erwartet.

Eine genaue Darstellung der vorliegenden Bodenbelastungen und evtl. erforderlicher Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

11. Statistik

| | | | |
|------------------------------------|-----|---------|---------|
| Plangebietsgröße | ca. | 20,3 ha | 100,0 % |
| Gewerbegebiet (GE) | ca. | 11,0 ha | 54,0 % |
| Mischgebiet (MI) | ca. | 0,9 ha | 4,4 % |
| Verkehrsflächen | ca. | 1,7 ha | 8,5 % |
| Bahnflächen | ca. | 1,0 ha | 5,0 % |
| Flächen für die Landwirtschaft | ca. | 5,4 ha | 26,6 % |
| Grünflächen | ca. | 0,1 ha | 0,5 % |
| Geschützter Landschaftsbestandteil | ca. | 0,2 ha | 1,0 % |

12. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen weitestgehend entwickelten Siedlungsbereich.

Die Kosten für die erforderlichen öffentlichen Flächen und Maßnahmen wie z.B. Verbreiterung der Straße "Am Sägewerk" werden im weiteren Verfahren von den städtischen Fachämtern ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete