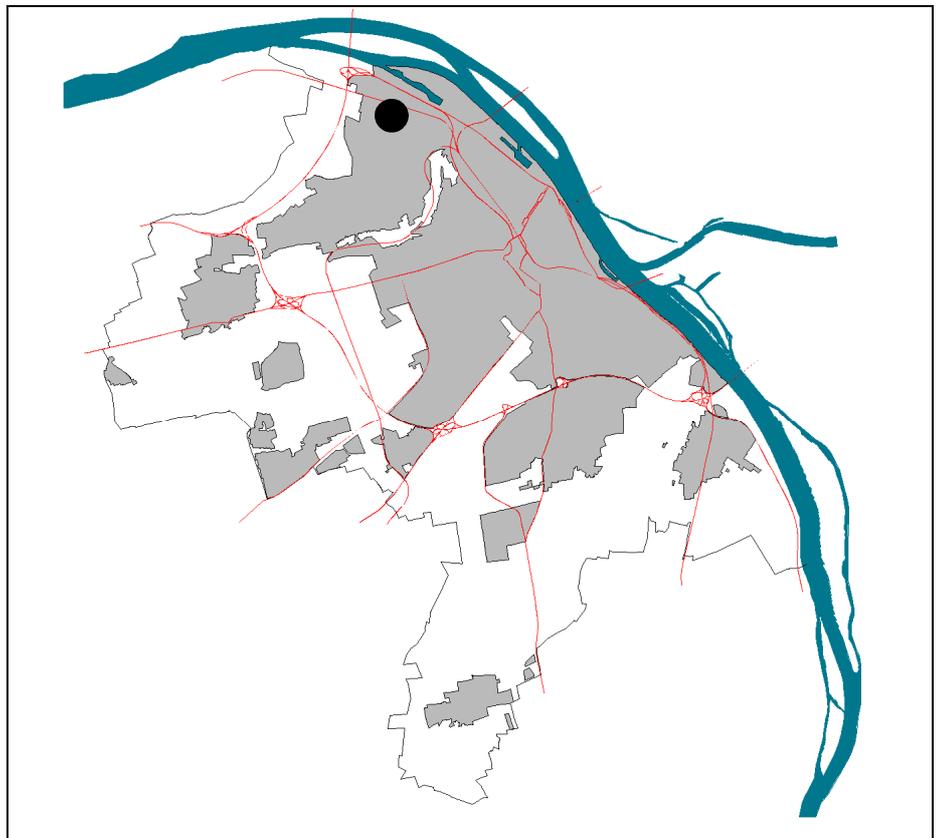


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Nerobergstraße (M 103)"



Stand Satzungsbeschluss

**Begründung  
zum Bebauungsplan "Nerobergstraße (M 103)"**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
4.	Flächennutzungsplan .....	5
5.	Bestandsanalyse / Städtebauliches Konzept .....	5
6.	Einzelhandel .....	5
7.	Erschließung.....	6
8.	Untersuchung der Umweltbelange .....	7
8.1	Schallschutz .....	7
8.2	Naturschutz .....	9
8.3	Artenschutzrechtliche Bewertung .....	10
8.4	Klima .....	10
8.5	Regenwasserbewirtschaftung .....	10
8.6	Bodenschutz, Altlasten .....	10
8.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	10
8.8	Eingriff / Ausgleich.....	11
9.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	11
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
9.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
9.4	Grünplanerische Festsetzungen.....	12
9.5	Stellplätze und Zufahrten .....	13
9.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	15
11.	Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen .....	16
12.	Statistik.....	16
13.	Bodenordnung.....	16
14.	Kosten .....	16

**Hinweis:**

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

- Schallgutachten

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "M 103" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Mombach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Mombach, Flur 1, und wird begrenzt:

- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 558/9, sowie die Nerobergstraße,
- im Süden durch die Hauptstraße,
- im Westen durch die Kreuzstraße,
- im Norden durch die Bahnlinie Mainz-Ingelheim.

## 2. Erfordernis und Ziel der Planung

Im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" stellt die Umgestaltung der Hauptstraße die wichtigste Maßnahme für den Stadtteil Mombach dar. Erster Abschnitt dieser Maßnahme soll dabei der Bereich "Nerobergstraße" werden. Bei dem vorgesehenen Straßenabschnitt soll eine vorhandene Freiraumsituation im Einmündungsbereich der Nerobergstraße vollständig neu strukturiert werden. In dem Bereich zwischen der Hauptstraße und der Straße "Alte Markthalle" sind heute öffentliche Pkw-Stellplätze angeordnet. Die Straße "Alte Markthalle" mündet in einem spitzen Winkel in die Hauptstraße unmittelbar im Einmündungsbereich der Nerobergstraße. Diese Situation erfordert einen großflächig dimensionierten Verkehrsraum, der stadtgestalterisch unattraktiv und funktional sowie verkehrstechnisch problembehaftet ist.

Die Neustrukturierung umfasst eine Verlegung der Nerobergstraße inkl. des Einmündungsbereiches in Richtung Westen und die Errichtung eines Spielplatzes auf der neu entstehenden Freifläche in unmittelbarer Nachbarschaft einer bestehenden Kindertagesstätte. Hierbei werden auch Flächenanteile des nördlich angrenzenden Grundstücks des Lidl-Marktes in Anspruch genommen.

Der betreffende Bereich ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kreuzstraße Markthalle Änderung (M 81)" überplant, der die derzeitige Situation planungsrechtlich sichert. Die Verlagerung der Nerobergstraße und der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkplätze erfordern ebenso wie die Verortung des vorgesehenen Spielplatzes eine Anpassung des geltenden Bauplanungsrechts. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan "M 81" überplant und durch den Bebauungsplan "Nerobergstraße (M 103)" ersetzt werden.

## 3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "M 103" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "M 103" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 (UVP) nicht erforderlich. Aus diesem Grund wurde auf die Erstellung eines Umweltberichtes ebenso wie auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung verzichtet.

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.

#### **4. Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Gewerbefläche" bzw. als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### **5. Bestandsanalyse / Städtebauliches Konzept**

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein überwiegend bebautes Gebiet mit hohem Anteil an versiegelten Flächen. Der südöstliche Geltungsbereich wird derzeit durch Verkehrsflächen und Stellplätze geprägt.

Der Bereich nördlich der Straße "Alte Markthalle" und damit weite Teile des Plangebietes sind charakterisiert durch vorhandene gewerbliche Nutzungen, die einen Lebensmitteldiscountmarkt (Lidl) sowie einen Getränkemarkt (Tholi) sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich eine gewerblich betriebene Veranstaltungshalle umfassen.

Im südlichen Geltungsbereich, unmittelbar entlang der Hauptstraße, besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus und Altenteiler. Dieser Bestand erfordert die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD), da landwirtschaftliche Betriebe in einem Mischgebiet nicht zulässig sind.

Während die Bebauung entlang der Hauptstraße durch eine innerortstypische Straßenrandbebauung dominiert wird, ist im gewerblich genutzten Bereich keine vorherrschende Bauweise vorhanden.

Die derzeit vorhandene städtebauliche Struktur wird durch die Neuplanung beibehalten und lediglich die Verkehrsflächen im südöstlichen Geltungsbereich neu geordnet. Die Errichtung eines Spielplatzes innerhalb der Verkehrsfläche erfordert eine Verschiebung der Nerobergstraße und eine geringfügige Reduzierung der gewerblichen Bauflächen. Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltenen Flächen für Stellplätze im Bereich der Kreuzstraße/Hauptstraße werden in das angrenzende Dorfgebiet einbezogen und damit ebenfalls eine Bebauungsmöglichkeit eröffnet.

#### **6. Einzelhandel**

Im Geltungsbereich befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt (Lidl), welcher sich an der Grenze zur Großflächigkeit befindet. Gemäß der Regelungen des § 11

BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kerngebieten oder in Sondergebieten zulässig. Da sich die Grundstücke im Geltungsbereich noch im Umgriff des zentralen Versorgungsbereiches "Ortskern" befinden, sind von den dort anzusiedelnden Einzelhandelsbetrieben auch bei einer Überschreitung der in § 11 BauNVO genannten Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Eine weitere Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen und damit ein Fortbestand der vorhandenen Betriebe sind daher auch auf Grundlage des festgesetzten Gewerbegebietes ohne weiteres möglich.

## 7. Erschließung

Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich über die bestehenden Straßen (Hauptstraße, Alte Markthalle, Nerobergstraße) vollständig erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrswegenetz angebunden. Die innere Erschließung des Gebietes ist über die bestehenden Verkehrsflächen vollständig gesichert. Zusätzliche Erschließungsstraßen werden nicht benötigt. Aufgrund der angestrebten Umstrukturierung des Platzbereiches an der Einmündung Hauptstraße/Nerobergstraße ist eine Verlegung der Nerobergstraße zu Lasten bisheriger Gewerbeflächen erforderlich. Die Umstrukturierung dient der Schaffung einer neuen Platzsituation sowie der Verbesserung der verkehrlichen Zufahrtssituation von der Hauptstraße in die Straße "Alte Markthalle". Insbesondere wegen der hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe und deren hoher Verkehrsfrequenz ist eine klarere Verkehrslenkung erforderlich. Bei der geplanten Umstrukturierung wird der Anschluss der Nerobergstraße an die Hauptstraße nach Westen verlagert, so dass der neu geschaffene Spielplatz in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden Kindertagesstätte angeordnet werden kann. Der Bereich zwischen dem geplanten Spielplatz und dem bestehenden Kindergarten bleibt dann dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Somit erfolgt eine Trennung der Verkehrsströme von Fußgängern und Pkw, was zu einer erheblichen Reduzierung von Gefahren beiträgt.

Bei der im nordöstlichen Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsfläche handelt es sich um eine private Verkehrsfläche, die zur Erschließung des angrenzenden Gewerbegrundstücks beiträgt. Eine Widmung für die Öffentlichkeit ist für diese Teilfläche daher nicht erforderlich.

### **Ruhender Verkehr**

Im Rahmen der Überplanung des rechtskräftigen "M 81" entfallen einige geplante bzw. auch hergestellte öffentliche Stellplätze. Da im Ortskernbereich stets ein hoher Parkdruck und nur ein geringes Angebot an Stellplätzen besteht, sollen auch nach der Umgestaltung so viele Stellplätze wie möglich im öffentlichen Straßenraum insbesondere in dem neu gestalteten Abschnitt der Nerobergstraße untergebracht werden.

### **ÖPNV-Anbindung**

Die ÖPNV-Erschließung ist insbesondere durch vorhandene Bushaltestellen in der Hauptstraße und der Kreuzstraße ausreichend sichergestellt. Eine Ergänzung des

bestehenden ÖPNV-Netzes innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der geringen Flächengröße und fehlender Durchlässigkeit des Gebietes (Stichstraßen) nicht möglich.

## **8. Untersuchung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan "M 103" wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Er bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Ein eigenständiger Umweltbericht wurde daher nicht erstellt.

### **8.1 Schallschutz**

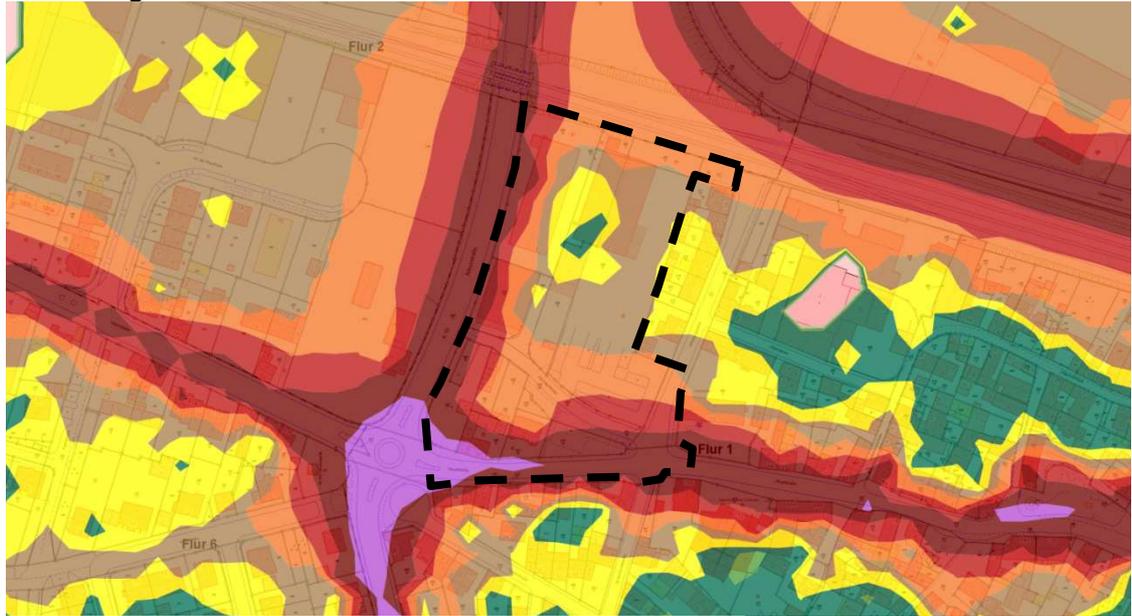
Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Lärmimmissionen vorbelastet. Sowohl durch das Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße und Kreuzstraße als auch durch die unmittelbar nördlich angrenzende Bahnlinie. Zusätzlich kommt es durch die im Geltungsbereich vorhandene und die umliegende gewerbliche Nutzung zu Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet.

Da durch die Planung des "M 103" keine Änderung der Nutzung erfolgt, ergeben sich hieraus keine Änderungen an der vorhandenen Lärmsituation. Lediglich durch ein Heranrücken der Bebauung im geplanten Dorfgebiet an den Kreisel Hauptstraße / Kreuzstraße sowie durch eine Verlegung der Nerobergstraße wird eine Veränderung der Immissionssituation verursacht.

Die Verlagerung der Nerobergstraße bzw. der Knotenpunktumbau an der Hauptstraße führt an der bestehenden Bebauung nicht zu Grenzwertüberschreitungen gemäß der 16. BImSchV. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der bestehenden Bebauung sind damit nicht erforderlich.

Im unmittelbaren Umfeld des Knotenpunktes Hauptstraße/Kreuzstraße herrscht bereits heute eine hohe Lärmbelastung vor. Eine entsprechende Lärmbelastung wird im Lärmkataster der Stadt Mainz (siehe nachfolgende Abbildung) erkennbar. Die hier vorhandenen Geräuschpegel überschreiten dabei im Randbereich die Orientierungswerte der DIN 18005, die ein gesundes Wohnen in dem festgesetzten Dorfgebiet garantieren. Im Zuge des Bebauungsplanes "M 103" wird ein Heranrücken der Bebauung im festgesetzten Dorfgebiet an die Kreuzstraße in diese belasteten Bereiche ermöglicht. Um Lärmkonflikte mit empfindlichen Nutzungen zu vermeiden, wird in diesem Bereich eine Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Bestehende Wohngebäude sind hiervon nicht betroffen, da der Ausschluss nur für jene Bereiche gilt, die nach dem derzeitigen Bebauungsplan "M 81" als Flächen für Stellplätze festgesetzt sind.

Abbildung: Lärmkataster der Stadt Mainz, Oktober 2007



Übersichtskarte der Belastung durch Straßenverkehrslärm gesamt mit einer Reflexion (Tag-Abend-Nacht) im Stadtgebiet Mainz (Immissionspegel gemäß VBUS, Höhe = 4 m).

	unter 30 dB(A)		45 bis unter 50 dB(A)		65 bis unter 70 dB(A)
	30 bis unter 35 dB(A)		50 bis unter 55 dB(A)		70 bis unter 75 dB(A)
	35 bis unter 40 dB(A)		55 bis unter 60 dB(A)		75 bis unter 80 dB(A)
	40 bis unter 45 dB(A)		60 bis unter 65 dB(A)		80 dB(A) und mehr

Die Bebauung entlang der Hauptstraße und der Kreuzstraße ist bereits im Bestand durch das vorhandene Verkehrsaufkommen vorbelastet. Der geplante Umbau der Nerobergstraße und die Verlagerung des Knotenpunktes an der Hauptstraße führen jedoch nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Immissionsbelastung. Es ergeben sich lediglich geringfügige Verschiebungen zwischen den einzelnen umliegenden Immissionsorten. Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Wohnbebauung sind hieraus nicht erforderlich.

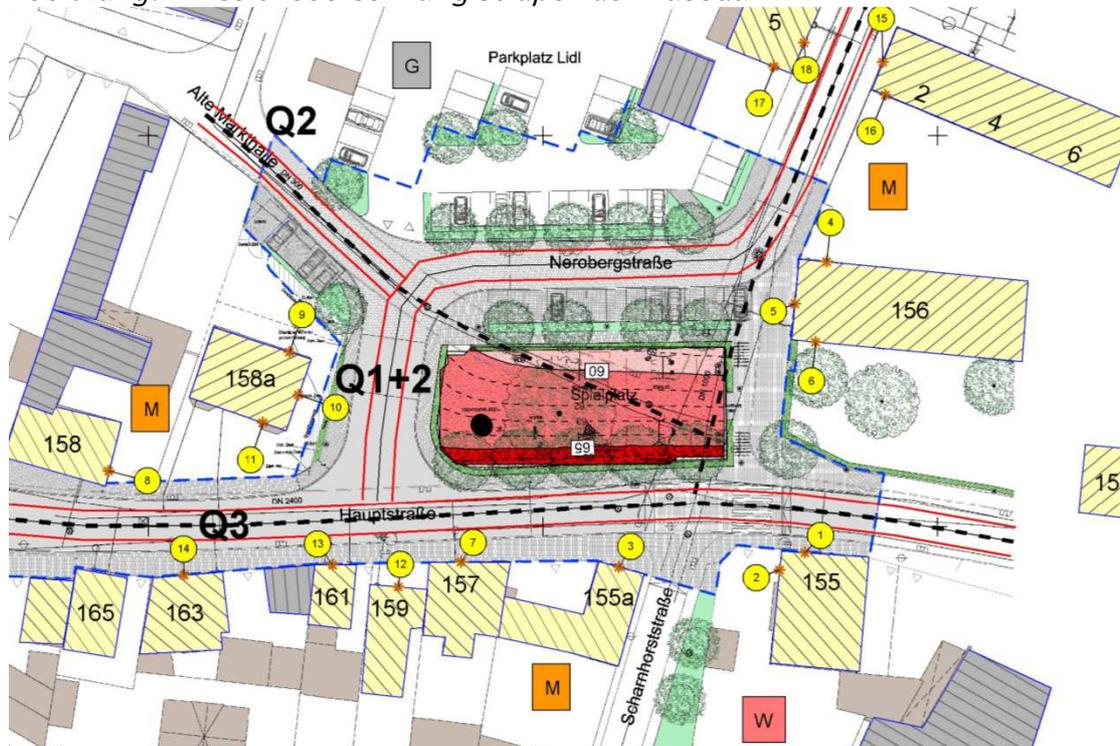
Der geplante Spielplatz befindet sich ebenfalls im Bereich der Lärmvorbelastung durch den Verkehr auf der Hauptstraße. Bei der Planung und Errichtung eines Kinderspielplatzes sind in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu Grunde zu legen. Da die vorhandene Umgebung durch Wohnnutzung und Gewerbenutzung geprägt ist, wird der Orientierungswert eines Mischgebietes herangezogen. Wie das Schallgutachten des Ingenieurbüros Pies zeigt, wird dieser Orientierungswert nahezu für die gesamte Spielplatzfläche überschritten, so dass geprüft wurde mit welchen Mitteln eine Minderung der Lärmbelastung erfolgen könnte. Da eine Reduzierung der Lärmemissionen durch Verkehrsberuhigung oder Verkehrslenkung nicht möglich ist, bleibt als einzige Möglichkeit zum Schutz der Freifläche eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand. Diese müsste eine Höhe von 2 m entlang der gesamten Länge der Hauptstraße aufweisen, um den erforderlichen Schutz zu bieten. Eine solche Wand steht jedoch im deutlichen Widerspruch zu der angestrebten Zielsetzung der gesamten Maßnahme "Aufwertung der Hauptstraße". Demnach soll die Hauptstraße gestalterisch aufgewertet und als Lebensader Mombachs gestärkt werden. Die Angliederung eines öffentlichen Freibereiches leistet hierbei

einen wesentlichen Beitrag. Durch die Errichtung einer 2 m hohen geschlossenen Wand wäre die neu geschaffene Freifläche zu stark von der Hauptstraße abgeschirmt wodurch die funktionale Einheit zwischen Hauptstraße und Freibereich verloren ginge. Daneben wären eine Einsehbarkeit und damit auch eine soziale Kontrolle der Fläche durch eine geschlossene Wand nicht mehr gegeben.

Aus diesem Grund soll von der Errichtung einer Lärmschutzwand abgesehen werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird damit hingenommen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV, die ein gesundes Wohnen noch gewährleisten werden auf der Fläche dennoch eingehalten. Eine Gesundheitsgefahr für spielende Kinder ergibt sich daher nicht.

Der Teilbereich entlang der Hauptstraße, in dem der Grenzwert von 64 dB(A) überschritten wird, wird bei der Gestaltung des Spielplatzes entsprechend ausgespart. Mittels Festsetzung im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass in diesem Bereich keine Spielgeräte oder Sitzbänke angeordnet werden dürfen.

Abbildung: Emissionsberechnung Straße nach Ausbau



Quelle: Ingenieurbüro Pies, Schalltechnische Untersuchung zum "M 103", August 2013

## 8.2 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.

Die Aufwertung der Situation im Bereich Nerobergstraße/Hauptstraße kann der Verringerung der zu begrünenden Flächen im Gewerbegebiet gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden "M 81" entgegen gehalten werden. Den entfallenden 3 Straßenbäumen im Bereich der bisherigen Stellplätze und der neu geplanten Nerobergstraße stehen 8 Neupflanzungen im Umfeld des Spielplatzes gegenüber.

### **8.3 Artenschutzrechtliche Bewertung**

Im Rahmen einer Begehung des Gebietes und einer Prüfung der betroffenen Baumstandorte konnten keine Hinweise auf Vorkommen von geschützten Arten gefunden werden. Eine vertiefende Untersuchung der Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet war daher nicht erforderlich.

### **8.4 Klima**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Auf den Flächen des Geltungsbereiches war bereits durch das zuvor bestehende Baurecht die Errichtung von Gebäuden möglich. Die Änderung des Baurechts führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das lokale Klima.

### **8.5 Regenwasserbewirtschaftung**

Die im Geltungsbereich anfallende Abflussmenge von Niederschlagswasser wird durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht verändert. Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Abflussmindernd wirkt sich dabei die festgesetzte extensive Dachbegrünung für Gebäude mit flach geneigten Dächern und Flachdächern aus.

Da die oberflächennahen Bodenschichten bis 2,50 m aufgefüllt sind ist die Anlage von Rigolen und großen Mulden nur bedingt möglich. Die flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder die Ableitung über kleinere Mulden sowie mittels unterirdischer Versickerung ab ca. 2,50 m Tiefe ist dagegen grundsätzlich möglich und unproblematisch.

### **8.6 Bodenschutz, Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastverdachtsflächen. Frühere bekannte Bodenverunreinigungen wurden bereits vollständig saniert. Im Bereich des geplanten Spielplatzes ist im Rahmen der durchzuführenden Bauarbeiten vorsorglich eine Überprüfung des Untergrundes durch das Umweltamt der Stadt Mainz vorgesehen.

### **8.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf zu erwartende Funde nach dem Denkmalschutzgesetz vor. In den Bebauungsplan wurde dennoch ein Hinweis aufgenommen, dass mögliche Funde und Befunde nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) im Rahmen von Baumaßnahmen, der Denkmalfachbehörde anzuzeigen sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplanes befindet sich die Denkmalzone "Hauptstraße 156/ 156 A" (bauliche Gesamtanlage), in deren Umgebung eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden darf.

## **8.8 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 bei der Umsetzung des Bebauungsplanes.

## **9. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der vorhandenen Nutzung und der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan "M 81" wird der überwiegende Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) und ein kleiner Teilbereich als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die bereits etablierten Nutzungen uneingeschränkt weiter ausgeübt werden können.

Geringfügige Änderungen gegenüber der bisherigen Festsetzung ergeben sich lediglich dadurch, dass Flächenanteile, die bisher als Flächen für Stellplätze festgesetzt waren, nunmehr ebenfalls dem Gewerbegebiet bzw. dem Dorfgebiet zugeschlagen werden. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb dieser Gebietsfestsetzungen ebenfalls möglich. Im festgesetzten Dorfgebiet erfolgt in diesem Teilbereich, welcher sich entlang der Kreuzstraße erstreckt, ein Ausschluss der Wohnnutzung. Diese Einschränkung dient dem vorsorgenden Gesundheitsschutz, da das unmittelbare Umfeld von den bestehenden Hauptverkehrsstraßen stark mit Lärm vorbelastet ist.

Die im Gewerbegebiet sowie im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wurden im Rahmen der Überplanung ausgeschlossen und sind damit im Geltungsbereich des "M 103" unzulässig. Die Maßnahme der Umgestaltung im Rahmen der sozialen Stadt soll das Ziel verfolgen den neuen Platzbereich als Aufenthaltsraum zu attraktivieren und insbesondere für Kinder aufzuwerten. Gerade die Nachbarschaft zum Kindergarten und der überwiegend von Kindern genutzten Fläche lässt daher die Errichtung von Vergnügungsstätten im näheren Umfeld als fragwürdig erscheinen. So gibt beispielsweise auch das Landesglücksspielgesetz Rheinland-Pfalz vor, dass im Abstand von 500 m zu Einrichtungen, welche überwiegend von Minderjährigen genutzt werden, Spielhallen nicht zulässig sind.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "M 103" nicht verändert. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans "M 81" und wurden in den vorliegenden Plan unverändert übernommen.

### **9.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Festsetzungen zur Bauweise sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Den Bauherren sind damit größtmögliche Freiräume zur Bebauung der Grundstücke

innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gegeben. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen sind dabei einzuhalten.

Zur Fortführung der in der Hauptstraße dominierenden Straßenrandbebauung ist entlang der Verkehrsfläche in der Hauptstraße eine Baulinie festgesetzt, an die zwingend angebaut werden muss. Im übrigen Geltungsbereich sind großzügige Baufenster definiert, die ebenfalls einen größtmöglichen Gestaltungsfreiraum für die Bauherren bieten.

Entlang der bestehenden Bebauung in der Nerobergstraße rückt die gewerbliche Bebauung um 5 m ab und trägt damit zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorhandenen empfindlicheren Wohnnutzung bei. Um diesen Abstand zu sichern und eine lärmintensive Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksteile zu vermeiden, werden diese Flächen zudem mit einem Pflanzgebot belegt.

## **9.4 Grünplanerische Festsetzungen**

### **9.4.1 Grünflächen/Anpflanzungen**

Die bestehenden Gehölzpflanzungen entlang der Kreuzstraße sind ein prägendes Grünelement im Geltungsbereich, der ansonsten große versiegelte Flächenanteile aufweist. Diese Grünstrukturen sollen auch weiterhin erhalten bleiben und sind durch die Festsetzung einer Erhaltungsbindung gesichert. Entsprechend der bisherigen Festsetzungen im "M 81" wird auch beim "M 103" eine Fortführung dieser Grünstruktur im Bereich nördlich der Straße "Alte Markthalle" auf den privaten Bauflächen angestrebt. Aufgrund einer bestehenden Leitungstrasse kann diese Grünstruktur jedoch nicht bis an die Bahnlinie heran geführt werden.

Die bestehende Gehölzstruktur entlang der Kreuzstraße befindet sich auf einem sehr schmalen Grundstücksteil mit einer Breite von nur ca. 3 m. Diese Breite wird jedoch dem Erhalt der bestehenden Grünsubstanz bei einer Bebauung der angrenzenden Grundstücksflächen nicht gerecht. Um eine Erhaltung der Bäume abzusichern, ist ein zusätzlicher geschützter Bereich insbesondere im Wurzelraum erforderlich. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche im angrenzenden Dorfgebiet, wonach auf den angrenzenden Grundstücksflächen bis zu den festgesetzten Baugrenzen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Dieser Ausschluss umfasst auch alle Nebenanlagen, die im festgesetzten Dorfgebiet üblicherweise errichtet werden können. Die Fläche ist ausschließlich als Privatgarten herzustellen. Damit wird sichergestellt, dass die Oberflächenbeläge wasserdurchlässig bleiben und kein baulicher Eingriff in den Wurzelbereich der angrenzenden Bäume erfolgt.

Im nordöstlichen Bereich der Gehölzfläche grenzt eine Parzelle mit bestehenden Stellplätzen an. Ein Verschieben dieser Stellplätze ist wegen des begrenzten Grundstückszuschnitts jedoch nicht möglich. Bei einer Änderung der bisherigen Nutzung wäre die Errichtung von Stellplätzen in der bisherigen Form mit der o.g. Festsetzung nicht mehr zulässig. Um dennoch eine adäquate Nutzung der Randbereiche zu ermöglichen ist die Errichtung von Stellplätzen ausnahmsweise zulässig, wenn diese mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden und damit der Eingriff in das Erdreich in einem vertretbaren Rahmen bleibt.

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und die ergänzenden Baumpflanzungen im Umfeld sind Ergebnis der Planungen im

Rahmen des Programms "Soziale Stadt". Sie ermöglichen die Umsetzung der geplanten Maßnahme und bedingen gleichzeitig eine Umstrukturierung der bisherigen Verkehrsanlagen.

Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen im östlichen Teil des festgesetzten Gewerbegebietes dienen der Schaffung eines optisch wirksamen Abstandes zwischen der gewerblichen Nutzung und der Bebauung des benachbarten Ortskerns. Bei Änderungen des heutigen Zustandes sind diese Flächen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **9.4.2 Dach- und Fassadenbegrünung**

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse und der Aufwertung des Ortsbildes sind im festgesetzten Gewerbegebiet Regelungen zur Begrünung von flach geneigten Dächern und von Fassaden getroffen. Die Festsetzungen gelten nur für Neubaumaßnahmen. Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz. Komplett tür- u. fensterlose Flächen sind hierbei stets zu begrünen. Darüber hinaus sind geschlossene Teilflächen von Fassaden immer dann zu begrünen, wenn sie (zusammenhängend) eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> ergeben.

Die Errichtung von Flachdächern und damit eine zwingende Dachbegrünung für jedes Bauvorhaben sind nicht als zwingend festgesetzt. Für die Bauherren besteht damit weiterhin die Möglichkeit geneigte Dächer mit mehr als 15° Dachneigung ohne Dachbegrünung zu errichten.

Die festgesetzte Dachbegrünung sowie Wand- und Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus und tragen zu einer inneren Durchgrünung des Gebietes bei. Weiterhin dienen sie der Rückhaltung und Verdunstung anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich somit positiv auf das Mikroklima aus. Durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung kann die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimiert werden.

#### **9.5 Stellplätze und Zufahrten**

Im Anschluss an den Knotenpunktbereich des Kreisverkehrs Hauptstraße/Kreuzstraße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um eine Störung des Verkehrsablaufes zu vermeiden. In diesem Bereich befinden sich eine Aufweitung der Hauptstraße, sowie eine Mittelinsel, was eine Überführung der Straße deutlich erschwert. Weitere Ein- und Ausfahrten würden zusätzliche Gefahrenstellen in diesem Knotenpunktbereich darstellen, und sind daher erst in einem gewissen Abstand zulässig. Das Zufahrtsverbot überlagert keine bestehenden Grundstückszufahrten und führt damit zu keiner Einschränkung der bestehenden Nutzung. Die betroffenen Grundstücke sind auch über die Straße "Alte Markthalle" erschlossen. Eine verkehrliche Anbindung für den Pkw-Verkehr muss daher über diese Straße erfolgen.

Ein weiteres Zufahrtsverbot erfolgt im Bereich der neu geplanten Einmündung der Nerobergstraße in die Hauptstraße. Aufgrund der dichten Abfolge von zwei Knotenpunkten zwischen der Hauptstraße und der Straße "Alte Markthalle" mit einem Abstand von nur ca. 30 m erfolgt für den zwischenliegenden Straßenabschnitt ebenfalls ein Zufahrtsverbot zu dem angrenzenden Grundstück. Die Erschließung dieses Grundstücks ist bereits über eine Zufahrt von der

Hauptstraße sowie eine weitere Zufahrt von der Straße "Alte Markthalle" sichergestellt. Weitere Zufahrten sind daher nicht zwingend erforderlich. Ein- und ausfahrende Pkw würden in diesem Straßenabschnitt zu einem erhöhten Gefahrenpotenzial beitragen, da die Aufmerksamkeit der übrigen Verkehrsteilnehmer im Bereich der Knotenpunkte bereits stark gebunden ist.

## 9.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

Die Hauptstraße in Mombach stellt die Lebensader des Stadtteils dar. In ihr befindet sich eine große Anzahl von Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Sie bildet im Ortskernbereich ein funktionierendes Stadtteilzentrum. Der Eingang zum Ortskern wird durch den Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Hauptstraße/Kreuzstraße wesentlich geprägt. In diesem Bereich beginnt die für Ortskerne typische Straßenrandbebauung in Haushofbauweise. Bereits im Werbeleitkonzept der Stadt Mainz ist die Hauptstraße als Bereich mit sehr hoher Empfindlichkeit gegenüber Werbeanlagen

definiert. Großformatige Werbeanlagen sollten hier auf Grund des Maßstabes ausgeschlossen werden. Kleine Dorfzentren, wie das im Stadtteil Mombach, vertragen auf Grund der Straßenbreite und Art der Bebauung keine großformatigen Werbeanlagen. Das liegende Format einer Großfläche steht im Widerspruch zu den stehenden Formaten der Fassadengliederungen und der Kleinteiligkeit der Lochfassaden. Der Maßstab der Zielgruppe (Fußgänger) und der Bebauung ist hier ausschlaggebend für den Ausschluss von Großwerbetafeln.

## 10. 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.

Durch die Lage des Plangebietes im Ortskern existiert bereits ein Wohnumfeld für die Mombacher Bewohner mit seinen vorhandenen infrastrukturellen Bezügen zu den Einkaufsmöglichkeiten, schulischen und sonstigen Einrichtungen sowie der wohnumfeldnahen Naherholung.

### ÖPNV-Anbindung

In kurzer Entfernung zum Plangebiet befindet sich in der Hauptstraße eine öffentliche Bushaltestelle der MVG. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV ist somit gegeben.

### Grün und Freibereiche

Das Plangebiet umfasst in seinem Geltungsbereich keine Wohngebiete, trägt aber durch die Planung eines neuen Spielplatzes unmittelbar zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Ortskern für die umliegenden Quartiere bei. Gerade im beengten Ortskern sind Freibereiche und Aufenthaltsräume selten und damit für die Wohnumfeldqualität der Wohnnutzung besonders von Bedeutung.

Auch die in unmittelbarer Nachbarschaft bestehende Kindertagesstätte verfügt ähnlich wie die Wohnnutzung im Ortskern, platzbedingt nur über beengte Freibereiche. Die Etablierung einer weiteren Grünfläche mit Spielmöglichkeiten trägt damit zu einer enormen Aufwertung des Angebotes im Umfeld bei

### Wohnumfeldbedingungen

Das Plangebiet ist sowohl städtebaulich strukturell (städtebauliche Kubaturen, Durchwegung des Plangebiets, Erreichbarkeit der Nahversorgungszentren) als auch in Bezug auf die umliegenden Nutzungsarten (Wohn- und Erholungsnutzung) bereits als gewachsene Struktur in das bestehende Wohnumfeld eingegliedert. Die geplante gestalterische Aufwertung der Hauptstraße und der geänderten Nerobergstraße trägt auch zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität im öffentlichen Straßenraum bei.

### Nahversorgung

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt im Plangebiet ist ein wesentlicher Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches des Mombacher Ortskerns. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen diesen besonders für die weniger mobilen

Bevölkerungsgruppen wichtigen Nahversorgungsstandort auch zukünftig noch weiterentwickeln zu können.

### **Fußwegeverbindung**

Die Umstrukturierung der Verkehrsflächen führt zu einer wesentlichen Verbesserung der Wegeführung sowohl für Pkw aber insbesondere auch für Fußgänger. Die Errichtung eines Fußweges zwischen Spielplatz und Kita trägt durch die Trennung der Verkehrsströme erheblich zur Erhöhung der Sicherheit bei. Gerade der stark von Fußgängern frequentierte Weg zum Lebensmittelmarkt kann somit sicherer gemacht werden.

## **11. Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan "Nerobergstraße (M 103)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kreuzstraße-Markthalle-Änderung (M 81)".

## **12. Statistik**

Gewerbegebiet (GE)	ca.	0,86 ha	57,5 %
Dorfgebiet (MD)	ca.	0,20 ha	13,7 %
Verkehrsflächen	ca.	0,35 ha	23,8 %
Grünflächen	ca.	0,08 ha	5,0 %
Plangebietsgröße	ca.	1,49 ha	100,0 %

## **13. Bodenordnung**

Für den Bereich der neu strukturierten Verkehrsflächen ist eine Bodenordnung erforderlich. In diesem Bereich soll eine vereinfachte Umlegung durchgeführt werden. Die Kosten für diese Umlegung sind durch die Stadt Mainz zu tragen.

## **14. Kosten**

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits entwickelten Siedlungsbereich. Die Kosten für die geplante Umstrukturierung des öffentlichen Straßenraumes, die Grundstücksneuordnung und die Anlage des geplanten Spielplatzes sind bereits im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahme erhoben und über das Programm Soziale Stadt bereitgestellt.

Für die jährliche Pflege der Grünflächen belaufen sich die anfallenden Kosten auf folgende Werte:

- Grünpflege der Straßenbäume und Hecken: ca. 1.250,-€
- Pflege und Unterhaltung des Spielplatzes: ca. 1.750,-€

Darüber hinaus ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten für die Stadt Mainz.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*