

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)"



Stand: Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplan "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)"

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz	6
4.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	6
5.	Untersuchung der Umweltbelange	7
5.1	Schallschutz.....	7
5.2	Naturschutz.....	7
5.3	Klima und Luftschadstoffe.....	8
5.4	Regenwasserbewirtschaftung, Ver- und Entsorgung.....	8
5.5	Bodenschutz, Altlasten, Radon	8
5.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	10
5.7	Artenschutzrechtliche Bewertung.....	10
5.8	Eingriff / Ausgleich	11
6.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) als Eigenschaft der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen.....	12
6.3	Festsetzungen zum Einzelhandel	17
6.3.1	Übergeordnete Planungen.....	17
6.3.3	Innenstadtrelevanz der Planung.....	22
6.3.4	Stadtteil- und Nahversorgungsrelevanz der Planung.....	24
6.3.5	Festsetzungen zum Einzelhandel	27
6.4	Maß der baulichen Nutzung	30
6.5	Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen	30
6.6	Abweichende Bauweise	31
6.7	Brückenbauwerk "Mombacher Straße".....	31
6.8	Verkehrsflächen	31
6.9	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	32
6.10	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	32
6.11	Installation von künstlichen Nisthilfen	32

6.12	Verbrennungsverbot.....	33
6.13	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.....	33
7.	Fachgutachten.....	35
7.1	Verkehrsgutachten	35
7.1.1	Zukünftige Belastungssituation.....	36
7.1.2	Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte	36
7.2	Schalltechnisches Gutachten	36
7.2.1	Verkehrslärm	37
7.2.2	Gewerbelärm	38
7.3	Artenschutzbericht	40
7.4	Radon.....	42
8.	Versickerungstechnische Erschließung	43
9.	Boden und Baugrund	44
10.	Überplanung von bestehenden Bebauungsplänen.....	44
11.	Werbeanlagensatzung.....	44
12.	Denkmalschutz/ Grabungsschutzgebiet.....	44
13.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	45
14.	Statistik.....	45
15.	Kosten	46

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzbericht,
- Schalltechnisches Gutachten,
- Verkehrsgutachten.

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames und sensibles Areal im unmittelbaren Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes. Die Fläche liegt westlich des Mainzer Hauptbahnhofes am Schnittpunkt zwischen dem Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld und der Mainzer Neustadt bzw. der Mainzer Innenstadt. Zusammen mit dem Mainzer Hauptbahnhof nimmt das Areal eine wichtige Funktion als Stadteingang in die Landeshauptstadt Mainz ein. Von den Bahnsteigen des Mainzer Hauptbahnhofes besteht unmittelbarer Sichtkontakt zum hier fokussierten Areal. Zudem ist das Gelände entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze durch eine schwierige Topografie gekennzeichnet. Das Plangebiet und die dort existierende überwiegend viergeschossige Bebauung liegen in einer Senke. Erschwert wird die Situation zusätzlich durch die Lage der Mombacher Straße, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze in Richtung Süden als Hochstraße verläuft.

Für das hier relevante Plangebiet westlich des Mainzer Hauptbahnhofes existiert der seit dem Jahr 1991 rechtskräftige Bebauungsplan "Mombacher Straße (H 31)". In diesem ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Ursprünglich war die Realisierung eines Bürohauses und einer Lagerhalle zur Abfertigung von Paketpost durch die Deutsche Bundespost (Paket- und Briefverteilzentrum) vorgesehen. Dieses Verteilzentrum wird allerdings ab Mitte der neunziger Jahre schrittweise durch die Post mindergenutzt. Seit dieser Zeit wird eine vollständige Aufgabe aber auch eine für den Standort geeignete und städtebauliche sinnvolle Nachfolgenutzung des Geländes diskutiert.

Da seitens der Eigentümer in der Vergangenheit immer wieder eine mehr oder weniger umfangreiche Einzelhandelsnutzung des Areals vorgeschlagen wurde, führte dies im Jahr 2000 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Bahnhof Westseite - zwischen Mombacher Straße und Wallstraße (H 81)" (22.03.2000) sowie zum Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes "H 31" vom 22.03.2000.

Am 21.6.2000 legte der Stadtrat städtebauliche Planungsziele für den Bebauungsplan "H 81" fest. Hierbei wurde die Festlegung von Obergrenzen für zentrenrelevante Einzelhandelssortimente von 3.600 qm Verkaufsfläche insgesamt getroffen. Aus damaliger Sicht waren 1.200 qm davon bereits durch andere Betriebe im Plangebiet belegt, so dass ein Restkontingent von 2.400 qm Verkaufsfläche für das "Postgelände" verblieb. Aus heutiger Sicht und basierend auf dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz beläuft sich dieser Rest auf 2.000 qm Verkaufsfläche. In der Folgezeit wechselte das Gelände mehrfach den Eigentümer. Konkrete Umnutzungsabsichten wurden zunächst nicht an die Stadt herangetragen.

Am 12.11.2009 erfolgte die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "H 81" und die Einstellung des Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan "H 31", weil kein unmittelbares Planungserfordernis mehr gegeben war und aufgrund der bereits eingetretenen Entwicklung im Plangebiet "H 81" die Grundlagen für diesen Bebauungsplan nicht mehr vorhanden waren. Die erforderliche Schaffung

von Baurecht sollte zukünftig mit jeweils eigenständigen Bebauungsplänen erreicht werden.

Im Frühjahr des Jahres 2010 stellte der neue Eigentümer des Postareals Umnutzungs- und Verdichtungsabsichten für das Plangebiet vor, die zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "H 93" vom 30.6.2010 führten.

Neben einer starken baulichen Verdichtung über Aufstockungen des bestehenden Gebäudes und Neubauten ohne letztendliche Nutzungskonkretisierung beabsichtigt der Eigentümer die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 1.197 qm Verkaufsfläche (plus Bäckereiverkaufsstelle mit 95 qm Verkaufsfläche) in dem Bestandsgebäude.

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans lassen Einzelhandelsbetriebe auf Basis der BauNVO 1962 ohne Beschränkungen zu. Damit können aber weder die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV des Landes Rheinland-Pfalz noch die Ziele des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz vom 09.03.2005 eingehalten werden. Darüber hinaus könnte die Realisierung eines Lebensmittelmarktes die bestehenden Versorgungsbereiche im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und der Mainzer Neustadt beeinträchtigen. Der Bebauungsplan verfolgt damit vor dem o.g. Hintergrund die Zielsetzung, den Einzelhandel an dieser Stelle auf der Grundlage der Zielvorstellungen der Stadt Mainz zu steuern. Da bereits dieser zur Genehmigung beantragte Einzelhandelsbetrieb, vor allem aber die Fläche des Bestandsgebäudes von rund 9.000 qm sowie die noch bebaubare Grundfläche ein hohes, für Einzelhandelsbetriebe geeignetes Flächenpotential ergeben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Beantragung vergleichbarer Vorhaben wie das, welches zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "H 93" im Jahr 2010 führte, besteht die Gefahr, dass dieser städtebaulich sensible Übergangsbereich zwischen dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und dem Mainzer Hauptbahnhof bzw. der Mainzer Neustadt langfristig nicht mehr für eine städtebauliche Aufwertung zur Verfügung steht und Planungsaktivitäten zur besseren städtebaulichen Anbindung der genannten Stadtteile sowie zur weiteren Aufwertung der Stadteingangs- und der Bahnhofszugangssituation dann nicht mehr möglich sind.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" ist daher die Sicherung dieser städtebaulich bedeutsamen innerstädtischen Schnittstelle und die Planung einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen dem Stadtteil Hartenberg / Münchfeld, der Wallstraße und dem Mainzer Hauptbahnhof bzw. der Mainzer Neustadt unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen in diesem Bereich.

Bei der Schaffung von Baurecht für das Plangebiet handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung. Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 30/28,
- im Osten durch die westliche Grenze der Mombacher Straße und die östliche Grenze des Flurstücks 30/26,
- im Süden durch die südlichen Grenzen des Flurstücks 30/28,
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Wallstraße und die östliche Grenze des Flurstücks 30/22.

Im südöstlichen Bereich überlagert die "Hochstraße Mombacher Straße" das Plangebiet. Zur Verdeutlichung der Situation ist der Bereich "Ebene Mombacher Straße" als Ausschnitt des Geltungsbereiches in die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingeklinkt.

3. Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" eine "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan, der als zulässige Art der baulichen Nutzung ein "Gewerbegebiet" festsetzt, wird daher aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "H 93" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "H 93" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

5. Untersuchung der Umweltbelange

5.1 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Lärmimmissionen vorbelastet. Auf Grund dieser Rahmenbedingungen wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "H 93" erstellt. Untersucht und beurteilt wurden die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Straßen- und den Schienenverkehr. Darüber hinaus wurde zur Begrenzung der Gewerbelärmemissionen der innerhalb des Plangebiets planungsrechtlich zulässigen Gewerbebetriebe eine Geräuschkontingentierung vorgenommen.

Verkehrslärm

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz von im Gewerbegebiet zulässigen stöempfindlichen Nutzungen vor den Verkehrslärmeinwirkungen wird die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen durch passiven Lärmschutz sichergestellt.

Gewerbelärm

Für das Plangebiet ist als zulässige Art der baulichen Nutzung ein "Gewerbegebiet" festgesetzt. Zur Beurteilung der durch die zulässige Betriebe und Anlagen zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind die Gewerbelärmgesamtbelastung von bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden die Gewerbelärmeinwirkungen durch die nach Bebauungsplan zulässigen Nutzungen im vorgesehenen Gewerbegebiet begrenzt. Hierfür wird im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung werden die von dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen aus dem kontingentierten Gebiet an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs (Planwerte) auch unter Berücksichtigung einer möglichen Gewerbelärmvorbelastung nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führen.

5.2 Naturschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, nationale Schutzgebiete oder geschützte Objekte und Biotope sind innerhalb

des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dessen Umfeld nicht vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen sind somit auszuschließen.

5.3 Klima und Luftschadstoffe

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe lufthygienische Belastung aus, insbesondere Feinstäube und Stickstoffoxide erreichen hohe Werte. Zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen und Stäuben sollen daher vermieden werden. Im Bebauungsplan dürfen daher keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art, weder zu Heiz- und Feuerzwecken noch zum Zwecke der Beseitigung, verbrannt werden. Zu verwenden sind umweltfreundliche, leitungsgebundene Energiearten wie z. B. Fernwärme, Gas oder Strom.

Zudem sind die im Bebauungsplan "H 93" getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke, zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung geeignet, die thermische Belastung im Plangebiet zu reduzieren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Auf den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes war bereits durch das zuvor bestehende Baurecht die Errichtung von Gebäuden möglich. Die Änderung des auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan "H 33" beruhenden Baurecht führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das lokale Klima.

5.4 Regenwasserbewirtschaftung, Ver- und Entsorgung

Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von ca. 1,44 ha ergibt sich eine zu entwässernde Abflussfläche von rund 1,0 ha. Aufgrund dieser eingeschränkt möglichen Abflussfläche ergibt sich der maximal mögliche Regenwasserabfluss an den Mischwasserkanal in der Mombacher Straße von $Q_{max} = 110$ l/s. Wassermengen aus höheren Bemessungsregenspenden müssen durch Schaffung von Rückhaltevolumen gepuffert werden.

Das im räumlichen Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert. Abflussmindernd wirkt sich dabei die festgesetzte extensive Dachbegrünung für Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 20 Grad Dachneigung sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus.

Das anfallende Schmutzwasser muss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Wallstraße und in der Mombacher Straße angeschlossen werden. Sofern eine dezentrale Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, können entsprechend dem Generalentwässerungsplan der Stadt Mainz maximal 70 % der befestigten Fläche an den Mischwasserkanal in der Mombacher Straße angeschlossen werden.

5.5 Bodenschutz, Altlasten, Radon

Für die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 93" liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte, Ver-

dachtsflächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster. Es bestehen diesbezüglich keine Einschränkungen für die angestrebte Nutzung.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau auf voraussichtlich oberflächennahe quartäre Terrassenreste des Rheins über Kalksteinen mit eingelagerten Mergelhorizonten hingewiesen. Darüber hinaus sei auf Grund der innerstädtischen Lage mit Auffüllungen und alten Bauresten zu rechnen. Insofern sei von einem ungleichmäßigen Baugrund auszugehen. Auch künstlich angelegte Hohlräume könnten nicht ausgeschlossen werden.

Der in der Stellungnahme beschriebene Baugrundzustand wurde daraufhin von der Stadt Mainz geprüft. Hinsichtlich der angesprochenen möglichen Verkärsungen liegen keine Hinweise aus den Baugrundbohrungen zu dem vorhandenen Postgebäude vor. Die bis zu 24 m tiefen Aufschlussbohrungen zeigen die in diesem Bereich übliche Abfolge von 1 - 3 m mächtigen sandigen Auffüllungen. Darunter folgen oft sandig-kiesige Reste von Terrassenablagerungen, die den Kalk- und Mergelschichten des Tertiärs aufliegen. In allen sechs im Plangebiet bekannten Aufschlussbohrungen wurden ab drei bis sieben Meter Tiefe durchweg Kalksteinschichten bzw. Fossillagen (Hydrobien) ohne Karsthohlräume angetroffen. Dies lässt auf eine insgesamt günstige Tragfähigkeit schließen. Ab ca. 70 m unter GOK folgen Ton- und Mergellagen mit nur noch vereinzelt Kalkbänken (Tiefbohrung des Brunnens Taubertsbergbad).

Bezüglich Baugrunduntersuchungen wurde für Neubauvorhaben ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß der Stadt Mainz bekannten Historie und der erneuten Überprüfung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens liegt das Plangebiet innerhalb der ehemaligen Festungsanlagen. Die Entfernung zum ehemaligen "Kavalier Hauptstein" beträgt ca. 150 m, zum ehemaligen "Binger Thor" ca. 180 m. Aufgrund dieser Lage sind keine künstlich angelegten Hohlräume aus den ehemaligen Festungsanlagen zu erwarten. Andere künstliche Hohlräume (Keller, Bunker etc.) sind hier nicht bekannt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zudem darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liege, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt worden ist. Es wurde deshalb seitens des Landesamtes empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen am Gebäude notwendig sind. Bezüglich der in der Stellungnahme vorgetragene potenziellen Beeinträchtigungen durch Radon löst der Bebauungsplanentwurf keine neuen Sachverhalte aus. Durch die Festsetzung eines "Gewerbegebietes" als zulässige Art der baulichen Nutzung wird gegenüber der Vorgängernutzung keine empfindlichere Nutzung ermöglicht. Insofern wird kein ergänzender Untersuchungsbedarf ausgelöst. Auf ergänzende Radonmessungen wurde daher verzichtet.

5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebiets "Wallstraße - Mombacher Straße - G 80/03" im Bereich des ehemaligen westlichen Festungsgürtels. Schutzzweck dieses Grabungsschutzgebiets ist die Sicherung der römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber, die aufgrund von bisherigen Einzelfunden und Bedarfsgrabungen mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind. Es soll verhindert werden, dass durch nicht genehmigte Ausgrabungen und Erdaushub wichtige Funde und Befunde beseitigt werden und somit der Wissenschaft verloren gehen. Gemäß § 22 Abs.3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist eine Grabungsgenehmigung erforderlich. Art und Umfang einer archäologischen Erforschung ist in Absprache mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie frühzeitig abzustimmen. Fragen der Gründung sind ebenfalls mit der Landesarchäologie einvernehmlich zu klären. Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes müssen unverzüglich gemäß § 17 dieses Gesetzes der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich angezeigt werden.

Das Plangebiet grenzt zudem an das Areal der geschützten Denkmalzone "Baentschstraße" an. Die Unterschutzstellung erfolgte zum Zweck der Erhaltung des 1904 projektierten und 1905 durch die Gebrüder Mertes für die Beamten-Baugenossenschaft realisierten Wohnkomplexes zwischen Mombacher Straße und der Wallstraße (Bebauung "Baentschstraße"). Die Häusergruppe in steiler Hanglage konstituiert sich aus zehn fünfgeschossigen Gebäuden, die durch ihre Anordnung eine stark verwinkelte Straßensituation schaffen. Die wie miteinander verzahnt wirkenden Häuser bilden eine geschlossene städtebauliche Situation mit einer Betonung der Kopfbauten, die - ausgerichtet auf die vorbeiführenden Straßen - den Gebäudekomplex nach außen abschließen.

Baumaßnahmen im Plangebiet - insbesondere zur oben genannten Denkmalzone hin - bedürften einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Hierzu sowie zur oben beschriebenen Anzeigepflicht im Sinne des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.7 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine Artenschutzbericht (Böhm + Frasch GmbH, Juli 2011) erstellt. Die Artenliste der beobachteten Vögel umfasst zehn Arten, die allesamt als häufig und allgemein verbreitet einzustufen sind.

Das Gelände des Postareals wird von den meisten registrierten Vögeln nur als Nahrungshabitat aufgesucht oder exponierte Gebäudeteile als Ruheplatz und Singwarte genutzt, bzw. sogar nur überflogen. Brutnachweise wurden ausschließlich in der Stützwand der Wallstraße registriert.

Die Ergebnisse des Artenschutzberichtes zeigten zudem, dass der Baumbestand auf dem Gelände offensichtlich keine hohe Relevanz für wildlebende Tiere hat. Die Bäume und Gebüsche sind allesamt dünnstämmig und bieten schon

dadurch keine Stammaushöhlungen, die für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse nutzbar wären.

Einem Abriss des Gebäudekomplexes und einer Neubebauung des Plangebiets stehen grundsätzliche naturschutzfachliche Bedenken nicht entgegen. Unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes sollten Sanierungsmaßnahmen aber möglichst schonend erfolgen, um ggf. dabei aufzufindende wildlebende Tiere retten zu können. Sämtliche Abriss- und Fäll- Arbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden, also nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. Im Zuge von Abrissarbeiten des Bestandsgebäudes sind besondere Voruntersuchungen erforderlich.

5.8 Eingriff / Ausgleich

Auf Grundlage des Baugesetzbuches gelten bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und damit als nicht ausgleichspflichtig. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein landespflegerischer Ausgleich oder Ersatz.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet "GE" festgesetzt. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet wird einerseits die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung planungsrechtlich umgesetzt, andererseits eröffnet die Festsetzung als Gewerbegebiet die gemäß der BauNVO legitimierte Bandbreite an "Arten der baulichen Nutzung" im Plangebiet.

Auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen in Bezug auf den Einzelhandel ist das festgesetzte Gewerbegebiet in zwei Teile unterteilt und entsprechend als "GE A" und "GE B" festgesetzt. Die im Bebauungsplan zulässige Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich zwischen den beiden Teilgebieten lediglich in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung (siehe Festsetzungen zum Einzelhandel). Die Größe der beiden Teil- Gewerbegebiete mit den Bezeichnungen "A" und "B" richtet sich nach der entsprechend des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz für das Plangebiet zur Verfügung stehenden Fläche von 2.000 qm an zentrenrelevanten Sortimenten. Die detaillierte Herleitung der festgesetzten gewerblichen Teilflächen "A" und "B" wird im Kapitel "Festsetzungen zum Einzelhandel" erläutert.

In den festgesetzten Gewerbegebieten "GE A" und "GE B" ist die Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, von Lagerhäusern und von öffentlichen Betrieben sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Die im Bebauungsplan als "ausnahmsweise zulässigen Nutzungen" festgesetzten Nutzungen folgen damit der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Nutzungsbreite.

Um der städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets im Schnittpunkt zwischen dem Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld, dem Mainzer Hauptbahnhof und der Mainzer Innenstadt gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan die zulässige Art der Nutzung jedoch geringfügig eingeschränkt. Daher werden die gemäß Baunutzungsverordnung regelzulässigen Lagerplätze für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind auf Grund des städtebaulichen Planungsziels an dieser Stelle nicht erwünscht und würden diesem sensiblen und sowohl von den umliegenden Straßen als auch vom Mainzer Hauptbahnhof gut einsehbaren Bereich nicht gerecht werden.

Ebenso werden die gemäß Baunutzungsverordnung in einem Gewerbegebiet regelzulässigen Tankstellen im Bebauungsplan "H 93" ausgeschlossen, da die Realisierung dieser Nutzung auf Grund der besonders schwierigen verkehrlichen Situation ("Hochstraße Mombacher Straße") im Plangebiet nur unter großem Aufwand realisierbar ist. Weiterhin liegt das Plangebiet direkt am Knotenpunkt "Wallstraße - Mombacher Straße". Auch hierdurch ist eine verkehrliche Erschließung der durch eine Tankstellennutzung belegten Plangebietsfläche nur sehr schwer möglich.

6.2 Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) als Eigenschaft der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets müssen die Gewerbelärmeinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen im festgesetzten Gewerbegebiet begrenzt werden. Hierfür wird im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung werden die von dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen aus dem kontingentierten Gebiet an den nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs (Planwerte) auch unter Berücksichtigung einer möglichen Gewerbelärmvorbelastung nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führen. Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente durch bauliche und/ oder organisatorische Maßnahmen ist für jedes konkrete Bauvorhaben dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Die Gewerbelärmeinwirkungen an den dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zugewandten Immissionsorten in den Wohngebieten nördlich und westlich des Plangebiets (Mombacher Straße, Baentschstraße, Wallstraße nördlich Am Fort Hauptstein) wurden bisher durch die Immissionen des Betriebs der Post AG im Plangebiet bestimmt. Es bestehen keine Hinweise darauf, dass an diesen maßgeblichen Immissionsorten eine relevante Gewerbelärmvorbelastung von Betrieben und Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs besteht. Die Planwerte zur Geräuschkontingentierung in Bezug auf die Immissionsorte in den Wohngebieten nördlich und westlich des Plangebiets entsprechen daher den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. An allen weiteren Immissionsorten ist von einer Gewerbelärmvorbelastung auszugehen.

Die Planwerte wurden im schalltechnischen Gutachten so bestimmt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen des zu kontingentierenden Gewerbegebiets an diesen Immissionsorten nicht relevant zur Gewerbelärmbelastung beitragen. Dies ist gemäß TA Lärm dann der Fall, wenn die jeweiligen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Zur Kontingentierung wurde das festgesetzte Gewerbegebiet hierzu entsprechend des schalltechnischen Gutachtens unter schalltechnischen Aspekten in zwei Gewerbegebietsteilflächen "GE 1" (Norden) und "GE 2" (Süden) aufgeteilt. Die beiden Teilflächen sind zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als solche festgesetzt.

Für die Gewerbegebietsteilflächen "GE 1" und "GE 2" werden folgende Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 bestimmt und festgesetzt, welche sicherstellen, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt (Tabelle 1):

Gewerbefläche k	LEK, tags dB	LEK, nachts dB
GE 1	56	41
GE 2	60	45

Tabelle 1: Zulässiger Emissionskontingente gemäß DIN 45691

Das für die Gewerbegebietsteilfläche "GE 2" vorgeschlagene Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² am Tag entspricht den Anhaltswerten der DIN 18005 für "uneingeschränkte" Gewerbegebiete. Mit diesem Emissionskontingent ist im Tagzeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) üblicher Gewerbebetrieb möglich.

Der potenzielle Gewerbebetrieb innerhalb der Gewerbegebietsteilfläche "GE 1" ist mit einem Emissionskontingent von 56 dB(A)/m² am Tag eingeschränkt möglich. Bei flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 41 bis 45 dB(A) ist der Nachtbetrieb (22.00 - 06.00 Uhr) eingeschränkt.

Auf der Grundlage der in o.g. Tabelle angegebenen und im Bebauungsplan "H 93" festgesetzten Emissionskontingente (LEK) wurden für die maßgeblichen Immissionsorte die zulässigen Immissionskontingente (LIK) berechnet. Die Ergebnisse sind in der unten stehenden Tabelle 2 dargestellt:

Immissionsort	Nutzung	Zulässiger Immissionsanteil LIK	
		Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
Alicenstr. 4	WB	42,6	27,6
Baentschstr. 5	WA	54,9	39,9
Bahnhofplatz 2	WB	43,2	28,2
Bahnhofplatz 8	MI	44,9	29,9
Binger Str. 17	WA	40,1	25,1
Eduard-Frank-Straße	WA	39,1	24,1
Kaiser-Wilhelm-Ring 8	WA	43,2	28,2
Mombacher Str. 17	WA	54,9	39,9
Thomas-Jefferson-Str.	WA	39,0	24,0
Wallstr. 1	GE	49,8	34,8
Wallstr. 5	GE	52,3	37,3
Wallstr. 11	GE	54,7	39,7
Wallstr. 13	WA	53,6	38,6
Wallstr. 15	WA	51,1	36,1

Tabelle 2: Zulässiger Immissionsanteil LIK, tags, nachts

Zur besseren Ausnutzung des festgesetzten Gewerbegebiets wird im Bebauungsplan "H 93" gemäß Anhang A2 der DIN 45691 zudem eine richtungsbezogene Kontingentierung festgesetzt. Dabei wurden ein Bezugspunkt und von diesem ausgehend Richtungssektoren festgesetzt. Für die einzelnen Richtungssektoren werden Zusatzkontingente vergeben.

Als Bezugspunkt wird die Koordinate Zone: 32U; Rechtswert: 446800, Hochwert: 5539043 (Koordinatensystem UTM WGS84) festgesetzt.

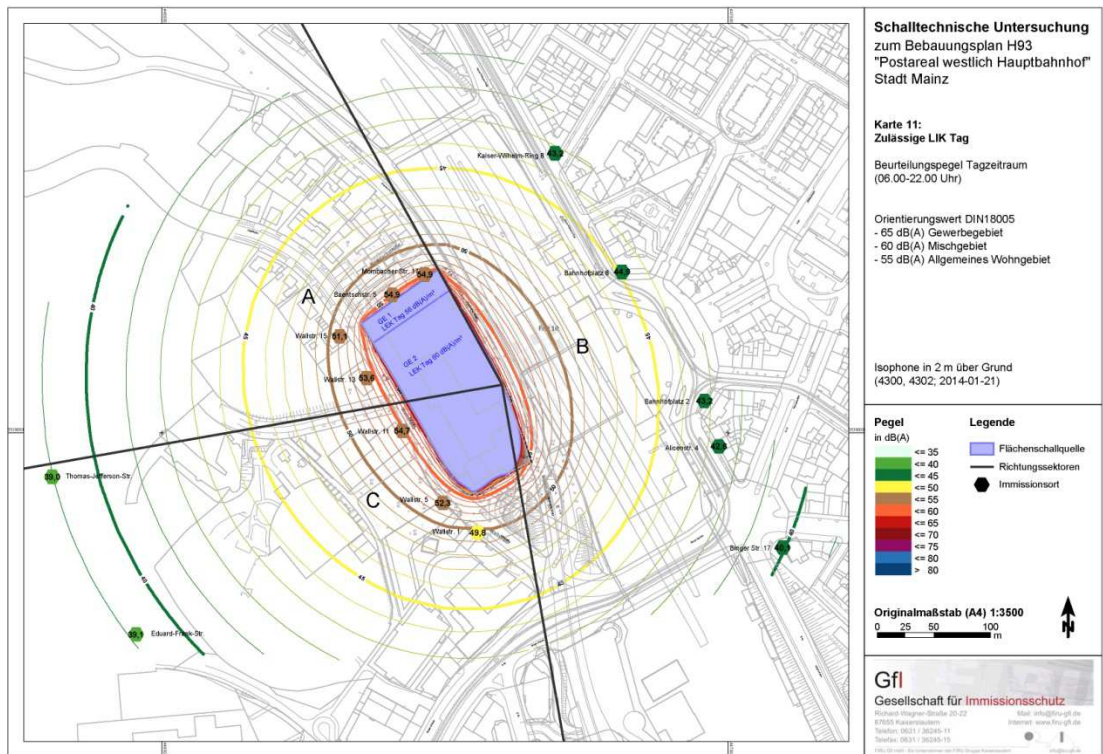


Abbildung 1: Zulässige Immissionskontingente LIK, tags

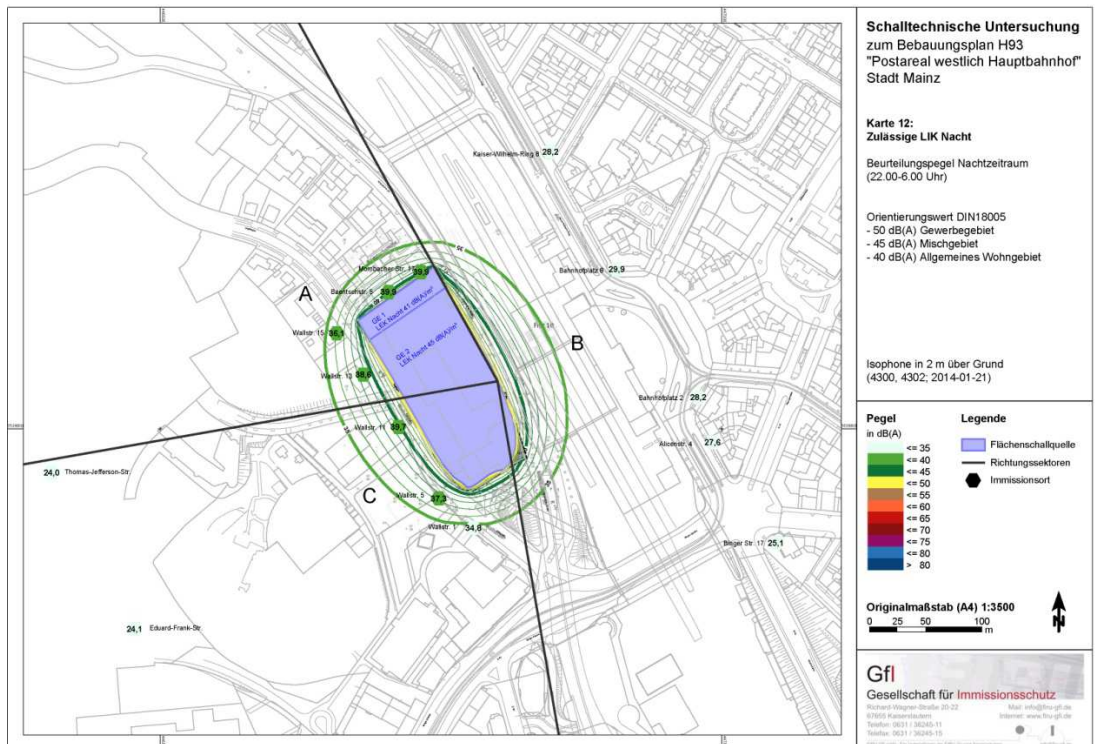


Abbildung 2: Zulässige Immissionskontingente LIK, nachts

Den in den Karten aufgeführten Richtungssektoren A, B und C werden folgende Zusatzkontingente zugeordnet (Tabelle 3):

Richtungssektor	Zusatzkontingent	
	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
A	0	0
B	5	5
C	4	4

Tabelle 3: Zulässige Zusatzkontingente entsprechend den Richtungskorridoren.

Mit den vorgeschlagenen Geräuschkontingenten und Zusatzkontingenten werden die Planwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten (an den dem räumlichen Geltungsbereich zugewandten Fassaden) eingehalten. Das Gebäude "Wallstraße 13" liegt an der südlichen Grenze der im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz dargestellten Wohnbaufläche (nördlich der Straße "Am Fort Hauptstein"). Das Gebiet südlich der Straße "Am Fort Hauptstein" ist im Flächennutzungsplan als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die festgesetzte Kontingentierung lässt an der Südfassade des Gebäudes "Wallstraße 13" unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung des Baukörpers Immissionskontingente von 51,1 dB(A) am Tag und 36,1 dB(A) in der Nacht zu. Diese Immissionskontingente unterschreiten den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 3 dB(A). Es bestehen keine Hinweise darauf, dass von den bestehenden gewerblichen Nutzungen südlich der Straße "Am Fort Hauptstein" Gewerbelärmeinwirkungen ausgehen, die im Zusammenwirken mit den vorgeschlagenen Immissionskontingenten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Die Kontingentierungsfestsetzung für das Plangebiet wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb des kontingentierten Plangebiets ist vom Bauwerber nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teilen von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung im Bebauungsplan gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein geplantes Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

6.3 Festsetzungen zum Einzelhandel

6.3.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

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 Nichtbeeinträchtigungsgesetz für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

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.

Das Bebauungsplangebiet "H 93" ist im Zentrenkonzept Einzelhandel nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Insoweit sind dort nach LEP IV keine (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten/ innenstadtrelevanten Sortimente zulässig.

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 sowie
- Lampen und Leuchten
- Zooartikel, Tiernahrung, Tiere

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

Die Sortimentsliste in der Fassung vom 13.4.2011 bestimmt folgende Sortimente als zentrenrelevant bzw. nicht-zentrenrelevant:

Zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel - Getränke außer in großen Gebinden - Drogeriewaren und Kosmetikartikel - Sanitärwaren, Pharmazie - Bücher und Zeitschriften - Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen) - Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Baby- und Kinderartikel - Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör) - TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik, - Ton- und Bildträger - Foto, Video, Optik - Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial) - Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge) - Nähmaschinen - Uhren und Schmuck - Musikinstrumente und Musikalien - Campingartikel (außer Großteile) - Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile) - Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile) - Kunst und Antiquitäten (außer Möbel) - Einrichtungszubehör (ohne Möbel) - Textilien, Heimtextilien - Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe - Schnittblumen - Fahrräder und Zubehör 	<ul style="list-style-type: none"> - Getränke in großen Gebinden (= Getränkeabholmärkte) - Baustoffe, Sanitärprodukte, Fliesen, Bauelemente. Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baumaschinen, Werkzeuge, Elektrowerkzeuge - Zäune, Gitter, Rollläden, Markisen, Rollos, Holz, Holzbauelemente, Fenster, Türen, Treppen - Lampen und Leuchten - Öfen, Kamine - Malerwerkzeuge, Farben, Lacke, Lasuren - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten - Möbel, Küchen, Bäder - Büromöbel und Büromaschinen - Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erden und Substrate, Pflanzgefäße - Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gewächshäuser - Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Sportgroßgeräte, Boote, Campinggroßartikel (z.B. Großzelte, Caravans, Wohnwagen, Anhänger) - Kraftfahrzeuge, Motorräder, Kfz-Zubehör - Brennstoffe und Mineralölzeugnisse <p>Soweit bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, werden sie nach ihrem sachlogischen Zusammenhang den genannten Sortimenten zugeordnet.</p> <p>Hinweis: Die Artikelennennungen nach einem Spiegelstrich gelten als ein zusammengehöriges Sortiment</p>

Tabelle 4: Liste der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze. Diese Anpassungspflicht wird mit der Ausweisung des Plangebiets als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO beachtet, da hier i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz sind von den beabsichtigten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben keine Zentren schädigenden Auswirkungen zu erwarten. Dem Agglomerationsverbot des Ziels Z 61 des LEP IV wird entsprochen.

Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz

Die Stadt Mainz hat ein vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel (Beschluss vom 09.03.2005 und Ergänzungen/ Änderungen vom 08.12.2010 und 13.04.2011). Dieses 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 beachtet werden.

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel formulierten Ziele sind:

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

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

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

Zentrale Versorgungsbereiche im Zentrenkonzept Einzelhandel

Das Zentrenkonzept Einzelhandel definiert die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Im Einzugsbereich des Bebauungsplanes "H 93" sind die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt/ City und der Stadtteile Hartenberg/ Münchfeld sowie die Neustadt betroffen.

Die Innenstadt/ City reicht im Südwesten bis zur Achse "Kaiserstraße, Parcussstraße, Alicebrücke" und liegt im unmittelbaren Nahbereich des Bebauungsplangebietes. Struktur, Situation und Entwicklungsziele wie im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellt, haben unveränderte Gültigkeit.

Im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt (siehe hierzu Abbildung 3):

- Martin-Luther-King-Zentrum gegenüber Bruchwegstadion (Nahversorgungszentrum);
- Einkaufszentrum Hartenberg, Jakob-Steffan-Straße (Nahversorgungszentrum);
- Einkaufszentrum Dijonstraße, Dijonstraße (Nahversorgungszentrum).

"Mit dem Martin-Luther-King-Zentrum wurde ein leistungsfähiges Quartierszentrum für die rd. 16.000 Einwohner des Stadtteils errichtet, das noch unter geringem Kundenzuspruch leidet. Nach dessen Eröffnung wurde der nahe gelegene HL-Markt in der Ludwigsburger Straße geschlossen, was wahrscheinlich direkt auf das Martin-Luther-King-Zentrum zurückzuführen ist. Im GfK-Gutachten zu diesem Einkaufszentrum war die Schließung prognostiziert worden. Im Frühjahr 2003 wurde der kleine Plus-Markt in der Ricarda-Huchstraße, der ergänzende Nahversorgungsfunktion hatte, geschlossen. Das Grundstück wurde für Wohnbebauung umgenutzt. Um die noch bestehenden zwei älteren kleinen Nahversorgungszentren in der Dijonstraße (Münchfeld) und der Jakob-Steffen-Straße (Hartenberg) und damit die fußläufigen Versorgungsmöglichkeiten nicht zu gefährden, sollten keine weiteren Standorte hinzukommen." (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 41)

Im Stadtteil Neustadt sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt (siehe hierzu Abbildung 3):

- Achse Hauptbahnhof/Boppstraße/Barbarossaring/Bismarckplatz (Stadtteilzentrum);
- Gartenfeldplatz (Nahversorgungszentrum bzw. Teilbereich des Stadtteilzentrums);
- Frauenlobplatz/Wallaustraße/Adam-Karrillonstraße (Nahversorgungszentrum bzw. Teilbereich des Stadtteilzentrums).

"(...) Die solitären Supermärkte in der Wallaustraße und in der Nackstraße erfüllen zusätzliche Nahversorgungsfunktionen." (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 39)

Es wird weiter konstatiert, dass es im Übrigen im Stadtteil Neustadt kaum eine Straße gibt, in der kein Laden existiert. Die nahversorgungsfreundliche städtebauliche Struktur ist erhaltenswert. Wünschenswert wäre eine Ergänzung und Aufwertung des Supermarktangebotes.

"(...) Mit den beiden fußläufig erreichbaren Lebensmitteldiscountern in der Hatzenbergstraße wurde den Verbraucherwünschen nach diesem Betriebstyp Rechnung getragen. Sie verlagern den Versorgungsschwerpunkt aber auch an den nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils." (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 39)

Mit der Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem urbanen Stadtviertel für rund 2.500 Einwohner wird dort die planerische Grundlage für einen weiteren zentralen Versorgungsbereich mit der Qualitätsstufe "Nahversorgungszentrum" (Bebauungsplan "N 84") gelegt, von dem aus das neue Viertel und der angrenzende Nahbereich des alten Stadtteils versorgt werden kann.

Aussagen des Zentrenkonzepts Einzelhandel zum Bereich "Postareal"

Die in dieser Begründung beschriebene Um- und Nachnutzungsdiskussion für das Plangebiet "Postareal westlich Hauptbahnhof" fand im Zentrenkonzept Einzelhandel bereits seinen Niederschlag. Dazu Kap. 4.1.6 Entwicklung der Westseite des Hauptbahnhofes (Binger Schlag, Wallstraße) zur Innenstadterweiterung, Seite 38:

"(...) Mit der Umwandlung des früheren Erasmus-Druck-Gebäudes an der Binger Str. zu einem Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäude, in das neben dem Elektro-Spezialisten "Electronic-Conrad" weitere nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgeschäfte einziehen sollen, wurde die Notwendigkeit angestoßen, das gesamte Areal "Bahnhof-Westseite-Wallstr.-Binger Str." mit dem disponiblen Postzentrum zu überplanen, um es einer geordneten, der Innenstadtrandlage angemessenen Entwicklung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wurde die maximal mögliche Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Gesamtgebiet auf 3600 qm festgelegt, die überwiegend auf das Postbetriebsgelände konzentriert werden sollte. Nicht zentrenrelevante Sortimente können ohne Beschränkung angeboten werden. Abzüglich des zentrenrelevanten Sortimentes von Electronic-Conrad und der im Gebiet ansässigen Buchhandlung und der Fahrrad- und Tauchsporthandlung verbleiben z.Zt. rd. 2.400 qm zentrenrelevante Verkaufsfläche.

Eine stärkere Ausweitung der potentiellen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Einzelhandelssortimente würde einen weiteren Nebenstandort der Innenstadt gründen, was dem Ziel einer Kompaktierung der innerstädtischen Einkaufslagen entgegen läuft und städtebauliche Beeinträchtigungen der Innenstadt hervorrufen kann. Darüber hinaus würden die Investitionen in Ludwigsstraße und City-Meile entwertet werden. Das Gebiet dürfte jedoch geeignet sein, innerstädti-

sche Ergänzungsnutzungen aus dem Sport- und Gesundheits- oder Unterhaltungsbereich anzusiedeln, die in der Innenstadt schwer zu verwirklichen sind."

Und weiter dazu Kap. 4.4. Hartenberg/ Münchfeld, Seite 41 des Zentrenkonzepts Einzelhandel:

"(...) Ebenfalls negativ auf die bestehenden Ladenzentren würde sich eine Intensivierung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung über das bestehende bzw. geplante Maß hinaus in den Gebieten Binger Schlag/Hauptbahnhof-Westseite und Mombacher Straße (Güterbahnhof) auswirken."

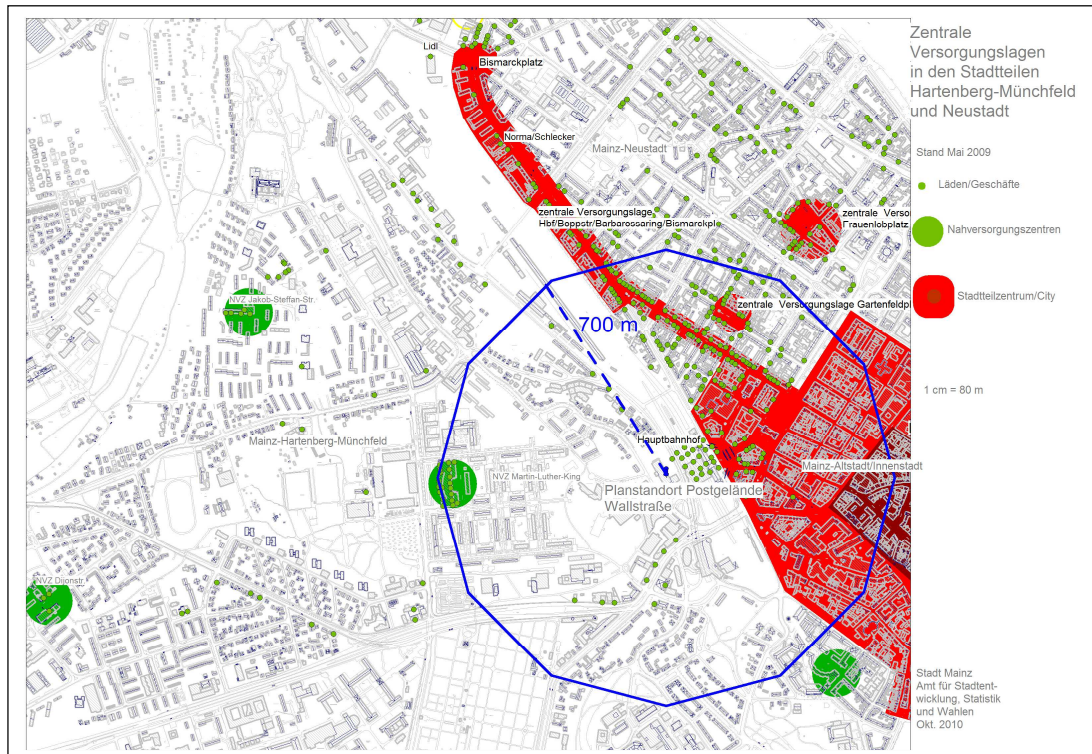


Abbildung 3: Zentrale Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Neustadt und Hartenberg/Münchfeld.

6.3.2 Zentrenrelevanz der Planung

Aufgrund der Planungshistorie des Plangebiets, der Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz sowie des Landesentwicklungsprogramms IV und der inzwischen eingetretenen Einzelhandelsstruktur in den Stadtteilen ist eine differenzierte städtebauliche Behandlung des Bebauungsplangebietes "H 93" bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben notwendig geworden. Die Differenzierung geht über die Empfehlungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel hinaus.

6.3.3 Innenstadtrelevanz der Planung

Nach den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz sollen zentrenrelevante Sortimente nur noch in der Innenstadt und in den zentralen

Versorgungslagen der Stadtteile angeboten werden. Die Ansiedlung dieser Sortimente in peripherer, nicht-integrierter Lage führt dazu, dass den Warenhäusern und Fachgeschäften insbesondere der Innenstadt wichtige wenn nicht wesentliche Umsatzanteile entzogen werden. Das Geschäftsterben in den zentralen Lagen kann damit 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 unten zu beschreibenden Auswirkungen im Bereich der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln - widersprechen der Zielsetzung des Gesetzgebers, 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB). 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 (Einzelhandelsbetriebe an peripheren Standorten) die Wirtschaftsstruktur der Umgebung und machen die Entwicklung der Gemeinde bzw. der Zentren als wirtschaftlichen, geistigen und sozialen Schwerpunkt zunichte (VGH Mannheim, 5 S 1205/03 vom 13.07.04).

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereich und nicht in einer sonstigen als integriert zu bezeichnenden Lage. Im Zeitraum der Erstellung des Zentrenkonzeptes waren jedoch eine Gesamtverkaufsfläche von 3.600 qm für zentrenrelevante Sortimente im Gebiet westlich des Hauptbahnhofes jedenfalls in Bezug auf ihre Innenstadtrelevanz als vertretbar angesehen worden, von denen damals rund 2.400 qm frei waren und heute noch rund 2.000 qm nicht belegt sind (rund 1.600 qm zentrenrelevante Sortimente werden zusammen von einem Elektrofachmarkt, einer Buchhandlung, einem Musikinstrumentengeschäft, einem Küchenstudio und einem Matratzenmarkt belegt). Auch wenn diese Geschäfte aktuell keine zentrenrelevanten Waren anbieten, können sie dies schon im Rahmen des baurechtlichen Bestandsschutzes. Eine relativ häufige Fluktuation der letzten Jahre hat immer wieder Änderungen im aktuellen Sortiment hervorgebracht. Einschränkend wurde darauf hingewiesen, dass eine zu starke Ausweitung der Verkaufsfläche in diesem Gebiet sowohl die Innenstadt wie auch die Ladenzentren im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld beeinträchtigen könne. Empfohlen wurde deshalb, im Plangebiet innerstädtische Ergänzungsnutzungen aus dem Sport-, Gesundheits- und Unterhaltungsbereich anzusiedeln.

An dieser Empfehlung des Zentrenkonzeptes wird weiter festgehalten. D.h. im Plangebiet, welches nicht als "zentraler Versorgungsbereich" dargestellt ist, sind noch bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Einzelhandelssortimente zulässig. Diese Größenordnung ist einerseits vertretbar, um in dem Gebiet eine der Lage entsprechende sinnvolle städtebauliche Gesamtentwicklung zu unterstützen. Gleichzeitig übersteigt die Größenordnung nicht die Schwelle unwesentlicher Beeinträchtigungen für die Innenstadt/ City, wenn man die dort

vorzufindende Einzelhandelsdichte und den Einzelhandelsumfang von rund 119.000 qm Verkaufsfläche zugrunde legt.

6.3.4 Stadtteil- und Nahversorgungsrelevanz der Planung

Seit Beschluss des Zentrenkonzeptes im März 2005 haben sich die Sachverhalte, die den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes im Bereich westlich des Hauptbahnhofs zu Grunde lagen, zum Teil geändert. Das führt zu einer modifizierten Übernahme der Empfehlungen in die konkrete Bebauungsplanung. Die Änderungen erstrecken sich auf die Struktur der Nahversorgung mit den Gütern des kurzfristigen Bedarfs.

Es muss davon ausgegangen werden, dass abgeleitet aus der allgemeinen Strukturentwicklung im Einzelhandel (Vermehrung der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel, Verstärkung des Wettbewerbs) die Empfindlichkeit der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber Beeinträchtigungen durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche nochmals zugenommen hat. Dies betrifft die zentralen Versorgungsbereiche mit Nahversorgungsfunktion wie das Stadtteilzentrum "Boppstraße" im Stadtteil Neustadt, das "Martin-Luther-King-Zentrum", das "Einkaufszentrum Hartenberg" in der Jakob-Steffan-Straße und (eingeschränkt) das "Einkaufszentrum Dijonstraße" im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld.

Stadtteil Neustadt

Die Neustadt ist ein dicht, fast ausschließlich mehrgeschossig bebauter Stadtteil mit urbanem Gepräge. Die ca. 27.000 Einwohner können sich mit kurzen Wegen zu Fuß in den Geschäften des täglichen wie des mittelfristigen Bedarfs in zentraler, städtebaulich integrierter Lage versorgen.

Es ist städtebaulich, versorgungsstrukturell und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, wenn die zentralen und integrierten Versorgungslagen gefährdet werden. Aufgrund der Siedlungsdichte und der Verkehrs- und Parkraumsituation kommt die Einkaufsfahrt mit dem Auto noch unterdurchschnittlich häufig vor. Es ist städtebaulich und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, die Häufigkeit der Autobenutzung für Einkaufsfahrten zu steigern.

Darüber hinaus wohnen in der Neustadt überdurchschnittlich viele Einwohner, die kein Auto zur Verfügung haben. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt mit ca. 92 % (BBE 2010) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100 %) und dem Niveau von Mainz insgesamt (107,9 %). Sie sind damit 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 Verdünnungskette 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.

Bund-Länder- Programm Soziale Stadt

Die Stadt Mainz nimmt am "Bund-Länder-Programm Soziale Stadt" teil. Der Stadtteil Neustadt ist eines der Regionalfenster, bei dem die Instrumente und Mittel des Programms eingesetzt werden. Zielsetzung ist es, im Rahmen eines integrierten Entwicklungskonzeptes durch städtebauliche, investive, organisatorische und soziale Vorhaben und Projekte die Lebens- und Wohnqualitäten in diesen Regionalfenstern zu erhalten und zu verbessern. Hierzu gehört die Stärkung der lokalen Ökonomie auch zur besseren Versorgung der Einwohner im Stadtteil. Im Vordergrund stehen die Stärkung der Gewerbeeinheiten entlang der Boppstraße und des Kaiser-Wilhelm-Rings und die Erweiterung der Nahversorgung in möglichst kleinen Einheiten in der nördlichen Neustadt (Entwurf Integriertes Entwicklungskonzept "Soziale Stadt" Mainz-Neustadt, Seite 56).

Um diese Ziele zu unterstützen, ist es notwendig, die Einzelhandelsentwicklung in diesem Stadtteil auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und nicht an periphere Standorte herauswachsen zu lassen.

Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Neustadt

Während in Nähe des Hauptbahnhofs mit einem Lebensmitteldiscountmarkt und einem Supermarkt zwei leistungsfähige Betriebe, die auch mehrfach (städtebaulich und im Rahmen des Zentrenkonzepts Einzelhandel erwünscht) erweitert wurden, sowie außerhalb des nördlichen Endes des zentralen Versorgungsbereich Boppstraße/Barbarossaring/Bismarckplatz zwei Lebensmitteldiscountbetriebe entstanden sind, wurde im zentralen Versorgungsbereich selber ein Lebensmitteldiscountmarkt geschlossen und ein kleiner Supermarkt zu einem Lebensmitteldiscountmarkt umgewandelt. Im Übrigen gingen hier kleinere Geschäfte einschließlich des Lebensmittelhandwerks verloren. Nur noch ein Metzgereifachgeschäft gibt es aktuell in dem Stadtteil mit 26.000 Einwohnern. Diese in den zentralen Versorgungslagen beider Stadtteile zu beobachtende Verflachung des Angebots ist mit auf den Wettbewerbsdruck, der von peripheren Lagen ausgeht, zurückzuführen.

Im OVG-Urteil 8A 11311/06.OVG (Lidl-Markt Gonsenheim) wird ausgeführt, dass "schon nach allgemeiner Erfahrung zu erwarten (steht), dass Einzelhandelsbetriebe in einer Randlage zur Schwächung der Einzelhandelsbetriebe in den Zentren beitragen".

Das Drogerieangebot hat in diesem Stadtteil nicht abgenommen. Aus vier inhabergeführten Geschäften und drei kleineren Drogeriefachmärkten (1992) sind aber sechs kleinere Drogeriefachmärkte (2009) mit einer insgesamt leicht vergrößerten Verkaufsfläche geworden.

Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld

Der Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld mit knapp 16.000 Einwohnern weist eine typische "Vorstadt"- Struktur auf, wie sie in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Neben verdichtetem Geschosswohnungsbau gibt es größere Reihen- und Einzelhaussiedlungen. Zur Einzelhandelsversorgung dienten ursprünglich drei geplante kleinere Einkaufszentren und einige Läden in Streulagen. Mit der Konversionsmaßnahme "Martin-Luther-King-Park" wurde ein größeres neues integriertes Nahversorgungszentrum errichtet.

Die Supermärkte in Streulagen schlossen in der Zwischenzeit und das kleinste der alten Einkaufszentren erfüllt seine Funktion kaum noch.

Es ist ebenfalls in diesem Stadtteil städtebaulich, versorgungsstrukturell und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, wenn diese bestehenden Einkaufszentren in zentralen und integrierten Versorgungslagen gefährdet werden. Sie gewährleisten eine fußläufig erreichbare Versorgung, mit der die Einkaufsfahrt mit dem Auto noch unterdurchschnittlich häufig notwendig ist. Es ist städtebaulich und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, die Häufigkeit der Autobenutzung für Einkaufsfahrten zu steigern. Darüber hinaus wohnen auch in diesem Stadtteil überdurchschnittlich viele Einwohner mit geringem Einkommen (viele Studierende), die kein Auto zur Verfügung haben. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt mit 91,6 % (BBE 2010) unter dem Bundesdurchschnitt und deutlich unter dem Mainzer Durchschnitt (107,9 %). Sie sind damit essentiell auf fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, die auch über eine Basisversorgung hinausgehen, angewiesen.

Mit dem Verlust zentral liegender Nahversorgungszentren, 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.

Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld

Im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld gab es 1992 zwei kleine Supermärkte und zwei kleine Lebensmitteldiscountmärkte sowie fünf Geschäfte mit Lebensmittelangebot (Lebensmittelhandwerk) in drei kleinen geplanten Einkaufszentren und in Streulagen.

Städtebaulich erwünscht wurde 1996/97 dort im Rahmen einer Konversionsmaßnahme ein neues integriertes Einkaufszentrum errichtet, mit einem nach damaligen Flächenansprüchen modernen Supermarkt mit Getränkemarkt (1.200 qm Verkaufsfläche) und einem Lebensmitteldiscountmarkt (800 qm Verkaufsfläche) ergänzt um Bäcker, Metzger und weitere überwiegend der Nahversorgung dienende Läden. Das Nahversorgungszentrum war auf Basis eines Gutachtens der GfK, Nürnberg, so konzipiert worden, dass es eine Angebotslücke in dem knapp 16.000 Einwohner zählenden Stadtteil füllte, ohne die bestehenden Versorgungslagen zu beeinträchtigen.

In den Jahren nach der Eröffnung des Zentrums hat nicht nur wie prognostiziert der kleine Supermarkt in der Ludwigsburger Straße geschlossen, sondern entgegen den Berechnungen dieses Gutachtens auch ein weiterer kleiner älterer Lebensmittelmarkt (Ricarda-Huch-Straße), einige kleine Läden in Streulagen folgten. In den bestehenden Ladenzentren/Nahversorgungszentren kam es zu Umstrukturierungen. Selbst die ursprüngliche auf die Güter des täglichen Bedarfs ausgelegte Ladenstruktur im Martin-Luther-King-Zentrum konnte nicht aufrechterhalten werden. Die Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks z. B. wurden wieder geschlossen. Drogeriefachgeschäfte oder -märkte gibt es in diesem Stadtteil nicht (jedoch Apotheken). Sie könnten aber in einem der drei Einkaufs-

zentren (insbesondere Martin-Luther-King-Zentrum) bei entsprechender Fluktuation durchaus zentral angesiedelt werden.

Der Planstandort "H 93" ist aufgrund seiner Lage aus einzelbetrieblicher Sicht gut geeignet, nicht nur auf die Nahversorgung in den benachbarten Stadtteilen zu zielen, sondern u. a. auch auf die Ein- und Auspendler. Er liegt an bzw. neben einer zentralen Zufahrts- bzw. Ausfallstraße von Mainz und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof mit dem zentralen Umsteigepunkt für die Bus- und Straßenbahnnutzer.

In gleicher Weise bietet sich der Planstandort "H 93" für die Bewohner der Stadtteile Hartenberg/ Münchfeld und Neustadt für einen Einkaufshalt an. Denn sowohl der Weg über die Wallstraße als auch der Weg über die Binger Straße/ Saarstraße führt an dem Standort vorbei und die Entfernung vom Hauptbahnhof beträgt ca. 250 m. Entsprechend kann auf diesem Weg den benachbarten Stadtteilen Kaufkraft entzogen werden, aber auch weiter entfernte zentrale Standorte können durch den leicht anzufahrenden Standort "H 93" beeinträchtigt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Oberste Planungsziele im Sinne des Zentrenkonzeptes sind die Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung der fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen und damit der Nahversorgungszentren, Stadtteilzentren sowie der Innenstadt.

Zur Zielerreichung ist es notwendig, die Instrumente und Empfehlungen des Zentrenkonzeptes jeweils mit der aktuellen Sachlage abzugleichen und ihre diesbezügliche Wirksamkeit zu überprüfen. Dies v. a. dann, wenn für ein Gebiet strukturelle Umbrüche zu erwarten sind, die mit Bebauungsplanverfahren städtebaulich geordnet werden müssen. Dies ist hier der Fall. Aufgrund der beobachteten Entwicklungen ist festzustellen, dass in beiden Stadtteilen Neustadt und Hartenberg/Münchfeld ein höchst labiles Gleichgewicht in der Einzelhandelsstruktur, insbesondere in der Nahversorgungsstruktur, besteht. Dieses Gleichgewicht kann durch 2.000 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Güter nicht unwesentlich beeinträchtigt werden. Bezogen auf den Stadtteil Neustadt sind 2.000 qm rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche von 21.000 qm im Stadtteil bzw. 11,5 % der 17.400 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Stadtteil. Bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente im Stadtteilzentrum Boppstraße einschließlich Hauptbahnhof machen 2.000 qm rund 25 % der vorhandenen 7.800 qm Verkaufsfläche aus. 2.000 qm Verkaufsfläche entsprechen zudem knapp 53 % der bestehenden Verkaufsfläche für Lebensmittelgeschäfte im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld.

6.3.5 Festsetzungen zum Einzelhandel

Basierend auf den oben dargestellten inhaltlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf den Einzelhandel werden im Bebauungsplan "H 93" mehrere Festsetzungen getroffen.

Die entsprechend des Zentrenkonzeptes Einzelhandel noch zur Verfügung stehenden 2.000 qm Verkaufsflächen für zentrenrelevante Einzelhandels assortimente [mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmittel, Getränken, Drogeriewaren und

Kosmetikartikeln sowie Pharmazie (Apotheken)] sind im Plangebiet zulässig, werden jedoch ausschließlich im Südteil des Plangebiets verortet (= Gewerbegebiet "GE B").

Entsprechend des Zentrenkonzepts Einzelhandel sind zentrenrelevante Sortimente (abgeleitet aus Verwaltungsvorschriften und Einzelhandelserlassen) folgendermaßen definiert (Seite 29): "Zentrenrelevant sind alle Einzelhandelsbetriebe, -branchen oder -sortimente, die nach bestimmten Kriterien (z. B. Flächenbedarf der Waren, Transportfähigkeit, Wertigkeit aber auch Attraktivität und Frequenzerzeugung) in den Innenstädten und anderen zentralen Lagen heute angeboten werden oder angeboten werden können. Dies sind Sortimente, welche die Funktionsfähigkeit, die Attraktivität und Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgungszentren, der Quartiers- und Stadtteilzentren und der City begründen."

Darüber hinaus zeichnen sich diese Sortimente durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen - in diesem Fall insbesondere dem Mainzer Hauptbahnhof - sowie einen problemlosen Transport der Waren aus und ziehen viele Innenstadtbesucher an. Allerdings bedarf es zur Unterstützung dieser Merkmale einer städtebaulichen Hilfestellung durch eine klare räumliche Zuordnung der Flächen im Plangebiet, auf denen zentrenrelevante Sortimente angeboten werden können. Daher ist zusammen mit der den zentrenrelevanten Sortimenten einhergehenden Besucherfrequenz eine räumliche Fixierung der im Plangebiet zur Verfügung stehenden Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortiment und eine klare Zuordnung zum Hauptbahnhof erforderlich. Um den Kunden bzw. Besuchern als Ergänzung zum Angebot im nahe gelegenen Hauptbahnhof die vorgesehen Einkaufsmöglichkeiten zu bieten und um eine Konzentration der Geschäfte und Besucher im unmittelbaren und fußläufig günstig erreichbaren Nahbereich des Plangebiets zu schaffen, werden die im Plangebiet noch zur Verfügung stehenden Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Südteil des Plangebiets verortet und anhand einer horizontalen Zonierung im Gewerbegebiet "GE B" festgesetzt. Zudem erfolgt aus Gründen der besseren Erreichbarkeit und Orientierung eine Festsetzung der zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss (vertikale Zonierung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung "GE B").

Diese im Bebauungsplan "H 93" festgesetzte Zonierung (siehe Abbildung 4) optimiert neben der Bündelung der zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen im Nahbereich des Hauptbahnhofes auch die gegenseitige Erreichbarkeit von Geschäftslagen zwischen Hauptbahnhof und Plangebiet über kurze Wege. Mit der klaren Zonierung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Südteil des Plangebiets und innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes "GE B" wird zudem dem Entstehen von isolierten Geschäftslagen im Stadtgebiet langfristig entgegen gewirkt. Diese könnten entstehen, wenn sich im Nordteil (und damit in dem vom Hauptbahnhof abgewandten Teil) des Plangebiets im Bereich von Obergeschossen derartige Geschäftslagen etablieren würden.

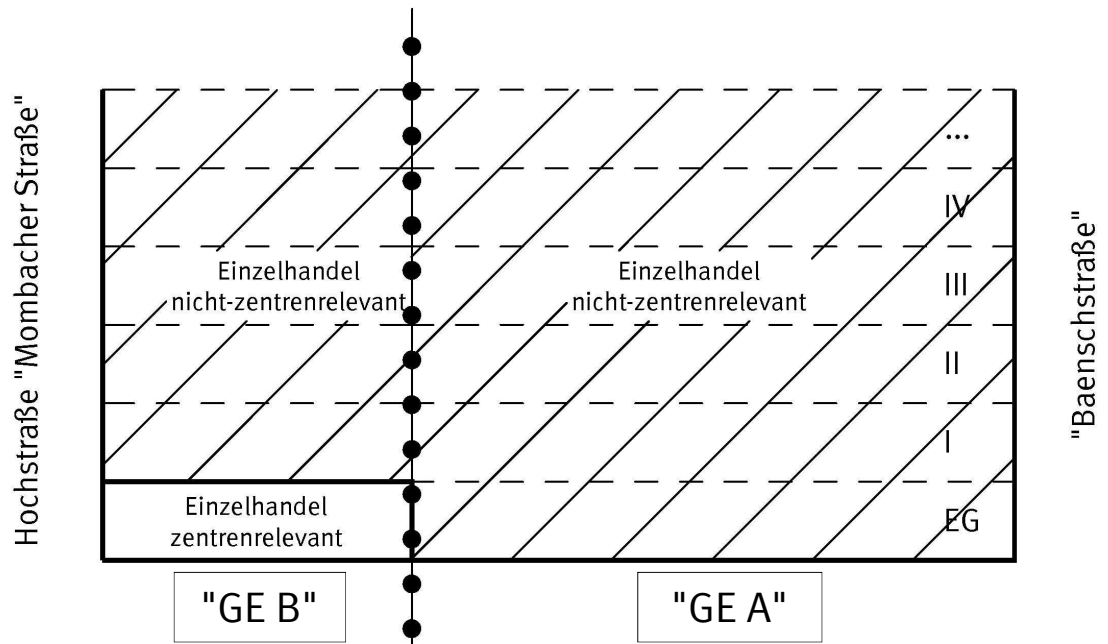


Abbildung 4: Festsetzungssystematik "Einzelhandel".

Die Größe des zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung "GE B" wird durch die Größe der zur Verfügung stehenden zentrenrelevanten Verkaufsflächen bestimmt. D.h. ausgehend von den entsprechend des Zentrenkonzepts Einzelhandel noch verfügbaren 2.000 qm Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente kann im Plangebiet noch eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.000 qm realisiert werden. Die Ermittlung der Größe der Bruttogeschossfläche basiert auf der ständigen Rechtsprechung bezüglich der Feststellung des maßgeblichen Schwellenwertes zur Bestimmung der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben und bezieht sich dabei im Besonderen auf das festgestellte Flächenverhältnis zwischen "Verkaufsflächen (800 qm)" und "Geschossflächen (1.200 qm)". Die für das Plangebiet noch verfügbaren 2.000 qm Verkaufsflächen entsprechen bei Anwendung des o.g. Flächenverhältnisses einer Geschossfläche von ca. 3.000 qm.

Innerhalb der entsprechend des Zentrenkonzeptes Einzelhandel quantitativ begrenzten zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (2.000 qm) konnten bislang auch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Pharmazie (Apotheken) angeboten werden. Aufgrund der veränderten und im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz festgelegten Rahmenbedingungen müssen diese nahversorgungsrelevanten Sortimente jedoch im Plangebiet von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Daher wurde hierzu im Bebauungsplan "H 93" ebenfalls eine textliche Festsetzung getroffen und diese Sortimente im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Zudem ist im Bebauungsplan "H 93" festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal 800 qm zulässig sind. Diese Festsetzung orientiert sich an der Tatsache, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren nur in "Kerngebieten" oder in eigens für sie festgesetzten "Sondergebieten" zulässig sind. Demgegenüber sind kleinere Einzelhandelsvorhaben, die die Schwelle zur Großflächigkeit nicht erreichen, unter den näher in den Baugebieten der BauNVO bestimmten Voraussetzungen als Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden oder sonstige Gewerbebetriebe zulässig oder können ausnahmsweise zulässig sein.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bebauungsplan mit 0,65 festgesetzt und liegt damit unterhalb der gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung möglichen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Gegenüber der im Bebauungsplan "He 33" festgesetzten zulässigen GRZ von 0,6 ist diese leicht erhöht worden.

Die im Bebauungsplan "H 93" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan "H 31" ("Baukörperfestsetzung") und der Bestandsbebauung geringfügig erweitert.

Im Bereich der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Baufenster um zehn Meter von der Grundstücksgrenze nach hinten zurückversetzt. Damit wird zum einen auf die Nachbarbebauung im Norden und den im Rahmen des Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Stellungnahmen seitens der Feuerwehr entsprochen und zum anderen auf die verkehrlichen Gegebenheiten entlang der Mombacher Straße reagiert. Zudem werden im Bebauungsplan maximale sechs Vollgeschosse festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Höhenlage des Plangebiets und im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung sind damit zur Wallstraße hin vier Vollgeschosse wahrnehmbar, zur Mombacher Straße hin die festgesetzten sechs Vollgeschosse.

Aufgrund der vorhandenen Plangebietstopografie bzw. der Einbindung des Plangebiets in die topografische Umgebung sowie aufgrund der derzeitigen Gebäudeverteilung im Plangebiet sind die Erdgeschossflächen damit eindeutig zum Hauptbahnhof hin orientiert und verdeutlichen somit die städtebauliche Zielsetzungen der für den Einzelhandel getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

6.5 Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen

Die zulässige Höhe von baulichen und sonstigen Anlagen im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante bezogen auf NN begrenzt. Mit der festgesetzten Oberkante von 116,00 m über NN ist bezogen auf das derzeitige Grundstücksniveau entlang der Mombacher Straße eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 24 m zulässig. Bezogen auf das Grundstücksniveau entlang der Wallstraße (westliche Geltungsbereichsgrenze) ist durch die festgesetzte Oberkante von 116,00 m über NN eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 16 m zulässig. In Verbindung mit der festgesetzten Oberkante wird damit neben der Realisierung der festgesetzten maximal sechs zulässigen Vollgeschosse je nach Geschosshöhe

auch noch die Errichtung eines Staffelgeschosses (bei Annahme einer hinsichtlich der festgesetzten Gewerbenutzung leicht erhöhten Geschosshöhe) ermöglicht.

6.6 Abweichende Bauweise

Die im Plangebiet festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung erfordert unter Umständen Gebäude mit Längen über 50 Metern. Daher wurde gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. In der abweichenden Bauweise "a" wird die Errichtung von Gebäuden ohne Begrenzung ihrer Länge innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hiermit wird entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet eine größtmögliche bauliche Flexibilität gewährleistet.

6.7 Brückenbauwerk "Mombacher Straße"

Innerhalb des Plangebiets befinden sich in der südöstlichen Ecke zwei voneinander unterschiedliche Höhenebenen. Die bestehende Hochstraße "Mombacher Straße" überspannt in diesem Bereich das als Gewerbegebiet festgesetzte Plangebiet. Zur Verdeutlichung der Höhenlage und des Höhenverlaufs in diesem Bereich sind die getroffenen Festsetzungen in der Planzeichnung je nach Höhenlage bzw. Ebenenzugehörigkeit voneinander getrennt dargestellt. Die in der Planzeichnung als sonstige Planzeichen eingetragenen Geländehöhen sollen dabei die differenzierte Höhenlage bzw. den Verlauf der Grundstücks- und der Straßenhöhe verdeutlichen.

Für die Fläche auf dem unteren Geländeneiveau ist als Art der baulichen Nutzung ein "Gewerbegebiet" festgesetzt. Der diese Fläche überlagernde und auf dem höheren Niveau liegende Teil des Plangebiets "Ebene Mombacher Straße" wird als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Dort verläuft die Mombacher Straße als Hochstraße über dem Gelände. Zur Sicherung der Nutzbarkeit der unter dem Brückenbauwerk liegenden festgesetzten Gewerbegebietsfläche wird für das Brückenbauwerk bzw. die Verkehrsfläche eine maximale Unterkante UK von 96,15 m über Normnull (NN) festgesetzt. Diese festgesetzte Unterkante darf im Zuge von Straßen- bzw. Brückenbauwerksanierungsmaßnahmen nicht unterschritten werden. Die festgesetzte Unterkante für das Brückenbauwerk gewährleistet eine durchgängige Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Höhe von ca. 3,50 m. Damit ist eine Nutzung dieser Grundstücksflächen als private Stellplätze gegeben.

Zudem wurde als Hinweis auf die Existenz eines auf dem privaten Grundstück liegenden Stützpfilers der Hochstraße die Lage des Pfeilers in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.8 Verkehrsflächen

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde ermittelt, dass am westlichen Teilknoten "Wallstraße/ Querspange zur Mombacher Straße" aufgrund der Vorbelastung ein zusätzlicher Fahrstreifen zu realisieren ist. Dieser ist in den Berechnun-

gen des Verkehrsgutachtens bereits berücksichtigt und wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.9 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Als planerische Reaktion auf die oben beschriebene Überlagerung der "Hochstraße Mombacher Straße" (Brückenbauwerk) und der als "Gewerbegebiet" festgesetzten privaten Grundstücksflächen wird die Fläche, die unmittelbar unter dem Brückenbauwerk liegt, als Fläche festgesetzt, "die von der Bebauung freizuhalten" ist. Damit sind auch keine Nebenanlagen oder sonstigen Einbauten innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Die Grundstücksflächen können jedoch bei der Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche mit eingerechnet werden. Als zulässige Nutzung ist für die Fläche ergänzend die Nutzung als "private oberirdische Stellplätze" festgesetzt. Eine Überdachung der Stellplätze ist in diesem Bereich unzulässig. Die Größe der Fläche ist zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

6.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Auf Grund der schwierigen Verkehrs-Topografie im Plangebiet ("Hochstraße Mombacher Straße") und wegen existierender Verkehrsknotenpunkte im Nahbereich des Plangebiets (Ecke Wallstraße - Mombacher Straße) ist es aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan festzusetzen. Durch die Festsetzung dieser Bereiche ergeben sich im Umkehrschluss ein Zufahrtsbereich im nordöstlichen Grundstücksbereich zur bzw. von der Mombacher Straße aus, der u.a. heute schon als solcher hergestellt ist, sowie im westlichen Grundstücksbereich zur bzw. von der Wallstraße aus. Durch die festgesetzte Lage der Zufahrtbereiche wird die Leitung der Verkehrsströme auf der Wallstraße sowie auf der Mombacher Straße berücksichtigt und optimiert.

6.11 Installation von künstlichen Nisthilfen

Um den mit einer Neubebauung einhergehenden Verlust an potenziellen Fledermausquartieren und Vogelnistplätzen im Plangebiet auszugleichen, wurde auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzberichtes eine entsprechende Festsetzung zum Artenschutz in den Bebauungsplan integriert. Zum Ausgleich sollen an den neu zu errichtenden Gebäuden wieder Versteckplätze angeboten werden. Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass an Fassaden von Gebäuden je angefangene 1.800 m² Grundstücksfläche je eine künstliche Nisthilfe für die Vogelarten "Amsel", "Haussperling" und "Trauerschnäpper" und je zwei Nisthilfen für Fledermäuse zu installieren sind. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die Installation der künstlichen Nisthilfen durch fachkundige Personen auszuführen bzw. zu begleiten ist. Die künstlichen Nisthilfen sind zudem dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Da innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der festgesetzten Bauweise sowohl ein großes Gesamtvorhaben als auch mehrere kleinere Bauvorhaben realisiert werden können, wurden die Festset-

zungen so umgesetzt, dass bezogen auf eine festgelegte Grundstücksgröße jeweils eine Nisthilfe anzubringen ist. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Anzahl der anzubringenden Nisthilfen auf Basis der Grundstücksgrößen für die Einzelbauvorhaben ermittelt wird und nicht der letzte Bauwerber eines Baufeldes alle erforderlichen Nisthilfen errichten lassen muss.

6.12 Verbrennungsverbot

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe lufthygienische Belastung aus, insbesondere Feinstäube und Stickstoffoxide erreichen hier hohe Werte. Zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen und Stäuben sollen daher vermieden werden. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art, weder zu Heiz- und Feuerzwecken noch zum Zwecke der Beseitigung, verbrannt werden dürfen. Zudem ist aus den genannten Gründen festgesetzt, dass im Plangebiet alternativ umweltfreundliche, leitungsgebundene Energiearten wie z. B. Fernwärme, Gas oder Strom zu verwenden sind.

6.13 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Für das durch Planeintrag festgesetzte Gewerbegebiet mit der Bezeichnung "GE B" ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine fußläufige Durchquerung des Plangebiets zwischen der Wallstraße im Westen und der unter der Hochstraße liegenden Plangebietsgrenze als dauerhafter fußläufiger Zugang zum Hauptbahnhof "Eingang West" mit einer Mindestbreite von 4,00 Metern herzustellen. Die Dimension der festgesetzten Mindestbreite resultiert aus den Anforderungen an eine möglichst barrierefreie Ausgestaltung dieser Fußwegebeziehung. Sobald eine Treppenanlage und parallel hierzu geführte Rampen und/oder Kinderwagenhilfen erforderlich sind, ist eine Breite von 4,00 Metern aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich. Aufgrund der topografischen Unterschiede zwischen dem Plangebiet im Osten und den Flächen im Westen entlang der Wallstraße kann hierbei die Errichtung mehrerer Teil-Rampen erforderlich werden.

Die festgesetzte Fußwegeverbindung kann aufgrund der derzeitigen Bebauung des Plangebiets und der planerischen Ungewissheit, welche zukünftige Gebäudeverteilung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück realisiert werden, nicht konkreter festgesetzt werden. Dennoch wird mit der Festsetzung das planerische Ziel umgesetzt, aufgrund der engen Verkehrssituation vor allem im westlichen (Wallstraße), südlichen und östlichen Grenzbereich ("Hochstraße Mombacher Straße") des Plangebiets eine fußläufige Durchwegung des Postareals zwischen den stadträumlich westlich liegenden Bereichen (Taubertsbergbad, MLK-Park) und dem östlich angrenzenden Hauptbahnhof zu erreichen.

Die auf Basis der festgesetzten Gehrechts umzusetzenden fußläufige Anbindung des Plangebiets an den Hauptbahnhof und an die unter der Hochstraße liegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrradstellplatzanlage Hauptbahnhof) stärkt zudem das mit der Verortung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Südteil

des Plangebiets verfolgte Ziel der Zuordnung der Verkaufsflächen an den Hauptbahnhof.

6.14 Festsetzungen zum Lärmschutz

Zum Schutz von im festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen, störepfindlichen Nutzungen vor den im schalltechnischen Gutachten ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen durch passiven Lärmschutz sicherstellen.

Die im Zuge des schalltechnischen Gutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche werden im Plangebiet maßgeblich durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken bestimmt. Aufgrund der Schienenverkehrslärmeinwirkungen - insbesondere durch Güterzüge - sind im Nachtzeitraum insbesondere im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets Verkehrslärmeinwirkungen auf dem Niveau der für den Tag prognostizierten Werte zu erwarten. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels wurden die Verkehrslärmpegel für freie Schallausbreitung im ungünstigsten Fall (hier: in 12 m über Grund) herangezogen.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen so auszuführen sind, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	erforderliches resultierendes Gesamtschalldämm-Maß R'_{w} , res der jeweiligen Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
IV	40	35
V	45	40

Tabelle 5: Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Tabelle 8 (Auszug).

Für Schlafräume und Kinderzimmer wurden aufgrund des hohen Schienenverkehrslärms in der Nacht um 5 dB(A) höhere erforderliche resultierende Schalldämmmaße festgesetzt. Zudem ist festgesetzt, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines

Raumes zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren sind.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass im Einzelfall an den Fassaden entlang der gekennzeichneten Baugrenzen geringere Lärmpegelbereiche vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert werden.

Zudem ist im Bebauungsplan der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen festgesetzt. Dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und für schutzbedürftige Räume mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle. Durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen kann für ausreichende Belüftung der Räume gesorgt werden.

7. Fachgutachten

7.1 Verkehrsgutachten

Im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan "H 93" wurden die unmittelbar im Bereich des Plangebiets befindlichen Knotenpunkte

- Mombacher Straße / Querspange zur Wallstraße,
- Wallstraße / Querspange zur Mombacher Straße und
- Alicenbrücke / Wallstraße / Binger Straße

untersucht.

Auf der Grundlage der festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzung als "Gewerbegebiet" wurde das Verkehrsaufkommen abgeschätzt und dieses zusätzlich zu erwartende Aufkommen auf das umliegende Straßennetz umgelegt. Hierbei baut das erstellte Verkehrsgutachten auf den prognostizierten Belastungen aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" auf.

Grundlage für die Ermittlung der zukünftigen Belastungssituation durch den Bebauungsplan "H 93" war die in der Verkehrsuntersuchungen zum Projektgebiet "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" ermittelte Prognosebelastung für das Jahr 2025. Neben dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen durch die Entwicklung des Areals an der Mombacher Straße enthalten die Prognosebelastungen auch eine allgemeine Verkehrszunahme von 5 %.

Da das auf dem Plangebiet "H 93" sich befindende Gebäude heute noch teilweise genutzt wird und sich auf dem Grundstück ein öffentlich nutzbarer aber gebührenpflichtiger Parkplatz befindet, wurden die auf das Plangebiet bezogenen Verkehrsströme ebenfalls gezählt. Darauf aufbauend wurde eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die drei oben genannten Knotenpunkte jeweils für die Spitzenstunde am Vor- und Nachmittag durchgeführt.

7.1.1 Zukünftige Belastungssituation

Durch das Gewerbegebiet ist in der Vormittagsspitzenstunde an einem Normalwerktag ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von durchschnittlich ca. 150 zu- und ca. 80 abfahrenden Kraftfahrzeugen pro Stunde zu erwarten.

In der Nachmittagsspitzenstunde sind es zusätzlich etwa 100 zu- und ca. 140 abfahrende Kraftfahrzeuge in der Stunde.

7.1.2 Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Die beiden Knotenpunkte "Mombacher Straße/ Querspange zur Wallstraße" und "Wallstraße/ Querspange zur Mombacher Straße" bilden signaltechnisch einen Knotenpunkt. Am westlichen Teilknoten "Wallstraße/ Querspange zur Mombacher Straße" ist aufgrund der Vorbelastung ein zusätzlicher Fahrstreifen zu realisieren. Dieser ist in den Berechnungen bereits berücksichtigt und wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf dieser Grundlage wird an beiden o.g. Teilknotenpunkten in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag jeweils die Qualitätsstufe "C" erreicht.

Der Knotenpunkt "Alicenstraße/ Wallstraße/ Binger Straße" weist bereits im Bestand in der Spitzenstunde am Nachmittag die Qualitätsstufe "E" auf. Ohne bauliche Maßnahmen erreicht der Knotenpunkt mit den prognostizierten Belastungen am Vormittag die Qualitätsstufe "E" und am Nachmittag die Qualitätsstufe "F". Daher wurde auch die Wirkung eines zusätzlichen Fahrstreifens für die maßgebenden Rechtseinbieger von der Wallstraße in die Binger Straße untersucht. Mit einem zusätzlichen Fahrstreifen wird in der Spitzenstunde am Vormittag die Qualitätsstufe "C" erreicht. Am Nachmittag bleibt der Knotenpunkt mit Qualitätsstufe "E" weiterhin nicht ausreichend leistungsfähig. Durch eine Veränderung der Grünzeitverteilung kann jedoch die Qualitätsstufe "D" erreicht werden. Dies wirkt sich jedoch wiederum auf die Koordinierung (Grüne Welle) im Zuge der Binger Straße aus.

Durch die unzureichende Leistungsfähigkeit des Rechtsabbiegers von der Wallstraße in die Binger Straße ist mit Staus zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass der Stau in den Spitzenzeiten länger als ca. 60 m sein wird und in den benachbarten Knotenpunkt "Wallstraße/ Querspange zur Mombacher Straße" reicht.

7.2 Schalltechnisches Gutachten

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Lärmimmissionen vorbelastet. Auf Grund dieser Rahmenbedingungen wurde durch die Gesellschaft für Immissionsschutz (Gfi) ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "H 93" erstellt.

7.2.1 Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ergibt sich aus dem Kfz- Verkehr auf den in der Umgebung bestehenden Straßen "Mombacher Straße", "Wallstraße", "Alicenbrücke" und "Binger Straße" sowie aus dem Schienenverkehr der Bahnstrecken 3510, 3521, 3523 und 3527. Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets wurden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt.

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmemissionen erfolgte auf der Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung des Büros Heinz + Feier GmbH (siehe oben). Die Verkehrsuntersuchung enthält Angaben zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV), dem Kfz-Aufkommen "Tag" und "Nacht" sowie zum Schwerverkehrsanteil "Tag" und "Nacht" für die relevanten Straßenabschnitte der Straßen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "H 93".

Bei der Beurteilung der Verkehrslärmverhältnisse wurde nach den einschlägigen Beurteilungsvorschriften auf die maßgebende Verkehrsstärke und den maßgebenden Lkw-Anteil abgestellt. Die maßgebende Verkehrsstärke (M) ist in den RLS- 90 definiert als der "auf den Beurteilungszeitraum (Tag bzw. Nacht) bezogene Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Querschnitt stündlich passierenden Kraftfahrzeuge". Der maßgebende Lkw-Anteil (p) ist der in den RLS-90 definierte Anteil der Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8 t. Die maßgebende Verkehrsstärke sowie der maßgebende Lkw-Anteil für den Tag- und Nachtzeitraum wurden gemäß den übermittelten Verkehrsdaten angesetzt. Zuschläge für Steigungen und Gefälle - insbesondere durch die teilweise Lage der Straßen auf Brücken - wurden im digitalen Geländemodell ermittelt und berücksichtigt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Wallstraße auf dem Abschnitt nördlich des Plangebiets (nördlich des Gebäudes Wallstraße 15) 30 km/h. Auf allen übrigen relevanten Straßenabschnitten in der Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs wurde als zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h angesetzt.

Die Berechnung der Schienenverkehrslärmemissionen erfolgte auf Grundlage der durch die Stadt Mainz übermittelten Zugdaten und Streckenparameter des Bahn-Umwelt-Zentrums für die Strecken 3510, 3521, 3523 und 3527 jeweils für die Prognose 2025. Nach Empfehlung der Deutschen Bahn AG erfolgt die Berechnung der Schienenverkehrslärmeinwirkungen für ein Gleisbett mit Schotter und Betonschwellen mit dem entsprechenden Zuschlag für den Einfluss der Fahrbahnart von DFB = 2 dB(A). Dieser Zuschlag wurde in den Berechnungen jeweils zum Emissionspegel addiert.

Entsprechend des schalltechnischen Gutachtens wird bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag in einer Höhe von 4 m über Grund im westlichen und östlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Im der Bahnstrecke zugewandten östlichen Bereich des Plangebiets wird der Orientierungswert bis zu einem Abstand von rund 35 m zur östlichen Plangebietsgrenze und im westli-

chen Bereich bis zu einem Abstand von rund 15 m zur westlichen Plangebietsgrenze überschritten.

In Höhe von 8 m über Grund wird bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert für Gewerbegebiete im östlichen und südlichen Bereich innerhalb des Plangebiets bis zu einem Abstand von rund 55 m zur östlichen bzw. 45 m zu südlichen Plangebietsgrenze überschritten. Im nordwestlichen Bereich wird der Orientierungswert bis zu einem Abstand von rund 15 m zur westlichen Plangebietsgrenze überschritten.

In Höhe von 12 m über Grund wird der Orientierungswert der DIN 18005 am Tag bei freier Schallausbreitung im östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets bis zu einem Abstand von rund 60 m zur östlichen und rund 70 m bis zu südlichen Plangebietsgrenze überschritten. Im nordwestlichen Bereich wird der Orientierungswert bis zu einem Abstand von rund 15 m zur westlichen Plangebietsgrenze überschritten.

Bei freier Schallausbreitung in 20 m über Grund sind Überschreitungen des Orientierungswerts für Gewerbegebiete bis zu einem Abstand von rund 50 m zur östlichen und rund 80 m zu südlichen Plangebietsgrenze zu erwarten. Im Nordwesten des Plangebiets wird der Orientierungswert in einem etwa 40 m breiten Bereich von Westen her eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB(A) in 4 m, 8 m, 12 m und 20 m über Grund im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese wurden im Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzt. Zum Schutz von im Gewerbegebiet zulässigen stöempfindlichen Nutzungen vor den Verkehrslärmeinwirkungen wird die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen durch passiven Lärmschutz sichergestellt.

7.2.2 Gewerbelärm

Der Bebauungsplan "H 93" setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein "Gewerbegebiet" fest. Zur Beurteilung der durch die zulässigen Betriebe und Anlagen zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets waren die Gewerbelärmgesamtbelastung von bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen. Durch die gemäß dem Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Nutzungen sollen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen verursacht werden.

Zur Beurteilung wurden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmi-

gungsbedürftige Anlagen. Die Vorschriften der TA Lärm sind u.a. zu beachten für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen bei der Prüfung der Einhaltung der Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) im Rahmen der Prüfung von Anträgen im Baugenehmigungsverfahren. Durch die Beurteilung von Gewerbegeräuschen im Rahmen der Bebauungsplanung nach TA Lärm kann sichergestellt werden, dass keine Nutzungen festgesetzt werden, die nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig wären.

Die Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgte nach dem einfachen Verfahren der TA Lärm unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zunächst mit GE-typischen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für uneingeschränkten Betrieb.

Für die nächstgelegenen Wohngebäude an der Baentschstraße und Mombacher Straße nördlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden Beurteilungspegel von 60,0 bzw. 60,4 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) wird um 5,0 bzw. 5,4 dB(A) überschritten. Am Immissionsort "Wallstraße 13" westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird mit einem Beurteilungspegel von 57,0 dB(A) am Tag der Immissionsrichtwert um 2,0 dB(A) überschritten. An allen weiteren Immissionsorten in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete bzw. Mischgebiete am Tag eingehalten.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung wird im Nachtzeitraum bei uneingeschränktem Betrieb der in dem vorgesehenen Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen der Immissionsrichtwert Nacht von 40 dB(A) für allgemeine und besondere Wohngebiete bzw. 45 dB(A) für Mischgebiete an allen Immissionsorten überschritten. Im Tag- und Nachtzeitraum ist bei uneingeschränktem Betrieb der in dem vorgesehenen Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets müssen die Gewerbelärmeinwirkungen durch die nach Bebauungsplan zulässigen Nutzungen im vorgesehenen Gewerbegebiet begrenzt werden. Hierfür wurde im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung werden die von dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen aus dem kontingentierten Gebiet an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs (Planwerte) auch unter Berücksichtigung einer möglichen Gewerbelärmvorbelastung nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führen. Die Festsetzung der Emissionskontingente für das geplante Gewerbegebiet erfolgte ge-

mäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften).

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb des kontingentierten Gebiets ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teilen von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

7.3 Artenschutzbericht

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet ein Artenschutzbericht (Böhm + Fräsch GmbH, Juli 2011) erstellt. Der Untersuchungsbereich wurde am 27. Mai 2011 begangen. Hierbei wurde nach Lebensraumpotenzialen wildlebender Tiere (insbesondere Vögel und Fledermäuse) Ausschau gehalten und die angetroffenen Vogelarten protokolliert. Zu Vergleichszwecken wurde auch über die westliche und nördliche Plangebietsgrenze hinaus im dortigen Gehölzbestand nach Avifaunaelementen gesucht.

Im Sommer 2013 wurde eine weitere Begehung des Plangebiets durchgeführt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass eine Aktualisierung des oben genannten Artenschutzberichtes aus dem Jahr 2011 nicht erforderlich ist.

Der Gebäudekomplex im Plangebiet erwies sich als überwiegend glattwandig, allerdings mit Spalten am Dachüberstand und in Form von Lüftungsschlitzen an den südlichen und westlichen Gebäudeteilen. Diese kommen als potenzielle Quartiere für kleine Fledermausarten in Frage. Besatznachweise wurden aber nicht erbracht. Es fand sich auch kein Schwalbennest und es kreisten während der Geländeinspektion auch keine Mauersegler über dem Gebäude.

Der Baumbestand erwies sich als jung und dünnstämmig ohne jegliche Stammausfaltungen. Auch wurden keine Vogelneester in den Baumkronen oder Gebüschern entdeckt. In der Stützwand der Wallstraße am Westrand des Planungsgebietes fanden sich aber mehrere Vogelneester (vermutlich von Haussperlingen) hinter vorstehenden Metallteilen.

Die Artenliste der beobachteten Vögel umfasst zehn Arten, die allesamt als häufig und allgemein verbreitet einzustufen sind. Einzig der Haussperling steht auf

der Vorwarnliste der gefährdeten Arten, was aber primär mit der Verwechslungsgefahr mit dem seltener gewordenen Feldsperling zusammenhängt. Die meisten Vögel wurden zudem außerhalb des eigentlichen Plangebietes beobachtet und zwar im Gehölzstreifen auf der gegenüberliegenden Seite der Wallstraße. Das Gelände des Postareals wurde von den meisten registrierten Vögeln nur als Nahungshabitat aufgesucht oder exponierte Gebäudeteile als Ruheplatz und Singwarte genutzt, bzw. sogar nur überflogen. Brutnachweise wurden dort ausschließlich in der Stützwand der Wallstraße registriert.

Zur Fledermausfauna im Untersuchungsbereich wurden keine Erhebungen durchgeführt. Das zu erwartende Artenspektrum dürfte sich nach Einschätzung des Gutachters aber auf wenige Arten beschränken. Als spaltenbewohnende Art kommt am ehesten die vergleichsweise häufige Zwergfledermaus für einen potenziellen Quartierbezug in Frage.

Der Gebäudekomplex des Postareals wies auch keine gesicherten Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse auf. Es wurden weder Vogelnistplätze noch Kotspuren eines Fledermausbesatzes entdeckt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass die Spalten in der Gebäudefassade zumindest für Fledermäuse einen geeigneten Einschlupf bieten. Für Vögel dürften diese zu eng sein. Für kleine, spaltenbewohnende Fledermäuse (z. B. Zwergfledermaus) sind sie aber geeignet und als Quartiersstandort nicht untypisch.

Es ist davon auszugehen, dass die im Stadtgebiet lebenden Fledermausarten (neben der oben erwähnten Zwergfledermaus auch im Spätsommer/Herbst durchziehende Rohhautfledermäuse und Große Abendsegler) den Gehölzbestand auf dem Gelände zur Insektenjagd aufsuchen.

Die Begehung des Gutachtes zeigte zudem, dass der Baumbestand auf dem Gelände offensichtlich keine hohe Relevanz für wildlebende Tiere hat. Die Bäume und Gebüsche sind allesamt dünnstämmig und bieten schon dadurch keine Stammaushöhlungen, die für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse nutzbar wären. Der für Vergleichszwecke mitbetrachtete Gehölzbestand auf der Westseite der Wallstraße und nördlich an das Plangebiet angrenzend wird dagegen von verschiedenen Vogelarten als Niststandort intensiv genutzt.

Trotzdem fanden sich aber im Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen brütender Vögel, allerdings ausschließlich von allgemein verbreiteter und häufiger Arten. Die einzig entdeckten Vogelneester in der Stützwand zur Wallstraße am Westrand der Planfläche belegen die auch hier stattfindende Reproduktion einzelner Vogelarten.

Einem Abriss des Gebäudekomplexes stehen grundsätzliche naturschutzfachliche Bedenken nicht entgegen. Unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes sollten Sanierungsmaßnahmen aber möglichst schonend erfolgen, um ggf. dabei aufzufindende wildlebende Tiere retten zu können. Insbesondere sind die entdeckten Löcher in der Fassade des Gebäudekomplexes unmittelbar vor dem Abriss mit Hilfe eines Endoskops auszuleuchten, um einen eventuellen Fledermausbesatz ausschließen zu können. Da derartige Quartiere ganzjährig genutzt werden können, kann zu keiner Jahreszeit ein Besatz ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Störanfälligkeit sind die Tiere aber in der Winterschlaf- und Wochenstubenperiode empfindlicher, weshalb ein Gebäudeabriss auf die Monate

März/April oder Oktober/November sicherheitshalber beschränkt werden sollte. Ggf. ist bei einem Besatzbefund eine Rettungsumsiedlung unter fachkundiger Aufsicht vorzunehmen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zurückgenommen werden. Im BNatSchG ist hierfür ein Zeithorizont von 1. Oktober bis Ende Februar vorgegeben. Sollte hiervon abgewichen werden wollen, müsste dies mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde geschehen, verbunden mit einer vorherigen erneuten Kontrolle nach besetzten Vogelnestern. Analog ist mit Bauarbeiten im Bereich der Stützwand für die Wallstraße an der Plangebietswestgrenze zu verfahren. Die dortigen Nachweise von Vogelnestern bedingen eine vergleichbare Behandlung dieses Geländeabschnitts wie des Gehölzbestandes. Bauarbeiten (einschließlich Gerüstaufbauten, Malerarbeiten o. ä.) sollten auch dort nur im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar ausgeführt werden. Auch hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan integriert.

Verluste an potenziellen Fledermausquartieren und Vogelnistplätzen sind zudem ausgleichsbedürftig. D.h. an den neu errichteten Gebäuden und/oder im Grünbereich des Planungsgebietes sollten ebenfalls wieder Versteckplätze angeboten werden. Diese können in die Fassadengestaltung integriert werden oder durch Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen erfolgen. Dieser Ausgleichsbedarf wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Um den mit einer Neubebauung einhergehenden Verlust an potenziellen Fledermausquartieren und Vogelnistplätzen im Plangebiet auszugleichen, wurde auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzberichtes eine entsprechende Festsetzung zum Artenschutz in den Bebauungsplan integriert. Zum Ausgleich sollen an den neu zu errichtenden Gebäuden wieder Versteckplätze angeboten werden. Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass an Fassaden von Gebäuden je angefangene 1.800 m² Grundstücksfläche je eine künstliche Nisthilfe für die Vogelarten "Amsel", "Haussperling" und "Trauerschnäpper" und je zwei Nisthilfen für Fledermäuse zu installieren sind. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die Installation der künstlichen Nisthilfen durch fachkundige Personen auszuführen bzw. zu begleiten ist. Die künstlichen Nisthilfen sind zudem dauerhaft zu unterhalten bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Der ggf. auftretende Verlust an Grünflächen ist ebenfalls auszugleichen, um die Nahrungssituation für diese beiden Tiergruppen nicht zu verschlechtern. Hierbei ist auf die Auswahl einheimischer Laubgehölze zu achten, da nur diese eine reichhaltige Kerbtieranlockung erwarten lassen. Neben der Wiederanpflanzung von Gebüsch und Bäumen kann dies funktional auch durch eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung erreicht werden. Hierzu wurde ebenfalls eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan "H 93" integriert.

7.4 Radon

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches lie-

ge, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt worden ist. Es wurde deshalb seitens des Landesamtes empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Umfange Maßnahmen am Gebäude notwendig sind.

Nach Aussage des Mitautors des Artikels "Radon - neuer Aspekt in der Bauleitplanung" auf der Homepage des Landesamtes, Herrn Dr. Rein (GeoConsult Rein), sind im Stadtgebiet von Mainz keine Radonmessungen vorgenommen worden. Die Prognose für das Stadtgebiet sei aus Messungen im Löß und Mergeltertiär aus dem Raum Alzey abgeleitet worden. Dort seien im Löß Radongehalte bis zu 60 kBq/m^3 Bodenluft festgestellt worden ("Radonvorsorgegebiet I"). Gesetzliche Regelungen mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration bestehen in Deutschland aber nicht. Entsprechend den Empfehlungen verschiedener Institutionen soll ein Richtwert für Neubauten von 250 Bq/m^3 in der Raumluft nicht überschritten werden. Ohne bauliche Vorkehrungen geht man bei einer Radonkonzentration in der Bodenluft von über 100.000 Bq/m^3 davon aus, dass die Radonkonzentration in der Raumluft eines Gebäudes die Richtwerte überschreiten wird.

Bezüglich der in der Stellungnahme vorgetragene potenziellen Beeinträchtigungen durch Radon löst der Bebauungsplan "H 93" keine neuen Sachverhalte aus. Durch die Festsetzung eines "Gewerbegebietes" wird gegenüber der Vorgängernutzung und -planung [Bebauungsplan "Mombacher Straße (H 31)"] keine empfindlichere Nutzung ermöglicht. Insofern wird kein ergänzender Untersuchungsbedarf ausgelöst. Auf ergänzende Radonmessungen im Rahmen eines Fachgutachtens wurde daher verzichtet.

8. Versickerungstechnische Erschließung

Bezüglich des Plangebiets ist gemäß den Vorgaben und Berechnungen des Wirtschaftsbetriebes Mainz folgende entwässerungstechnische Erschließung vorgesehen: Das anfallende Schmutzwasser soll an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Wallstraße und in der Mombacher Straße angeschlossen werden.

Sofern eine dezentrale Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, können entsprechend dem Generalentwässerungsplan der Stadt Mainz maximal 70 % der befestigten Fläche an den Mischwasserkanal in der Mombacher Straße angeschlossen werden. Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von ca. 1,44 ha ergibt sich die zu entwässernde Abflussfläche von rund 1,0 ha. Aufgrund dieser eingeschränkt möglichen Abflussfläche ergibt sich der maximal mögliche Regenwasserabfluss an den Mischwasserkanal in der Mombacher Straße von $Q_{\text{max}} = 110 \text{ l/s}$. Wassermengen aus höheren Bemessungsregenspenden müssen durch Schaffung von Rückhaltevolumen gepuffert werden.

9. Boden und Baugrund

Bezüglich möglicher Verkarstungen liegen keine Hinweise aus den Baugrundbohrungen zu dem vorhandenen Postgebäude vor. Die bis zu 24 m tiefen Aufschlussbohrungen zeigen die in diesem Bereich übliche Abfolge von 1 m bis 3 m mächtigen sandigen Auffüllungen. Darunter folgen oft sandig-kiesige Reste von Terrassenablagerungen, die den Kalk- und Mergelschichten des Tertiärs aufliegen. In allen sechs auf dem Postareal bekannten Aufschlussbohrungen wurden ab 3 m bis 7 m Tiefe durchweg Kalksteinschichten bzw. Fossilagen (Hydrobien) ohne Karsthohlräume angetroffen. Dies lässt auf eine insgesamt günstige Tragfähigkeit schließen. Ab ca. 70 m unter GOK folgen Ton- und Mergellagen mit nur noch vereinzelt Kalkbänken (Tiefbohrung des Brunnens Taubertsbergbad).

Das Plangebiet liegt innerhalb der ehemaligen Festungsanlagen. Die Entfernung zum ehemaligen Kavalier "Hauptstein" beträgt ca. 150 m, zum ehemaligen "Binger Thor" ca. 180 m. Aufgrund dieser Lage sind keine künstlich angelegten Hohlräume aus den ehemaligen Festungsanlagen zu erwarten. Andere künstliche Hohlräume (Keller, Bunker etc.) sind hier nicht bekannt.

10. Überplanung von bestehenden Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" überplant in seinem räumlichen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Mombacher Straße (H 31)" sowie in Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bahnhofsvorfahrt West (H 77)".

11. Werbeanlagensatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 93" ist die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich "Stadteingang West Binger Straße", die Satzung "H 91S" anzuwenden. Die Satzung verfolgt u.a. das Ziel, "(...) eine gestalterische Beeinträchtigung durch Werbeanlagen zu unterbinden und somit gleichzeitig auch die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes zu erhöhen". Werbeanlagen, die vor Rechtskraft der Satzung "H 91 S" errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

12. Denkmalschutz/ Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebiets "Wallstraße - Mombacher Straße - G 80/03" im Bereich des ehemaligen westlichen Festungsgürtels. Schutzzweck dieses Grabungsschutzgebiets ist die Sicherung der römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber, die aufgrund von bisherigen Einzelfunden und Bedarfsgrabungen mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind. Es soll verhindert werden, dass durch nicht genehmigte Ausgrabungen und Erdaushub wichtige Funde und Befunde beseitigt werden und somit der Wissenschaft verloren gehen. Gemäß § 22 Abs.3 Denkmalschutzgesetz

(DSchG) ist eine Grabungsgenehmigung erforderlich. Art und Umfang einer archäologischen Erforschung ist in Absprache mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie frühzeitig abzustimmen. Fragen der Gründung sind ebenfalls mit der Landesarchäologie einvernehmlich zu klären. Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes müssen unverzüglich gemäß § 17 dieses Gesetzes der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich angezeigt werden.

Das Plangebiet grenzt zudem an das Areal der geschützten Denkmalzone "Baentschstraße" an. Die Unterschutzstellung erfolgte zum Zweck der Erhaltung des 1904 projektierten und 1905 durch die Gebrüder Mertes für die Beamten-Baugenossenschaft realisierten Wohnkomplexes zwischen Mombacher Straße und der Wallstraße. Die Häusergruppe in steiler Hanglage konstituiert sich aus zehn fünfgeschossigen Gebäuden, die durch ihre Anordnung eine stark verwinkelte Straßensituation schaffen. Die wie miteinander verzahnt wirkenden Häuser bilden eine geschlossene städtebauliche Situation mit einer Betonung der Kopfbauten, die, ausgerichtet auf die vorbeiführenden Straßen, den Gebäudekomplex nach außen abschließen. Baumaßnahmen im Plangebiet, insbesondere zur genannten Denkmalzone hin, bedürften einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Hierzu sowie zur oben beschriebenen Anzeigepflicht im Sinne des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen

13. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein bedeutender Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Von Seiten der tangierten Fachämter sind im Zuge des Anhörverfahrens keine negativen Prüfungsergebnisse hinsichtlich der Familienfreundlichkeit vorgebracht worden. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sowie der festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzung sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

14. Statistik

Gewerbegebiet "GE":	ca.	14.164 m ²	98,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	184 m ²	1,3 %
<i>(öffentliche Verkehrsflächen überlagert in der "Ebene Mombacher Straße"</i>	ca.	268 m ²)	
<hr/>			
gesamtes Plangebiet:	ca.	14.348 m ²	100 %

15. Kosten

Aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens mussten im Kreuzungsbereich der "Hochstraße Mombacher Straße" mit der Wallstraße zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Zur Umsetzung dieser aus verkehrsfachlicher Sicht notwendigen Maßnahmen sind ein Grundstückserwerb sowie der Bau der Verkehrsflächen erforderlich.

Für den Grundstückserwerb der erforderlichen Erweiterungsfläche (ca. 184 qm) sind gemäß Bodenrichtwertkarte aus dem Jahr 2014 ca. 127.900,- € anzusetzen. Für die Herstellung der Verkehrsflächen wurde ein Betrag von 27.600,- € (ohne Beleuchtung, Beschilderung, Markierung, Stützmauern) ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete