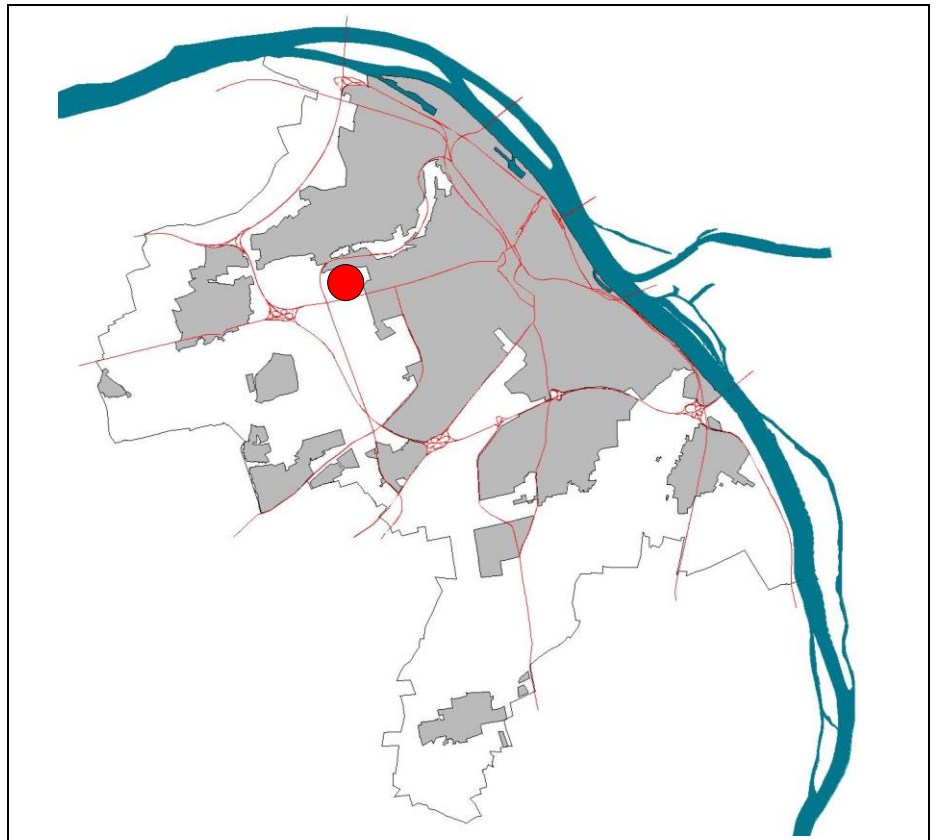


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Am Sägewerk (G 159)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Am Sägewerk (G 159)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Erfordernis der Planung	4
3.	Ziel der Planung.....	5
4.	Bestehende planungsrechtliche Situation	5
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	5
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne	7
5.	Bestandsaufnahme	7
6.	Einzelhandel	7
6.1	Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz	7
6.2	"Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz	8
6.2.1	Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes	8
6.2.2	Zentrale Versorgungsbereiche	8
6.2.3	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Gonsenheim.....	9
7.	Städtebauliches Konzept	9
8.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
8.1.1	Zulässige Nutzungen innerhalb der festgesetzten SO-Flächen	11
8.1.2	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb der festgesetzten SO-Flächen	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
8.3	Flächen für die Landwirtschaft.....	14
8.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftswege"	15
8.5	Private Grünflächen - Zweckbestimmung Gehölzfläche	15
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	16
9.1	Werbeanlagen	16
10.	Umweltbelange.....	17
10.1	Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen	17
10.2	Umweltbericht.....	17
11.	Belange des Denkmalschutzes	17
12.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	17
13.	Statistik	17

Anlagen

- Umweltbericht - *wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -*
- Bestandsaufnahme - *wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt –*

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "G 159" 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 159" befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim Flur 7 und 8 südlich der Straße "Am Sägewerk und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Am Sägewerk";
- im Osten durch das bestehende Feuchtgebiet in der Neugewann (Flur 8, Flst. 483/1);
- im Süden durch eine um ca. 180 m versetzte Linie parallel zur Straße "Am Sägewerk";
- im Westen durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke Mainz-Alzey

2. Erfordernis der Planung

Das Gewerbegebiet "Am Hemel" in Mainz Gonsenheim wird im Süden durch die Straße "Am Sägewerk" begrenzt, zu deren gegenüberliegender Seite die freie Landschaft anschließt. Aufgrund der besonderen Erschließung der Außenbereichsgrundstücke über eine öffentliche Straße haben sich in diesem Bereich in den vorangegangenen Jahrzehnten eine Reihe von landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen und Gartenbaubetrieben angesiedelt, die im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert sind.

Zwischenzeitlich haben bereits einzelne der vorhandenen Betriebe ihre Nutzung aufgegeben. Aufgrund der landwirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse ist damit zu rechnen, dass künftig mehr und mehr Betriebe stillgelegt und ihre Betriebsstätten aufgegeben und umgenutzt werden. Gemäß § 35 BauGB ist eine Nachnutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebsstätten möglich. Aufgrund des angrenzenden gewerblichen Umfeldes sind hierbei insbesondere gewerbliche Nutzungen zu erwarten. Hierbei könnte auch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen entgegen den Zielsetzungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz zulässig sein. Darüber hinaus zeigen Erfahrungen aus anderen Bereichen, dass seitens der Eigentümer häufig Bestrebungen zur Etablierung von Wohnnutzungen bestehen. Wohnen könnte allerdings aufgrund der Störempfindlichkeit und der Nachbarschaft zu dem bestehenden Gewerbegebiet zu Konflikten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben führen.

Aufgrund der Agglomeration von mehreren Aussiedlerhöfen in unmittelbarer räumlicher Nähe am Siedlungsrand besteht zudem die Möglichkeit, dass sich der bauplanungsrechtliche Einfügerahmen verändert und Teilbereiche nicht mehr dem Außenbereich zuzurechnen sind, sondern sich schleichend zu einem unbeplanten Siedlungsbereich (Innenbereich) entwickeln, wodurch die Zulässigkeitsvoraussetzungen für o.g. Nutzungen weiter begründet werden.

Um Einfluss auf die künftig entstehenden Nutzungen nehmen zu können, steht der Stadt Mainz die Möglichkeit einer planerischen Steuerung mittels Bebauungsplan zur Verfügung. Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet "Am Hemel" wurde im Jahr 2016 der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)" aufgestellt, um ein Verdrängen der Gewerbebetriebe durch Wohnnutzung zu vermeiden und die Zielsetzungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" umzusetzen. Für die o.g. angrenzenden räumlichen Bereiche im bisherigen Außenbereich ist eine solche Steuerung bislang nicht erfolgt.

Um Fehlentwicklungen entgegen zu wirken, soll im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgen. Eine Ausweitung des Gewerbegebietes und eine Ausdehnung weiterer Bebauungsmöglichkeiten in den Außenbereich ist nicht vorgesehen. Dieser Landschaftsraum ist derzeit mit vielfältigen ökologischen und klimatologischen Funktionen belegt, die auch langfristig aufrechterhalten werden sollen. Mit dem Bebauungsplan soll der noch vorhandene Charakter der freien Landschaft gewahrt werden und lediglich die Nachnutzung bisheriger Außenbereichsvorhaben gesteuert werden.

3. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Am Sägewerk (G 159)" soll der Charakter der bisherigen freien Landschaft im Anschluss an das Gewerbegebiet "Am Hemel" gesichert werden. Die bisher vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich soll dabei weiterhin zulässig bleiben. Zusätzlich sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe gesichert werden, indem ein Heranrücken einer immissionssensiblen Wohnnutzungen unterbunden wird.

Darüber hinaus soll die Ansiedlung von Einzelhandel im Anschluss an das Gewerbegebiet "Am Hemel" planungsrechtlich gesteuert und reguliert werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplans dient damit auch der Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Gonsenheim sowie auch innerhalb der Innenstadt.

4. Bestehende planungsrechtliche Situation

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe ist im Jahr 2014 auf Basis des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) neu aufgestellt worden. Derzeit ist bereits die zweite Teilfortschreibung erfolgt, welche seit dem 19.04.2022 verbindlich ist.

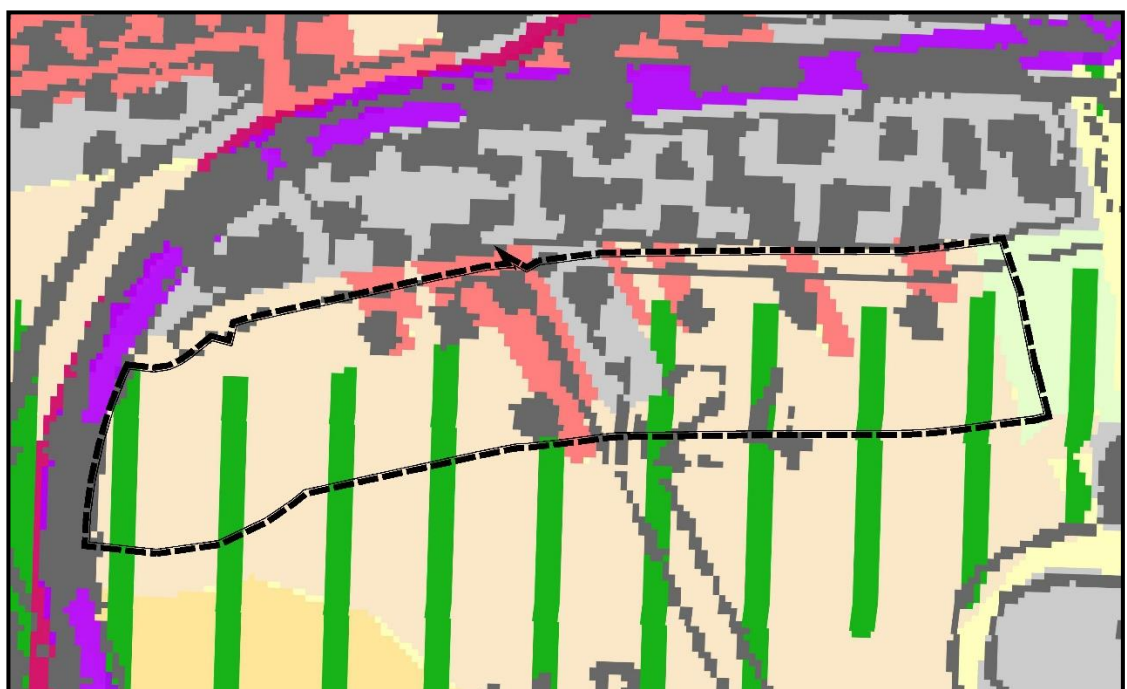
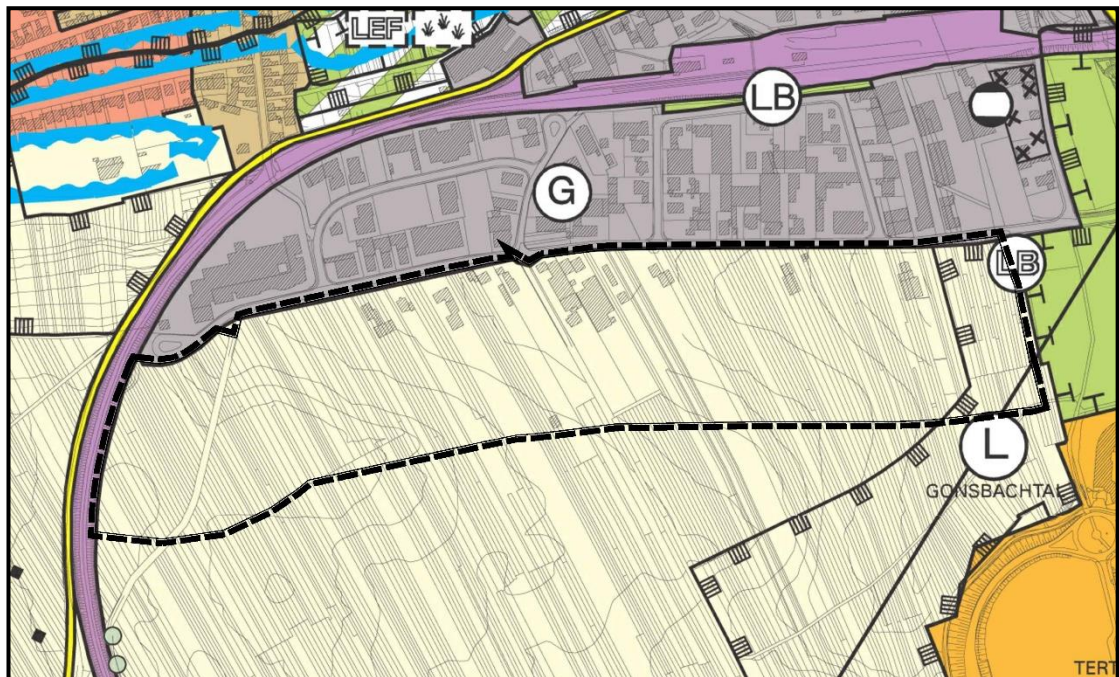


Abbildung: Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Stand: 2025

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Am Sägewerk (G 159)" wird im Regionalen Raumordnungsplan größtenteils als "Regionaler Grünzug (multifunktional)" (Z) und "Sonstige Landwirtschaftsfläche" ausgewiesen.

Die Teilbereiche des Plangebiets, in denen sich die Aussiedlerhöfe befinden, sind im Regionalen Raumordnungsplan als "Siedlungsfläche Wohnen" ausgewiesen. Lediglich die Grundstücke "Am Sägewerk 26" und "Am Sägewerk 30" sind im Regionalen Raumordnungsplan als "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" ausgewiesen.

Insofern stehen die Planungsziele der Einzelhandelssteuerung, des Schutzes der freien Landschaft sowie den Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden Gewerbegebietes "Am Hemel" nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes.



4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000, Stand: 2025

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Sägewerk (G 159)" eine "Fläche für Landwirtschaft" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Zudem ragt im Osten das "Landschaftsschutzgebiet Gonsbachtal" (L) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 159".

Für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)" weist der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz "Gewerbliche Bauflächen" (G) aus. Die Straße "Am Sägewerk" bildet dabei eine städtebauliche Zäsur zwischen der nördlich gelegenen gewerblichen Nutzungsstruktur und der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur.

Die Planungsziele der Einzelhandelssteuerung, des Schutzes der freien Landschaft sowie

der Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden Gewerbegebietes "Am Hemel" stehen den Vorgaben des FNP nicht entgegen. Darüber hinaus handelt es sich um eine bestandsorientierte Planung. Somit ist der Bebauungsplan "G 159" gemäß § 1 Abs. 4 BauGB aus dem Flächennutzungsplanes heraus entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Sägewerk (G 159)" existiert bereits der Bebauungsplan "Aussiedlerhöfe Alte Finther Straße (G 41)". Der Bebauungsplan "Aussiedlerhöfe Alte Finther Straße (G 41)" wurde 1962 zur Ansiedlung von Aussiedlerhöfen aufgestellt. Allerdings weist der Bebauungsplan "G 41" formale Mängel auf und gelangt daher nicht mehr zur Anwendung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich.

Der Bebauungsplan "Am Sägewerk (G 159)" ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Aussiedlerhöfe Alte Finther Straße (G 41)".

5. Bestandsaufnahme

- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -

6. Einzelhandel

6.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen "Z 57" bis "G 63" die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen 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 innenstadtrelevanten Sortimente sind in der Begründung zu Ziel "Z 58" des LEP IV aufgezählt und wurden weitestgehend in die Mainzer Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" übernommen. Die Stadt Mainz betrachtet jedoch die Sortimente "Getränke in großen Gebinden" (Getränkeabholmarkt), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Zudem sind einige Sortimentsbegriffe (z. B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel "Z 58" des LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze. Der Bebauungsplan "G 159" berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP IV.

6.2 "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005 mit Fortschreibungen vom 08.12.2010, 09.04.2011, 13.10.2013, 04.10.2016, 28.06.2010 und 24.03.2021).

Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" hat den Charakter einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung und dokumentiert den planerischen Willen der Stadt Mainz, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern.

Ein solches Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 8a und 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

6.2.1 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 Nahversorgung-, 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

6.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Der räumliche Regelungskern des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" ist die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe "Mainzer Sortimentsliste", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 6 ff.) soll nur in diesen dargestellten Bereichen (siehe "Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der

sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 4) stattfinden.

Im Stadtteil Gonsenheim sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt ("Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 71):

- Gonsenheim Breite Straße (**Stadtteilzentrum**),
- Gonsenheim Gleisbergzentrum (**Nahversorgungszentrum**) und
- Gonsenheim Am Sportfeld (**Nahversorgungszentrum**)

6.2.3 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Gonsenheim

Der Stadtteil Gonsenheim ist mit ca. 25.515 Einwohner:innen (HNW; Stand: 31.12.2024) der zweitgrößte Mainzer Stadtteil. Der Einzelhandel konzentriert sich vor allem im alten Ortskern entlang der Breiten Straße, die als zentrale Einkaufsachse gilt und im "Zentrenkonzept Einzelhandel" als zentraler Versorgungsbereich der Hierarchiestufe "Stadtteilzentrum" ausgewiesen ist. Das Stadtteilzentrum verfügt über Einzelhandelsbetriebe mit einer vielfältigen Sortimentsstruktur, die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs umfassen.

Grundlage der wohnungsnahen Einzelhandelsversorgung sind die Nahversorgungszentren als unterste Hierarchiestufe. Sie sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und sollen die Versorgung mit Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs sicherstellen. Diese Funktion übernehmen im Stadtteil Gonsenheim die Nahversorgungszentren "Gleisbergzentrum" und "Am Sportfeld".

7. Städtebauliches Konzept

Insgesamt zielt der Bebauungsplan darauf ab, den Einzelhandel zu steuern, die landwirtschaftliche Nutzung zu fördern sowie die Folgenutzungen der bestehenden Aussiedlerhöfe zu steuern. Gleichzeitig gilt es die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des angrenzenden Gewerbebetriebes zu wahren.

In Zeiten des Wandels in der Landwirtschaft, geprägt durch strukturelle Veränderungen und den Rückgang traditioneller Betriebe, ist es notwendig, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine flexible Nachnutzung der landwirtschaftlichen Betriebe ermöglichen.

Des Weiteren stehen die Nachnutzbarkeit der Gebäudesubstanzen und der damit einhergehenden Vermeidung von grauer Energie wiederum im Sinne des Klimaschutzes sowie dem der freien Landschaft. Aus diesem Grund wird durch den Bebauungsplan "G 159" keine weitere Bebauung im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB angestrebt. Die Zulassung landwirtschaftlicher Nutzungen bleibt dabei von zentraler Bedeutung, um die bestehenden landwirtschaftliche Struktur erhalten zu können.

Aufgrund ebendieser landwirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse ist damit zu rechnen, dass auch einige der im Plangebiet ansässigen Betriebe künftig aufgegeben werden könnten. Diesen Betriebsstätten soll innerhalb der festgesetzten SO-Flächen eine sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit ihrer Bestandsgebäude ermöglicht und dadurch die Attraktivität ihres Standorts erhöht werden - allerdings ohne die Schaffung von Wohnnutzungen. Denn diese könnten aufgrund ihrer Störempfindlichkeit die umliegenden Gewerbebetriebe in ihrer Funktionalität einschränken.

Im Rahmen der Nachnutzungen sind vorwiegend gewerbliche Nutzungen zu erwarten, die sich aus der Nähe zu den angrenzenden Gewerbebetrieben ergeben. Demzufolge sollen gewerblichen Nutzungen als Folgenutzung zulässig sein. Jedoch werden dabei alle gewerblichen Nutzungen außer Acht gelassen, die einen störenden Einfluss auf den zu schützenden Außenbereich haben könnten. Dazu zählen Lagerplätze oder Nutzungen mit besonders hohen Frequenzen, wie sie beispielsweise bei Vergnügungsstätten oder in der Gastronomie vorkommen.

Darüber hinaus soll den landwirtschaftlichen Betrieben Erweiterungs- bzw. Entwicklungsspielraum ermöglicht werden, indem der Bebauungsplan "G 159" "Flächen für die Landwirtschaft" festsetzt. Da diese Flächen ausschließlich der Landwirtschaft dienen sollen, ist hier allerdings keine gewerbliche Nachnutzungsmöglichkeit zulässig.

Der Bebauungsplan "G 159" orientiert sich an der heutigen Bestandsituation der Aussiedlerhöfe, so auch in den Abmessungen für die Flächen der festgesetzten SO-Flächen sowie den Baugrenzen.

Die festgesetzten SO-Flächen basieren in ihren Abmessungen auf den tatsächlichen, von den jeweiligen Aussiedlerhöfen genutzten, Betriebsflächen. So wird dem Planungsziel, die freie Landschaft zu schützen, Rechnung getragen. Ohne dass dabei, zusätzliche – bisher nicht landwirtschaftlich genutzte - Flächen in Anspruch genommen werden.

Mittels der festgesetzten Baufenster soll ermöglicht werden, dass der Bestand als solches gesichert wird und dennoch bei Aufgabe eines Betriebes der Bestand nachgenutzt werden kann. Es ist nicht vorgesehen, nach der Aufgabe eines Betriebes eine weitere Inanspruchnahme der Flächen über den Bestand hinaus zu ermöglichen. Um dabei einen sparsamen und schonenderen Umgang mit Grund und Boden erlangen zu können, soll die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert werden. Demzufolge werden die vorhandenen Gewächshäuser, mobile Anlagen (Container) und sehr kleinteilige Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches nicht in die tatsächlichen Betriebsflächen der jeweiligen Aussiedlerhöfe miteinberechnet.

8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes "G 159" sind aus dessen Zielsetzungen heraus entwickelt und orientieren sich dabei an der Bestandssituation. So sollen gleichermaßen durch die Art der Nutzung der Charakter der freien Landschaft im Anschluss an das Gewerbegebiet "Am Hemel" geschützt sowie dessen Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet und der Einzelhandel planungsrechtlich gesteuert werden.

Sondergebiet für "Landwirtschaft und Gewerbe"

Im Sinne der Landwirtschaft werden die im Bestand bereits existierenden Aussiedlerhöfe gemäß § 11 BauGB durch Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft und Gewerbe (SO)" gesichert.

Dieses dient nicht nur der Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten, sondern ermöglicht ihnen auch die Unterbringung von gewerblichen Nachnutzungen im Falle der Nutzungsaufgabe eines bestehenden Betriebes.

Auf diese Weise werden die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt. Durch die Festsetzung wird den Landwirten bei Aufgabe ihres Betriebes eine zukunftsorientierte Perspektive durch die gewerbliche Nachnutzungsmöglichkeit eröffnet.

8.1.1 Zulässige Nutzungen innerhalb der festgesetzten SO-Flächen

Landwirtschaftliche Betriebe

In den festgesetzten SO-Flächen sind Anlagen und Einrichtungen für landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Dabei fallen auch gartenbauliche Betriebe unter den Begriff der Landwirtschaft (siehe Punkt 8.3).

Ebenso sind innerhalb der festgesetzten SO-Flächen Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Lagerhäuser zulässig. Diese ermöglichen eine effizientere Nutzung der vorhandenen Ressourcen und sind für die Betriebsabläufe und Verarbeitung der landwirtschaftlicher Erzeugnisse unerlässlich.

Betriebszugehöriges Wohnen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem landwirtschaftlichen oder auch gewerblichen Betrieb zugeordnet sind, sind auch innerhalb der festgesetzten SO-Flächen zulässig.

Die Möglichkeit, Wohnraum für Schlüsselpersonen im Betrieb bereitzustellen, soll zur wirtschaftlichen Stabilität der jeweiligen Betriebsführung beitragen. Allerdings ohne dabei das Planungsziel außer Acht zu lassen, das angrenzende Gewerbegebiet "Am Hemel" vor einer Etablierung von immissionsempfindlichen Wohnnutzungen zu schützen. Denn Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter genießen die Vorteile ihrer betriebsnahen Unterbringung nur unter Inkaufnahme des von den Betriebsstätten ausgehenden Störpotentials.

Dabei muss sichergestellt sein, dass die jeweiligen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ihren Betriebsstätten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Auf diese Weise soll der Etablierung von nicht zwingend erforderlicher Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt werden. Zugleich ist pro Betrieb maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Gewerbliche Nutzungen

Aufgrund des angrenzenden gewerblichen Umfeldes sind insbesondere gewerbliche Nutzungen, oder auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, als Folgenutzung zulässig.

Durch die Integration von Gewerbe- oder Büroflächen in den bereits vorhandenen Aus-siedlerhöfen, kann neuen Unternehmen eine Ansiedlung innerhalb der festgesetzten SO-Flächen ermöglicht werden, ohne weitere Flächen im Landschaftsraum zu beanspruchen. Die Zulässigkeit von Lagerhäusern soll dabei auch den gewerblich nachgenutzten Betrieben in ihren Betriebsabläufen offen stehen.

Aus diesem Grund sind als Nachnutzung der Bestandgebäude in den festgesetzten Sondergebietsflächen für "Landwirtschaft und Gewerbe" Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser und Gewerbebetriebe aller Art, jedoch ohne Einzelhandel und ohne Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften würden aufgrund der damit einhergehenden Verkehrsbelastung und erhöhten Verkehrsbelastung die landwirtschaftlichen Strukturen des Plangebietes sowie die angrenzende freie Landschaft stören. Deshalb kommen Schank- und Speisewirtschaften als gewerbliche Nachnutzungsmöglichkeit für die Bestandgebäude der Aussiedlerhöfe innerhalb der festgesetzten SO-Flächen nicht in Frage.

Einzelhandel - Angliederter Verkauf von Waren an einer Betriebsstätte

Durch den Ausschluss von Einzelhandel werden innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete für "Landwirtschaft und Gewerbe" Regelungen getroffen, um einen Kaufkraftabfluss aus den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils Gonsenheim zu vermeiden und Fehlentwicklungen entgegen zu wirken. Hierdurch soll die Standortsicherheit für Einzelhandelsinvestitionen gewährleistet und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteils Gonsenheim gesichert werden.

Zulässig bleiben im Rahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses dennoch der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebstypischen Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Landwirtschafts-, Gartenbau, Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb auch an Endverbraucher.

Diese Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des jeweiligen Betriebes deutlich untergeordnet und als unselbständiger Bestandteil des jeweiligen Betriebes erkennbar sein. Ohne eine solche Absatzmöglichkeit ist die Attraktivität der heutigen Aussiedlerhöfe insbesondere für eine mögliche Nachnutzung in Form eines produzierenden Gewerbebetriebes nicht mehr gegeben.

Die Stadt Mainz sieht in Anlehnung an Rechtsprechung und entsprechender Praxis in anderen Städten für einen Verkauf auf deutlich untergeordneter Fläche, 5% der Geschossfläche eines Betriebes auf dem jeweiligen Grundstück als geeignetes Maß an (siehe hierzu u.a. BVerwG 4 C 16/07, BayVerwGH 2 B 09.1287; OVG NRW 7 D 35/05.NE). Um auch für Kleinbetriebe eine ausreichend attraktive Verkaufsflächengröße zu gewährleisten, darf die Verkaufsfläche unabhängig von der Betriebsgröße mindestens 20 m² betragen.

Mit dieser Regelung soll es einerseits den produzierenden Betrieben gestattet sein, ihre Produkte am Ort der Entstehung bzw. Bearbeitung unmittelbar auch an den Endverbraucher abzugeben, andererseits soll Landwirtschafts-, Gartenbau, Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ermöglicht werden, den Kunden in Ausstellungsräumen das Leistungsspektrum vorzuführen und betriebstypische Einzelteile auch außerhalb eines handwerklichen Vertrages oder Dienstleistungsvertrags zu verkaufen.

Beispielhaft können folgende Betriebstypen unter diese Regelung gefasst werden:

- Hofläden zum direkten Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebstypischen ergänzenden Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betrieb.
- Bad-, Gas-, Wasserinstallateure: Sie bieten neben dem Einbau von Komplettbädern auch einzelne (Ersatz-)Teile (wie Armaturen, Dichtungen, Rohre, Badzubehör) an.
- Schlosser/Kunstschlosser/metallverarbeitende Betriebe: Neben der Herstellung und dem Einbau von Zäunen, Toren oder Metalltüren bieten sie auch Einzelteile wie Türklinken, Schlösser, Metallwaren zum Verkauf an.
- Fliesen- und Sanitärhandwerker: Neben der handwerklichen Leistung werden auch Fliesen, Kleber, Mörtel, Spachtel o. ä. direkt verkauft.
- Türen- und Fensterschreiner: Verkauf von Fenster und Türen sowie Klinken, Schlössern und Beschlägen o. ä. durch einen Handwerker, der die Produkte überwiegend selbst einbaut.
- Möbelschreinerei: Verkauf selbst hergestellter Produkte sowie ergänzenden Teilen wie Beschlägen, Schlössern, Bändern in der Schreinerei, kein Handel mit beschafften Möbelstücken.
- KfZ-Handel und -Werkstätten: In diesem nicht zum Einzelhandel i.e.S. zählenden Wirtschaftszweig werden in untergeordnetem Umfang auch Zubehörteile und Ersatzteile direkt an den Kunden verkauft

Im Gegensatz dazu sind Betriebe unzulässig, deren Hauptgeschäft auf dem Verkauf von Waren liegt, die außerhalb des Betriebes im Plangebiet hergestellt werden und die im Betrieb des Plangebiets ggf. noch umgepackt, betriebsfertig hergerichtet oder nach Kundenwünschen modifiziert werden. Hierunter können Betriebe fallen wie:

- Verkaufsfiliale einer Großmetzgerei oder Großbäckerei
- Fahrradhandel
- Computerläden

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energiequellen, wie beispielsweise solarer Strahlungsenergie und Windenergie, sind ebenfalls innerhalb der festgesetzten SO-Flächen zulässig.

Sie bieten den Betrieben nicht nur die Möglichkeit, zum Klimaschutz beizutragen, sondern auch ihre Energieversorgung nachhaltig zu gestalten. Denn die Integration erneuerbarer Energien in die landwirtschaftliche oder auch gewerbliche Produktion fördert die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen und kann zur Schaffung eines umweltfreundlicheren und zukunftsfähigen Betriebsablaufes beitragen.

8.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb der festgesetzten SO-Flächen

Die temporäre Unterbringung von Arbeitern ist direkt an die saisonalen und zeitlich begrenzten Anforderungen der landwirtschaftlichen Betriebe gebunden. Diese sollen es den Landwirten ermöglichen, den spezifischen Bedarf an Arbeitskräften während Erntezeiten oder anderen arbeitsintensiven Phasen effizient zu decken.

Aus diesem Grund sind Arbeiterunterkünfte zur Unterbringung von Arbeitern für einen begrenzten Zeitraum nur im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betriebsstätten, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, ausnahmsweise zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt –

8.3 Flächen für die Landwirtschaft

Entsprechend der vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen und den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz wird der überwiegende Teil des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18.a BauGB als "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Landwirtschaft umfasst gemäß § 201 BauGB:

- insbesondere der Ackerbau,
- die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann,
- die gartenbauliche Erzeugung,
- der Erwerbsobstbau,
- der Weinbau,
- die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Die im Bebauungsplan festgesetzte "Fläche für die Landwirtschaft" dient dem Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Gegebenheiten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine landwirtschaftliche Nutzung, welche im Außenbereich bislang gemäß § 35 BauGB privilegiert war, auch weiterhin auf den Feldfluren zulässig ist.

Alle anderen bisher im Außenbereich privilegierten (Nach-)Nutzungen sind innerhalb der festgelegten "Fläche für die Landwirtschaft" nicht mehr zulässig. Das entspricht wiederum dem Planungsziel, das angrenzende Gewerbegebiet "Am Hemel" vor einem Heranrücken immissionssensibler Wohnnutzungen zu schützen. Gleichmaßen kann durch die festgesetzte "Fläche für die Landwirtschaft" eine langfristige Sicherung der Ackerflächen sowie der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet werden.

Die festgesetzte "Fläche für die Landwirtschaft" innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes trägt somit zur Erhaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und auch zum Schutz der angrenzenden Gewerbebetriebe sowie der vorherrschenden Kulturlandschaft bei.

8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftswege"

Zur verkehrlichen Erschließung der landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfe dient der bereits vorhandene Straßenzug "Am Sägewerk", der sich allerdings außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "G 159" befindet. Die Straße "Am Sägewerk" wurde durch den angrenzenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)" als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Dadurch war das Plangebiet bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sägewerk (G 159)" vollständig erschlossen.

Im Bebauungsplan "G 159" werden zur Gewährleistung der Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflure die bereits vorhandenen Wirtschaftswege innerhalb des Plangebiets als solche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sie sichern auch zukünftig die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder auch gewerblich genutzten Grundstücke.

Zu diesem Zweck sind die Wirtschaftswege für die Erschließung der Parzellen erforderlich und werden im Bebauungsplan "G 159" festgesetzt und dadurch aufrechterhalten.

8.5 Private Grünflächen - Zweckbestimmung Gehölzfläche

Im östlichen Randbereich des Planungsgebietes befinden sich zusammenhängende Flächen aus feuchte- und wärmeliebenden Gehölzstrukturen und Grünlandflächen, Streuobstwiesen in verschiedenen Brachestadien, Sträucher sowie einer einzelnen gärtnerisch genutzten Parzelle.

Um diese Grünstrukturen auch weiterhin zu sichern, werden diese als "private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche" im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei wird das Ziel zum Erhalt und der Entwicklung der prägenden Gehölzstrukturen verfolgt.

Diese Gehölzflächen und Gartenbrachen weisen teilweise einen hochwertigen Gehölzbestand auf und sollen als innergebietliche Grünstrukturen dauerhaft in ihrer Funktion gesichert werden. Aus diesem Grund sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzflächen" bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünflächen wird hierdurch dauerhaft erhalten. Gehölze und Sträucher besitzen vielfältige ökologische, klimatische und soziale Funktionen. Aufgrund der thermischen Gunstwirkungen der Vegetation können Grünflächen als kühlende Trittsteine innerhalb der Bebauung fungieren. Der Erhalt der Gehölzstrukturen trägt zur Minderung des städtischen Wärmeineffektes sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Des Weiteren bietet er Lebensraum für die unterschiedlichsten Lebewesen und trägt somit zur Biodiversität des Stadtgebietes bei.

Entsprechend der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung ist der dieser Bereich auch Teil des Landschaftsschutzgebietes "Gonsbachtal". Der Schutzzweck hierbei ist vielfältig. Er umfasst Aspekte der Klimaökologie, des Lebensraumschutzes sowie hier auch die Naherholung.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Werbeanlagen

Der Bebauungsplan "G 159" enthält Festsetzungen zu Werbeanlagen, um eine Sicherung des Ortsbildes entlang der Straße "Am Sägewerk" sowie das Landschaftsbild zu gewährleisten. 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 einer solchen Betriebsstätte und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar.

Aus diesem Grund erfolgen Einschränkungen 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. Insbesondere zum Schutz des Charakters der bisherigen freien Landschaft. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen ausgeschlossen.

Zudem sind Werbeanlagen aller Art zur freien Landschaft hin unzulässig, da sie das natürliche Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Die freie Landschaft dient nicht nur der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung, sondern ist auch ein Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen. Werbung kann diese sensiblen Ökosysteme stören und die natürliche Umgebung beeinträchtigen. Daher ist es von zentraler Relevanz, die freie Landschaft vor derartigen Eingriffen zu schützen und sie nicht durch kommerzielle Interessen zu beeinträchtigen.

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 bewirkt werden.

10. Umweltbelange

10.1 Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen

- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -

10.2 Umweltbericht

- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -

11. Belange des Denkmalschutzes

Das Fundstellenregister der Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz, Außenstelle Mainz, erfasst innerhalb des Geltungsbereiches archäologische Fundstellen.

Im Jahr 1970 wurden am nördlichen Rand des Plangebietes bei Ausschachtungsarbeiten römische Gräber zerstört, die wahrscheinlich Teil eines größeren Brandgräberfeldes sind, dessen genaue Ausdehnung noch unbekannt ist.

Im Nordwesten des Bereichs existierte eine nicht mehr erhaltene Kapelle, die auf historischen Karten von 1825 und 1910 verzeichnet ist. Ob diese Kapelle auf einen mittelalterlichen Vorgängerbau zurückgeht, ist unklar. Ein bemerkenswerter Fund aus den frühen 1990er Jahren, ein Hiebschwert des frühen Mittelalters, deutet auf Bestattungen aus der jüngeren Merowingerzeit hin, die oft in Hanglagen und in der Nähe von Bächen wie dem Gonsbach angelegt wurden. Die Ausdehnung des Gräberfeldes ist unbekannt, jedoch können solche Felder zahlreiche Bestattungen umfassen. In der Nähe beider Fundorte sind auch Siedlungsspuren aus der Römerzeit und dem Frühmittelalter zu erwarten.

Daher wird die gesamte Fläche des Geltungsbereichs von der Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz, Außenstelle Mainz, als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

Aus diesem Grund wird den Bauherren empfohlen, sofern es zu Erdeingriffen kommt (z. B. bei der Umgestaltung der Außenanlagen), sich frühzeitig mit der Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, zur Vorabstimmung eines Vorhabens in Verbindung zu setzen.

12. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen planungsrechtlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, ist aber ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Planung familienbezogene Aspekte berücksichtigt.

13. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 17,34 ha	100 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 13,37 ha	77,1 %
Sondergebiet	ca. 2,03 ha	11,7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,31 ha	1,8 %
Landschaftsschutzgebiet	ca. 1,63 ha	9,4 %

14. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete