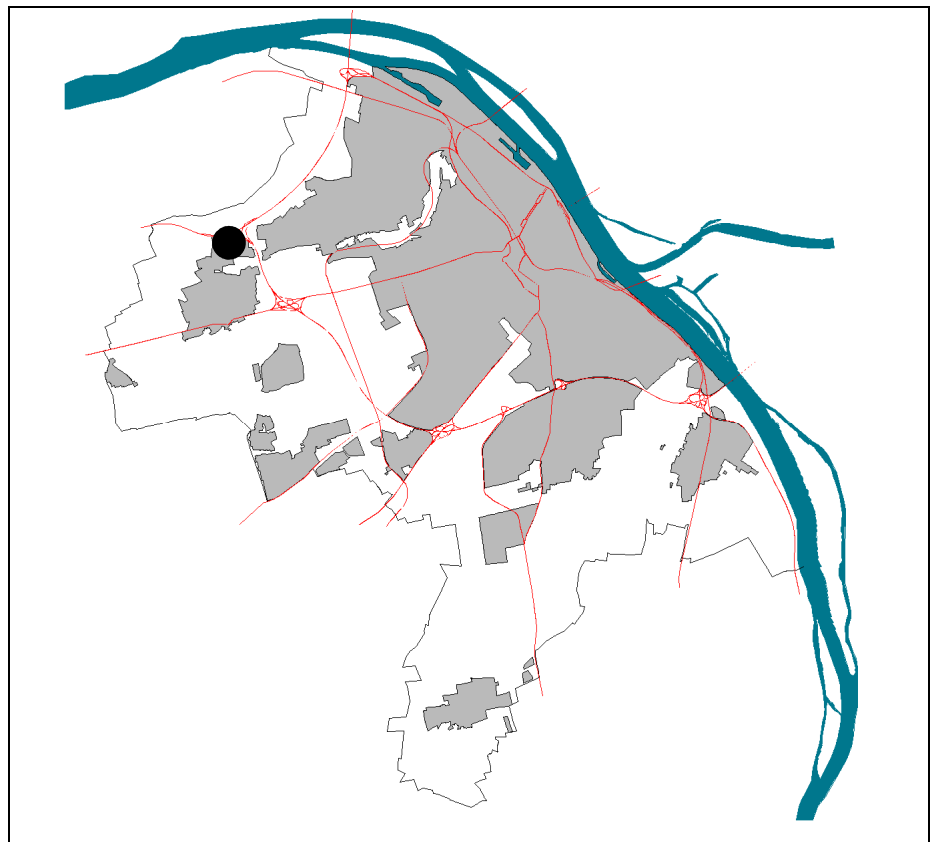


Stadt Mainz

Begründung

FNP-Änderung Nr. 46 im Bereich des Bebauungsplanes
"Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

Bebauungsplan
"Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"



Stand Planstufe I

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 46 im Bereich des Bebauungsplanes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

zum Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	5
4.	Planungsrechtliche Situation.....	6
4.1	Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
5.	Einzelhandel.....	7
5.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV.....	7
5.2	Zentrenkonzept Einzelhandel	7
5.3	Einzelhandelsstrukturen im Stadtteil Finthen und am Planstandort	9
5.4	Verträglichkeitsberechnung.....	11
5.5	Resümee.....	15
6.	Städtebauliches Konzept.....	15
6.1	Nutzungs- und Bauungsstruktur	15
6.2	Grün- und Freiflächen	17
6.3	Erschließung und ruhender Verkehr.....	18
6.4	Ver- und Entsorgung.....	19
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	19
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
7.4	Stellplätze und Garagen	22
7.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	23
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft.....	23
7.7	Lärmschutz	23
7.8	Anpflanzungen und Pflanzbindungen	24

8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
8.1	Dachformen	25
8.2	Mülltonnenstandplätze	25
8.3	Werbeanlagen.....	25
9.	Sozialer Wohnungsbau	26
10.	Schallschutz	27
10.1	Verkehrslärm	27
10.2	Gewerbelärm	28
11.	Entwässerungs- und Versickerungskonzept	29
12.	Artenschutzuntersuchung	30
13.	Familienfreundlichkeitsprüfung	30
14.	Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen	31
15.	Statistik.....	31
16.	Kosten	31

Anlagen

- Umweltbericht

Hinweise:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Artenschutzuntersuchung "Neubau von Wohn- und Geschäftsgebäuden, Finthen- An der Römerquelle - Landeshauptstadt Mainz, - Ausschluss der Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG- Bewertung des zu fallenden Baum-bestands" BG Natur, Januar 2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, WSW & Partner, Kaiserslautern, Januar 2014
- Entwässerungs- und Versickerungskonzept, WSW & Partner, Kaiserslautern (derzeit noch in Bearbeitung)
- Boden- und Baugrunduntersuchung, Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co KG, März 2014

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Mainz-Finthen mit Anschluss an den Sertoriusring, der südlich des Plangebiets verläuft. Diese Sammelsraße wird durch begleitende Parkstände und einen Gehölzstreifen geprägt. Über den Sertoriusring besteht eine Anbindung an die überörtliche Kreisstraße K 10 (Waldthausenstraße).

Das Plangebiet bildet derzeit den mittigen Teil des bestehenden Freizeitgeländes "Römerquelle".

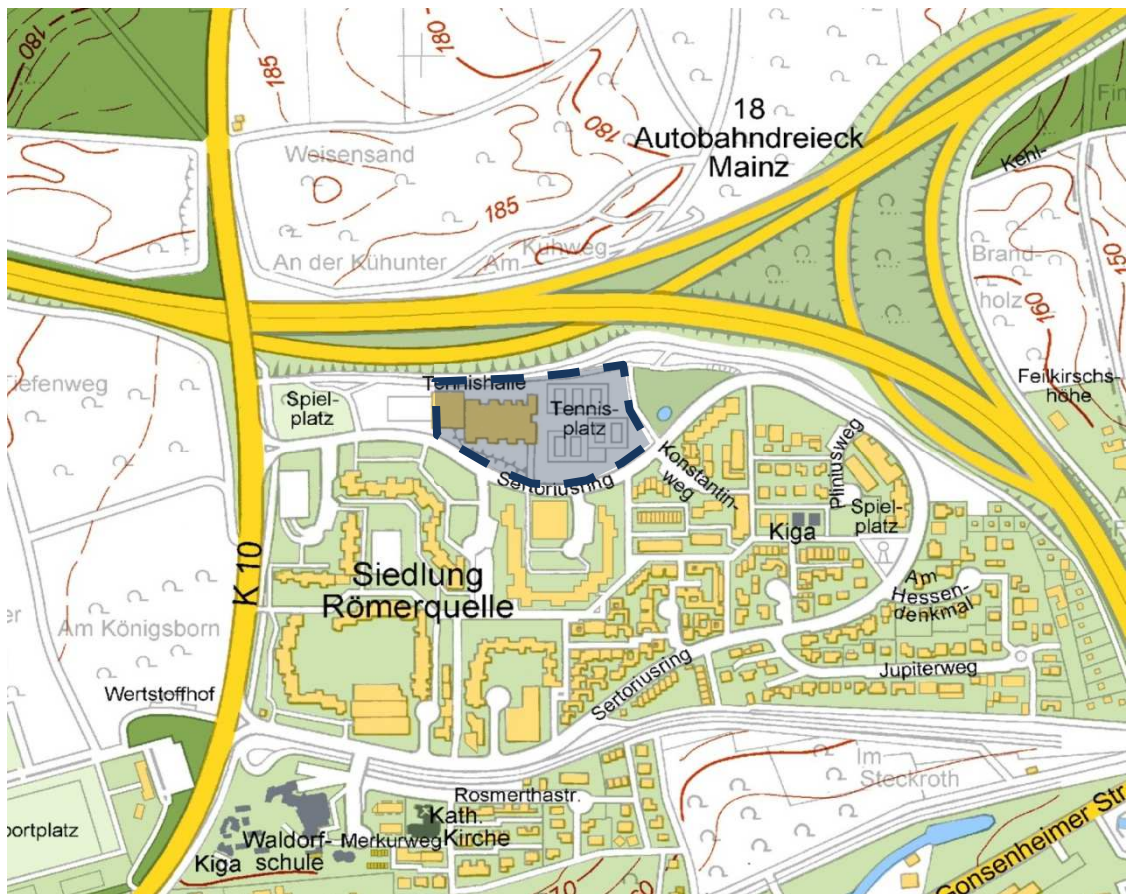


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtgefüge (ohne Maßstab)

Nördlich des Plangebietes schließt ein Lärmschutzwall mit dichtem Gehölzstreifen an. Dieser Wall hat die Aufgabe, den Verkehrslärm der nördlich gelegenen Autobahn A 60 (Teil des Autobahndreiecks Mainz) zur Siedlung Römerquelle abzuschirmen. Die Autobahn befindet sich hier in deutlicher Troglage.

Östlich des Plangebietes befinden sich öffentliche Parkanlagen mit gestalteten Freianlagen und Wasserflächen. Diese Parkanlagen dienen als Kommunikations- und Naherholungsräume für die Siedlung "Römerquelle" und wurden im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" zwischen 2000 und 2007 neu gestaltet und aufgewertet.

Angrenzend im Westen liegen ein Bolz- und Spielplatz die ebenfalls Teil des Freizeitgeländes sind. Die einzelnen Teilbereiche des Freizeitgeländes werden über einen auf der Krone des Lärmschutzwalls verlaufenden Fußweg miteinander verbunden.

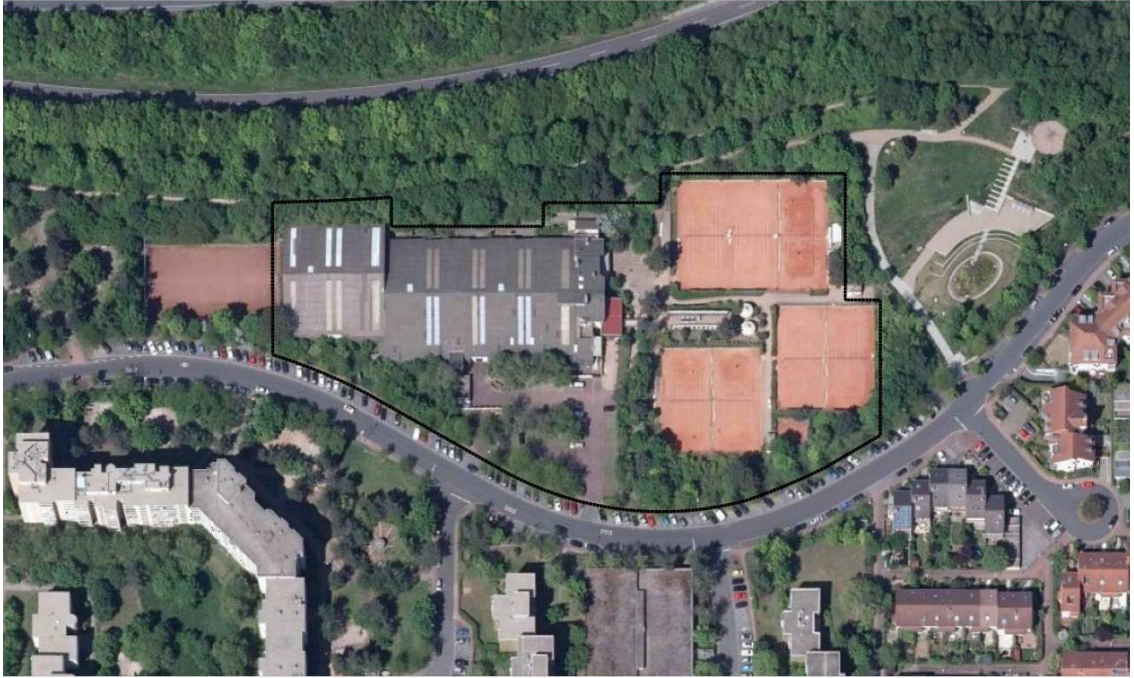


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab) / (Bildquelle: Google-Maps)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" sowie der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemarkung Mainz-Finthen, Flur 4 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch den Bolzplatz auf der Parzelle Flst. 562/6,
- Im Norden durch den Lärmschutzwall zur Autobahn A 60 auf der Parzelle Flst. 562/6,
- im Osten durch die öffentliche Grünfläche auf der Parzelle Flst. 562/6,
- im Süden durch den Sertoriusring.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha.

3. Erfordernis und Ziel der Planung

Das Gelände nördlich des Sertoriusrings ist Teil des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F55)". Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Sport- und Freizeiteinrichtungen wurden zwischenzeitlich realisiert. Im Plangebiet befinden sich derzeit eine Tennishalle mit Gastronomiebetrieb sowie 7 Tennisplätze im Freien. Die Anlage wurde während des Tennisbooms in den 80er Jahren errichtet. Zwischenzeitlich ist der Boom abgeflaut, so dass die Anlage nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

Aus diesem Grund ist seitens der Eigentümer beabsichtigt die bisherige Nutzung aufzugeben und stattdessen einen Lebensmitteldiscountmarkt, einen

Drogeriemarkt sowie für den verbleibenden Teil des Grundstücks Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern zu entwickeln.

Zur Erreichung dieses Planungsziels ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechtes erforderlich. Mit der Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens soll Planungsrecht für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes sowie eines kleineren Wohngebiets geschaffen werden. Eine solche Nutzung ist auf der Grundlage des derzeitigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F55)", der ein Sondergebiet für die Errichtung einer Tennishalle sowie Grünflächen festsetzt, nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Baurechts mittels Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen, soll im Geltungsbereich entsprechend den angrenzenden Strukturen südlich des Sertoriusrings eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Als Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde zunächst ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, das auf dieser innerörtlichen und bereits verkehrlich erschlossenen Fläche eine Wohnnutzung vorsieht, die sich mit ihren städtebaulichen Gebäudestrukturen an die Umgebungsbebauung anpasst.

Die Lage des Plangebietes und die günstige Verkehrsanbindung bieten sehr gute Standortvoraussetzungen für die Realisierung der vorgesehenen Nutzungen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Das Plangebiet wird bereits durch den Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F 55)" überplant. Dieser im Jahr 1991 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für eine Tennisanlage fest.

Der vorliegende Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände zwischen Sertoriusring und Bundesautobahn (F 55)".

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz vom 24.05.2000 ist das Plangebiet als "Fläche für Sport- und Freizeit" mit der Zweckbestimmung Sportanlage und Tennisplatz dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" stimmen mit den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein.

Die Darstellungen werden im Rahmen der 46. Änderung des Flächennutzungsplans geändert, um die Planungsziele des Bebauungsplans verwirklichen zu können.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet zukünftig als "geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel)" und "geplante Wohnbaufläche" dargestellt.

5. Einzelhandel

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

Die in Ziel Z 58 LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Der Planstandort ist als Ersatz- bzw. Ergänzungsstandort für das Nahversorgungszentrum Sertoriusring/Römerquelle benannt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze.

5.2 Zentrenkonzept Einzelhandel

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

Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives 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 Stadtteil Finthen sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 71):

- Ortskern mit Poststraße/Kurmainz-Straße/Obstmarkt (Quartierszentrum)
- Sertoriusring (Nahversorgungszentrum)
- Katzenberg (Nahversorgungszentrum)

Der Einzelhandelsbesatz im Ortskern von Finthen, das 14.200 Einwohner (2004) zählt, entsprach lt. PROGNOSE-Gutachten einem Quartierszentrum.

Mit der Einzelhandelsnutzung der ehemaligen Markthalle durch einen Discountmarkt (Penny) und einige ergänzende Läden konnte der Ortskern und die Nahversorgungsqualität aufgewertet werden. Das quantitative Angebot (Verkaufsfläche) mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und insbesondere mit Lebensmitteln ist im Vergleich zu anderen Stadtteilen relativ hoch. Eine weitere Anreicherung mit ergänzenden Angeboten wäre funktional, sie ist aufgrund der städtebaulichen Struktur aber schwer verwirklichtbar.

Als optimal gelegenes Grundstück im Ortskern (zwischen Poststraße und Obstmarkt) käme hierfür das Gelände des Landhandels Pfeifer in Frage, wenn für diesen ein besser geeignetes Ersatzgelände gefunden werden kann.

Am Sertoriusring und am Katzenberg bestehen mit den Supermärkten und den angegliederten Geschäften kleine Nahversorgungszentren mit leistungsfähigen Supermärkten. Eine Anreicherung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes am Sertoriusring/Römerquelle wäre wünschenswert und sollte planerisch unterstützt werden.

Als Standort hierfür käme das Gelände der Tennisanlage zwischen Sertoriusring und Autobahn in Betracht, die durch den Kundenschwund bei dieser Sportart mittelfristig zur Disposition stehen könnte.

Der Tengelmann-Markt am Ortsausgang nach Gonsenheim ist als Markt in Siedlungsrandlage einzustufen. Er kann zwar ein kleines Bevölkerungspotential auch fußläufig versorgen, ansonsten strahlt er aber als Autostandort eher negativ auf die weitere Aufwertung der integrierten Lagen aus. Eine Erweiterung und Aufwertung dieses Standortes sollte auf alle Fälle unterbleiben. (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 51)

Einstufung Nahversorgungszentrum nach Zentrenkonzept Einzelhandel

Grundlage der wohnungsnahen Einzelhandelsversorgung sind die Nahversorgungszentren als unterste Stufe der Zentrenhierarchie. Sie sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und sollen die Versorgung mit Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs sicherstellen. Der Anker eines Nahversorgungszentrums sollte grundsätzlich ein Supermarkt mit Vollsortiment sein. Idealerweise wird er ergänzt durch einige Läden des Lebensmittelhandwerks und des sonstigen überwiegend kurzfristigen Bedarfs (Zeitschriften/Tabak/Schreibwaren, Drogerie, Apotheke, Blumen/Pflanzen).

Nach GMA-Kriterien sollten zusammen mindestens 5 Betriebe und 700 qm Verkaufsfläche vorhanden sein¹.

Im Vordergrund stehen die Frischewaren. Eine Angebotskonkurrenz oder vollständiges Angebot muss nicht gegeben sein.

Wenn die Versorgung mit Frischewaren durch das Lebensmittelhandwerk und Fachgeschäfte sichergestellt ist, kann auch ein Lebensmitteldiscountmarkt statt eines Supermarktes ausreichen, um den Standard des Nahversorgungszentrums zu begründen.

Die Angaben zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Nahversorgungszentrums schwanken. Überwiegend wird eine Einwohnerzahl von 3.000 bis 5.000 im Einzugsbereich genannt.

Diese Versorgungsstufe ist alleiniges Zentrum in den kleinen Stadtteilen. In den größeren Stadtteilen ist sie dort zusätzlich notwendig, wo die zentralen Einkaufsmöglichkeiten in den Ortskernen (Stadtteilzentren bzw. Quartierzentren) nicht mehr in fußläufiger Erreichbarkeit für die Stadtteilbewohner liegen.

Im Konfliktfall zwischen Erhalt der fußläufig erreichbaren Nahversorgungszentren und dem Ausbau eines übergeordneten Quartiers- oder Stadtteilzentrums sollte dem Ziel der fußläufigen Versorgung der Vorrang eingeräumt werden. (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 21).

Eine Beeinträchtigung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche durch einen überdimensionierten Ausbau des Nahversorgungszentrums muss aber vermieden werden.

Denn auch nach der Realisierung des Ergänzungsstandortes mit den beiden Planvorhaben sind der Weiterbetrieb und die Wiederbelebung des Altstandortes Sertoriusring sinnvoll.

5.3 Einzelhandelsstrukturen im Stadtteil Finthen und am Planstandort

Einzelhandelsstrukturen in Finthen

Der Stadtteil Finthen mit gut 14.000 Einwohnern hat eine zweigeteilte Struktur. Zum einen gibt es noch den alten, recht weitläufigen Ortskern mit der historischen Bebauung und die daran anschließenden Neubaugebiete verschiedener Jahrzehnte mit überwiegend Einfamilien- und solitärem Mehrfamilienhauscharakter. Das Gebiet um den Planstandort weist zum anderen eine typische "Vorstadt"-Struktur auf, wie sie in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Neben stark verdichtetem Geschosswohnungsbau gibt es auch arrondierende Reihen- und Einzelhausgruppen. Zur Einzelhandelsversorgung dienen der Ortskern, der von Qualität und Quantität ein Quartierszentrum darstellt, der solitäre Supermarkt mit

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main 2003, erstellt durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung – GMA, Köln, Seite 26

Backshop auf dem Katzenberg, der als Nahversorgungszentrum deklariert ist, der am Ortsausgang nach Gonsenheim sich in nicht integrierter Lage befindende zwischenzeitlich aufgegebene aber neu belegte Supermarkt sowie grundsätzlich der zur Planung anstehende Standort Sertoriusring, mit nur noch zwei Ladengeschäften und Leerständen. Der Ortskern konnte mit der Ansiedlung eines neuen Supermarktes in der Poststraße wesentlich aufgewertet werden. Die Insolvenz der Schlecker-Märkte führte dagegen zu einem sortimentspezifischen Angebotsrückgang.

Das Einzelhandelsangebot wird im Wesentlichen durch drei Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, einen Lebensmitteldiscountmarkt, das Lebensmittelhandwerk, einige Hofläden sowie einige andere Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und wenige weitere Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs bestimmt.

Einzelhandelsstruktur am Planstandort

Im Zentrenkonzept Einzelhandel 2005 wird ausgeführt, dass in den Wohngebieten Sertoriusring/Römerquelle und Katzenberg kleine Nahversorgungszentren mit leistungsfähigen Supermärkten und angegliederten Läden bestehen. Gleichwohl wird empfohlen, das Einzelhandelsangebot für das Gebiet Sertoriusring/Römerquelle zu ergänzen. Als geeigneter Standort wurde das Gelände der Tennisanlage zwischen Sertoriusring und Autobahn (der jetzige Planstandort) in Betracht gezogen (Zentrenkonzept Einzelhandel 2005, Seite 52). Zwischenzeitlich hat sich die Sachlage im Gebiet Sertoriusring/Römerquelle grundlegend geändert. Der als zukunftsfähig eingeschätzte Lebensmittelmarkt ist seit einigen Jahren geschlossen. Die vielfältigen Bemühungen einer Wiederbelegung hatten keinen Erfolg. Der Verlust des Ankerbetriebes hat auch den benachbarten Läden die wirtschaftlich ausreichende Kundenfrequenz genommen, so dass nur noch eine Bäckereifiliale und ein Kiosk vorhanden sind. Gleichzeitig artikuliert sich, auch demographisch bedingt, aus dem Wohngebiet heraus der dringendere Wunsch nach einer fußläufig erreichbaren Grundversorgung.

Die Bereitschaft des Grundstückseigentümers zur Umwandlung bzw. zum Verkauf der Tennisanlage passt zum Interesse eines Lebensmitteldiscountunternehmens, die Grundstücke zu übernehmen und für einen Lebensmitteldiscountmarkt seines Unternehmens und einen Drogeriemarkt zu entwickeln.

Beide zusammen können den fußläufigen Grundversorgungsbedarf des Gebietes decken und Angebotslücken im Bereich des Lebensmitteldiscounts und Drogeriesortiments im Stadtteil Finthen füllen. Letztere Lücke ist durch das Marktausscheiden der Drogeriekette Schlecker (Filiale An der alten Markthalle) entstanden und bislang nicht adäquat ersetzt worden.

Der Planstandort soll den Charakter des wohngebietsbezogenen Nahversorgungszentrums nicht überschreiten und keine wesentlichen Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des Ortskerns von Finthen, hervorrufen sowie eine Wiederbelegung der Laden- und Geschäftseinheiten des alten Zentrums am Sertoriusring aufgrund seiner Kaufkraftbindung rechnerisch nicht beeinträchtigen. Deshalb sollte der Planstandort nach Art und Umfang nicht mehr als den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt umfassen. Darüber hinaus gehende ergänzende und erweiternde Angebote sollten eher am Altstandort Sertoriusring zur Reaktivierung beitragen.

Um die Einhaltung der Anforderungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel zu bestätigen und den Nachweis zu führen, dass von der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen, wird im Folgenden eine wirtschaftliche

Tragfähigkeitsberechnung für den Lebensmitteldiscountmarkt und den Drogeriefachmarkt vorgenommen.

5.4 Verträglichkeitsberechnung

Lebensmitteldiscountmarkt

Nahbereich Sertoriusring/Römerquelle

Es wird eine typisierende Betrachtung nach den Empfehlungen der Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel"² vorgenommen. Danach ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb dann verträglich, wenn er nicht mehr als 35% der sortiments- bzw. branchenspezifischen Kaufkraft in seinem Nahbereich bindet. Der Nahbereich wird als Radius von 700 m (entspricht ca. 1.000 m Fußweg bzw. 15 Gehminuten) angenommen. Dies ist die Entfernung, die von den Kunden gerade noch zur fußläufigen Versorgung akzeptiert wird. Wird dieser Anteil überschritten, kommt es auf den Einzelfall an. Aufgrund einer spezifischen städtebaulichen Situation und Nahversorgungssituation können auch darüber hinaus gehende Bindungsquoten akzeptabel sein, insbesondere wenn im Nahbereich keine oder nur wenige andere Läden der Nahversorgung bestehen.

Der bundesdurchschnittliche Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel (einschließlich Lebensmittelhandwerk) betrug 2012 2.600 € pro Einwohner.³ Dieser Wert wird für den Untersuchungsbereich angenommen und dem bundesdurchschnittlichen Umsatz des Planvorhabens (Lebensmitteldiscountmarkt) gegenübergestellt. Dieser beträgt bis zu 6.000 € pro qm Verkaufsfläche.⁴ Mit einer Verkaufsfläche von 900 m² wird der Lebensmitteldiscountmarkt einen jährlichen Umsatz von bis zu 5.400.000 € erwirtschaften.

Im unmittelbaren Nahbereich (700m-Radius) des Vorhabens leben 3.700 Einwohner. Zu dem Versorgungsbereich des Vorhabens sind noch ca. 1.000 Einwohner hinzuzuzählen. Es ist die Hälfte der Einwohnerzahl, die vom Nahbereich des Altstandortes Sertoriusring erfasst wird und durch die Verschiebung der Hauptlage nun außerhalb des 700m-Radius liegt. Es wird angenommen, dass sie ihre Einkäufe zukünftig hälftig am Planstandort und hälftig im Ortskern tätigen.

Daraus ergibt sich eine Gesamtkaufkraft für den Lebensmitteleinzelhandel im Nahbereich des Vorhabens von 4.700 Einwohner x 2.600 €/EW = 12, 2 Mio. €. Man kann weiter davon ausgehen, dass von diesem Betrag nur 75% auch im Nahbereich oder in der Betriebsform des Lebensmitteldiscounters ausgegeben werden. Der Rest fließt auch bei optimalen Versorgungsmöglichkeiten zu anderen Standorten, z.B. den Ortskern oder in SB-Warenhäuser. So verbleiben rd. 9,2 Mio. € im Nahbereich. Der durchschnittliche Umsatz des Planvorhabens beträgt damit 44% der Gesamtkaufkraft bzw. 59% des um die Abflüsse reduzierten Betrages.

Damit wird die empfohlene Marke von 35% deutlich überschritten. Das ist jedoch aufgrund der Nahversorgungssituation, der Entfernung zum Ortskern von Finthen und der topographischen Lage vertretbar. Es verbleibt nach dem Erreichen des

² Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO, 30.4.2002

³ Webseiten: Bundesverband Lebensmittelhandel www.bvlh.de; Bundesverband Fleischerergewerbe, Zentralverband Bäckerhandwerk e.V. www.baeckerhandwerk.de, Deutscher Fleischerverband e.V. www.fleischerhandwerk.de

⁴ Angaben von Aldi Süd

Sollumsatzes des Lebensmitteldiscountmarktes noch ein rechnerischer Spielraum von rd. 3,8 Mio. €. Diese "freie" Kaufkraft ist ausreichend, um die dortigen sechs Ladenlokale des Altstandortes Sertoriusring mit zusammen rd. 850 qm Verkaufsfläche (darunter der leerstehende ehemalige Supermarkt mit rd. 600 qm) bei einem entsprechenden Angebot wirtschaftlich betreiben zu können (z.B. Lebensmittelhandwerk, Kiosk, Lebensmittelgeschäft wie ein kleiner Nahversorger oder Convenience-Store, Bio-Supermarkt). Darüber hinaus könnten sich auch ergänzende Angebote abseits des Lebensmitteleinzelhandels positionieren.

Stadtteil Finthen

Da das Planvorhaben die empfohlene maximale Kaufkraftbindungsquote überschreitet, wird in einem zweiten Schritt geprüft, ob es sich in die Versorgungsstrukturen in Finthen einfügt, ohne den Bestand des Lebensmitteleinzelhandels in den beiden anderen zentralen Versorgungsbereichen (Ortskern und Katzenberg) rechnerisch zu gefährden. Seit Herbst 2013 hat sich am Ortsausgang Richtung Gonsenheim wieder ein Supermarkt (Edeka) mit rd. 800 qm angesiedelt. Der außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Finthen gelegene Standort wird nicht auf seine potentielle Beeinträchtigung durch die Neuansiedlung überprüft, aber in der Summe des Verkaufsflächenbestandes mit berücksichtigt.

In Finthen gibt es insgesamt 23 Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, davon 3 Supermärkte und 1 Lebensmitteldiscountmarkt, 3 Metzgerläden, 6 Bäckereigeschäfte, 3 Getränkehändler sowie 6 Obst- und Gemüseläden bzw. Hofläden mit Ganzjahresangebot und 1 Kiosk. Die Verkaufsfläche beträgt zusammen rd. 3.300 qm. Außerdem wurden 2012 sieben Leerstände mit zusammen 837 qm Verkaufsfläche gezählt, darunter der ehemalige Edeka-Markt am Sertoriusring mit rd. 600 qm Verkaufsfläche und der ehemalige Schlecker-Markt in der alten Markthalle mit rd. 140 qm Verkaufsfläche. Sie könnten (wieder) mit Nahversorgungsangeboten belegt werden. Mit ihrer Berücksichtigung wird ein zumindest theoretisches Potential für eine Wiederbelegung vorgehalten, damit der städtebaulich nicht wünschenswerte Zustand von Leerständen geändert werden kann. Deshalb wird im Weiteren von knapp 4.300 qm Verkaufsfläche ausgegangen, die als Bestand zu berücksichtigen sind.

Der durchschnittliche Umsatz pro qm Verkaufsfläche im Lebensmittelhandel liegt bei etwa 4.500 €, bei einer Spannweite von rd. 2.500 € (SB-Warenhäuser) bis 7.000 € (manche Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk).⁵ Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Umsatz des Lebensmittelhandels im Bestand einschließlich der Leerstände von 4.300 qm x 4.500 €/qm = 19,35 Mio. €.

In Finthen wohnten zum 31.12.2013 14.144 Einwohner. Bei Ausgaben von 2.600 € im Lebensmittelhandel pro Einwohner steht insgesamt eine Kaufkraft von 36,8 Mio. € zur Verfügung. Auch für den Stadtteil Finthen wird angenommen, dass max. 75% bzw. 27,6 Mio. € der Ausgaben im Stadtteil selbst ausgegeben werden. Abzüglich des Umsatzes im Bestand von 19,35 Mio. € verbleibt eine "ungebundene Kaufkraft" von rd. 8,2 Mio. €. Davon sind 5,4 Mio. € für das Planvorhaben zu kalkulieren.⁶

Im Ergebnis dürfte das Planvorhaben auch ohne wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungslagen in Finthen zu verwirklichen sein und noch

⁵ Institut für Handelsforschung: Handel in Zahlen aktuell 2012

⁶ Siehe unter 1)

Kaufkraftpotential (2,8 Mio. €) für die Wiederbelebung und Stärkung des Altbestandes im Nahversorgungszentrum Sertoriusring sowie des Ortskerns belassen.

Ausgeschlossen werden sollte jedoch eine größere Verkaufsfläche am Planstandort, da dann das dort zusätzlich gebundene Kaufkraftpotential nicht mehr für die Wiederbelebung und Stärkung der Altstandorte Sertoriusring und Ortskern zur Verfügung steht.

Benachbarte Stadtteile und Gemeinden

Aufgrund der Größe und Lage des Stadtteils Finthen, der Größe und Lage des Planvorhabens sowie der Marktdurchdringung mit Lebensmitteldiscountern kann davon ausgegangen, dass sich das Einzugsgebiet auf Finthen beschränkt und keine rechnerischen Nettoeffekte auf benachbarte Stadtteile (Gonsenheim, Drais) und Gemeinden (Wackernheim, Heidesheim, Budenheim) ausgehen.

Drogeriefachmarkt

Mit der Schließung der Schlecker-Märkte ging auch die Filiale in der Alten Markthalle in der Flugplatzstraße verloren. Da es keinen weiteren Drogeriefachmarkt in Finthen gibt, ist eine sortiments- und betriebstypenbezogene Versorgungslücke im nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarfsbereich entstanden. Dass diese am ehemaligen Standort wieder gefüllt wird, ist mittlerweile eher unwahrscheinlich, da sich der Einzelhandel mit Drogeriewaren zunehmend auf die Großfilialisten (dm, Rossmann, Müller, Budnikowsky) einerseits (rd. 40 % Marktanteil) und den Lebensmitteleinzelhandel (insb. SB-Warenhäuser und Lebensmitteldiscounter mit rd. 46% Marktanteil) konzentriert. Die ehemaligen Geschäftsräume der Schlecker-Filiale in Finthen sind mit rd. 140 qm für diese Anbieter zu klein. Die Verkaufsfläche der leerstehenden ehemaligen Edeka-Filiale am Sertoriusring reicht an die aktuellen Wunschgrößen (mindestens 400 qm Verkaufsfläche)⁷ der Drogeriemärkte heran, ist aber offensichtlich trotzdem kein passendes Objekt (der Verwaltung ist kein Nachfrager bekannt).

Aus diesem Grund ist es vertretbar, den Planstandort um dieses nahversorgungsrelevante Sortimentsangebot zu ergänzen.

Die Reichweite eines Drogeriefachmarktes der geplanten Größe beschränkt sich nicht auf den Nahbereich. Anders als ein Lebensmitteldiscountmarkt kann dieser bei einer Einwohnerzahl von 4.700 die wirtschaftliche Tragfähigkeit rechnerisch nicht erreichen. Die Pro-Kopf-Ausgaben für Drogeriewaren sind zu gering, und die Umsätze dieses Betriebstyps sind dafür zu hoch.

Durch den Marktaustritt von Schlecker ist ein großer Teil dieses Umsatzes auf die anderen Drogeriefachmärkte übergegangen. Damit ist der bundesdurchschnittliche Umsatz eines Drogeriefachmarktes im Jahr 2012 auf 3,07 Mio. € gestiegen. Die umsatzstärksten Drogeriefachmärkte werden mit Flächenproduktivitäten von bis zu 7.000 € pro qm Verkaufsfläche registriert. Er dürfte allerdings im Allgemeinen den Standorten in den Innenstädten und den frequenzstarken Einkaufszentren in Gebieten mit weit überdurchschnittlicher Kaufkraft vorbehalten sein.

Ein durchschnittlicher Umsatz pro Markt von 3,07 Mio. € bedeutet für das Planvorhaben mit 600 qm Verkaufsfläche am Sertoriusring-Nord eine Flächenproduktivität von rd. 5.000 € pro qm, was einem leicht

⁷ Angaben auf den jeweiligen Homepages der Anbieter

überdurchschnittlichen qm-Umsatz eines Drogeriefachmarktes entspricht. Diese Werte werden als plausibel für die weitere Berechnung angenommen.

Die Pro-Kopf-Ausgaben in Drogeriefachmärkten (Drogeriewaren und Randsortimente) beliefen sich 2012 bundesdurchschnittlich auf 260 €. Dieser Wert wird auch für diese Betrachtung als korrespondierender Wert zum bundesdurchschnittlichen Umsatz angenommen (alle Angaben Nielsen 2013).⁸

Bei 14.144 Einwohnern in Finthen ergibt dies rechnerische Ausgaben in Drogeriefachmärkten von 3,68 Mio. €. Da analog zum Einkaufsverhalten im Lebensmittelsektor davon ausgegangen werden muss, dass maximal 75% der vorhandenen spezifischen Kaufkraft im Marktbereich des Standorts gebunden werden kann, resultiert daraus ein Betrag von rd. 2,75 Mio. €. D.h. rd. 320.000 € des Planumsatzes (3,07 Mio. €) des Drogeriemarktes können nicht aus den originären Ausgaben in Drogeriemärkten der Einwohner Finthens erzielt werden, sondern müssen durch weitere Umsatzverlagerungen erzielt werden.

Die möglichen Reaktionen bei diesem Markteintritt können sein:

- Eine Umsatzverlagerung aus den Finther Einzelhandelsbetrieben mit Drogeriesortiment, also fast ausschließlich aus den Lebensmittelmärkten und den Apotheken. Es werden 320.000 € des Bestandsumsatzes von 15,6 Mio. € (Lebensmittelmärkte und Apotheken) verlagert. Das entspricht 2% des Bestandsumsatzes. Die Prüfgrenze der zur Erheblichkeit (5% Umsatzverlagerung) ist damit nicht erreicht.
- Der Drogeriemarkt holt den Drogeriewarenanteil des Lebensmitteleinzelhandels in Form der in Finthen noch ungebundenen und demnach an andere Standorte fließenden Kaufkraft in Höhe von 2,8 Mio. € zurück (siehe unter 1). Die Kaufkraft würde zur Wiederbelebung und Stärkung der Altstandorte in Finthen fehlen. Das bliebe jedoch ohne wesentliche Auswirkungen für Finthen, da der Drogeriewarenumsatz im Lebensmittelhandel nur untergeordnete Bedeutung hat (zwischen 6,5 und 10%)⁹. Der hohe Marktanteil dieser Betriebstypen an den Drogeriewaren ist auf die hohe Zahl der Betriebe und den Umfang der Verkaufsfläche zurückzuführen, nicht auf den Umsatz des einzelnen Betriebes.
- Der Einzugsbereich erstreckt sich auch in die benachbarten Stadtteile Gonsenheim (westlicher Teil) und Draiss sowie die Gemeinden Budenheim, Wackernheim und Heidesheim. Wahrscheinlich ist dies, da es dort, außer in Gonsenheim (Gleisbergzentrum), keine Drogeriefachmärkte gibt. Aufgrund des daraus entstehenden großen Einzugsbereichs mit zusammen rd. 30.000 Einwohnern (ohne Finthen) und des fehlenden spezifischen Angebotes ist jedoch eine Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungslagen nahezu ausgeschlossen.

Realistisch dürfte eine Mischung aus den drei Marktmodellen sein, so dass die jeweiligen Auswirkungen nur abgeschwächt zu Tage treten.

Der Drogeriefachmarkt ist in seiner Plangröße vertretbar, sollte aber keinesfalls größer werden.

⁸ Nielsen: DEUTSCHLAND 2013 Handel, Verbraucher, Werbung

⁹ Nielsen: Käuferwanderung im Drogeriesektor - 2010 ein dynamisches Jahr, Karlsruhe 2011

5.5 Resümee

Die Planung zum teilweisen Ersatz bzw. zur Ergänzung des bestehenden alten zentralen Versorgungsbereichs "Nahversorgungszentrum Sertoriusring" am Planstandort ist versorgungsstrukturell erwünscht und nach geplanter Lage, Art und geplantem Umfang mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel kompatibel sowie städtebaulich vertretbar.

Die Planung muss aber so ausgestaltet werden, dass der Nahversorgungscharakter durch Festschreibung von Art und Umfang der beiden Einzelhandelsbetriebe nicht überschritten wird.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet weist hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur eine Zweiteilung auf: Der Westteil des Gebietes, auf dem sich derzeit die Tennishalle befindet, soll als Einzelhandelsstandort für einen Drogeriemarkt und Lebensmitteldiscounter mit gemeinsamen Parkplatz entwickelt werden.

Der Ostteil des Planbereichs, auf dem sich derzeit die Tennisspielfelder befinden, wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt.



Abbildung: Städtebauliches Konzept "Nahversorgung und Wohngebiet Sertoriusring (F 91)", ohne Maßstab.

Das Konzept wird als Angebotsbebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt. Tatsächlich soll das Konzept seitens der jeweiligen Eigentümer unabhängig voneinander getrennt nach den unterschiedlichen Nutzungen umgesetzt werden können.

Sondergebiet "Einzelhandel"

Das Konzept für den Einzelhandel sieht vor, dass die beiden Märkte jeweils an der West- und Ostgrenze des Sondergebietes errichtet werden. Der gemeinsame Parkplatz mit seiner Zufahrt bildet die Gebietsmitte. Die Anordnung der Gebäude

resultiert aus den Belangen der Andienung der Betriebe sowie aus den schalltechnischen Untersuchungen. Diese Anordnung bietet den optimalen Schallschutz auch gegenüber der östlich angrenzenden, neu hinzutretenden Wohnbebauung.

Der Straßenraum des Sertoriusrings ist in diesem Abschnitt maßgeblich durch seinen Bestand an Grünstrukturen sowohl innerhalb der Verkehrsfläche als auch auf dem privaten Grundstück geprägt. Auch aus gestalterischen Aspekten ist eine Fassung des nördlichen Straßenraum des Sertoriusringes durch eine Baumreihe sinnvoll. Daher ist entlang der Straße auf den Baugrundstücken eine Fläche für die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Vorhandene Bäume können soweit möglich in diese Baumreihe eingebunden werden.

Die Warenandienung der Märkte ist jeweils im Norden des Gebietes vorgesehen, so dass hier relevante Immissionsvorgänge möglichst weit entfernt von der vorhandenen Wohnbebauung angeordnet werden.

Hinsichtlich der Kubaturen orientieren sich die geplanten Gebäude an den festgesetzten Geschossflächen. Es sind eingeschossige Gebäude mit Flach- oder flach geneigtem Dach vorgesehen. Die Dächer sollen dabei extensiv begrünt werden. Zusätzlich ist vorgesehen auf dem ALDI-Markt eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion zu installieren.

Allgemeines Wohngebiet

Der östliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind Geschoßwohnungsbauten vorgesehen, mit denen entsprechend der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen neuer Wohnraum geschaffen werden soll.

Das Plangebiet ist grundsätzlich aufgrund seiner Lage und den umliegenden Nutzungen für eine Ausweisung als Wohngebiet geeignet. Allerdings gilt es hinsichtlich der Ausweisung einer lärmempfindlichen Wohnnutzung Folgendes zu berücksichtigen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Verkehrswege (Autobahndreieck Mainz mit A 60 und A 643 sowie Sertoriusring) um einen lärmvorbelasteten Standort. Deshalb wurden frühzeitig bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes die schalltechnischen Rahmenbedingungen mit in die Betrachtung eingestellt. In einem iterativen Prozess wurden Städtebau und Schallschutz zu einer Gesamtlösung geführt. Aus städtebaulichen/stadtgestalterischen Gründen kam nicht die aus schalltechnischer Sicht optimale Variante mit einer gegenüber den Lärmquellen weitestgehend geschlossenen Bebauung zum Zuge, sondern ein Entwurf, bei dem sich die Bebauung im Übergangsbereich zu den östlich angrenzenden Freibereichen in einzelne Gebäudeeinheiten auflockert. Aus schalltechnischer Sicht wurde eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf drei Geschosse erforderlich. Durch ergänzende Festsetzungen zum Lärmschutz kann eine Wohngebietsentwicklung im Plangebiet durchgeführt werden.

Neben den schalltechnischen Anforderungen gilt es auch die sonstigen örtlichen Gegebenheiten bei der Konzeptfindung zu berücksichtigen. Dabei spielt die Lage des Planbereichs am Rand der Freizeitflächen sowie die Orientierung des Wohngebietes zum Sertoriusring eine maßgebliche Rolle. Um einen Übergang zu den angrenzenden Grünbereichen zu schaffen, ist im Osten die Errichtung von

drei solitären Punktgebäuden vorgesehen. Entlang der Nord und Westgrenze sind Gebäudezeilen vorgesehen, die hier auch aus schalltechnischer Sicht eine günstige Bauform darstellen

In Verbindung mit den Punktgebäuden fassen die Gebäudezeilen den gemeinschaftlichen Hof. Trotz der offenen Gebäudestellung soll eine eindeutige Differenzierung zwischen öffentlichem Raum und privater Hoffläche ermöglicht werden und ein Übergangsbereich zum Straßenraum wie auch den angrenzenden Grünflächen geschaffen werden.

Unter dem gemeinschaftlichen Wohnhof ist eine zentrale Tiefgarage vorgesehen, in der alle erforderlichen Stellplätze untergebracht werden sollen. Lediglich einige Besucherparkplätze sollen überirdisch angeordnet werden. Seitlich angelagert können die ruhigeren Aufenthaltsbereiche mit Kleinkinderspiel und Sitzgruppen angeordnet werden. Diese können durch Fußwege mit der angrenzenden Grünfläche verknüpft werden. Von der Straße ist die Anlage damit räumlich klar gegliedert, von der Hofmitte bleibt der Blick über die Grundstücksgrenze hinaus in die angrenzenden Grünflächen erhalten.

Entlang des Straßenraums ist auch hier analog zum Einzelhandelsstandort die Fortführung der straßenbegleitenden Baumreihe vorgesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet können ca. 50-60 neue Wohneinheiten in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen entstehen. Dabei sollte im Rahmen der Objektplanungen ein möglichst großes Angebot an barrierefreien Wohnungen geschaffen werden.

6.2 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet selbst sind keine öffentlichen Grünflächen geplant. Alle enthaltenen Freiräume verbleiben in privatem Eigentum und werden als Gemeinschaftsanlagen errichtet.

Sondergebiet "Einzelhandel"

Die im Bereich der Stellplätze entlang des nördlichen Fahrbahnrandes des Sertoriusrings außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Pflanzbeete mit Baumpflanzungen bleiben als Gestaltungselement erhalten.

In Ergänzung hierzu ist entlang des Gehweges des Sertoriusrings eine Baumreihe vorgesehen, die auch im angrenzenden Wohngebiet fortgeführt wird. Einige vorhandene Bäume können in diese Reihenpflanzung integriert werden.

Ansonsten verbleiben innerhalb des Sondergebietes im Norden und Osten kleinere, gärtnerisch zu gestaltete Flächen, auf denen Baumpflanzungen, die insbesondere in Zusammenhang mit den im Bebauungsplan geforderten Pflanzverpflichtungen stehen, vorgesehen sind.

Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen aufgelockerten Bebauungsstruktur mit solitären Punkthäusern sowie Gebäudezeilen sind ausreichend große private Freiflächen vorhanden.

Diese Freiflächen weisen unterschiedliche Funktionen auf. Der Innenhof, unter dem sich die Tiefgarage befindet, soll vorrangig als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich für die Anwohner dienen. In den verbleibenden Räumen können gemeinschaftliche Spiel- und Freiflächen angeordnet werden.

Die Anlage eines neuen Kinderspielplatzes im Plangebiet ergibt sich aus der Bedarfsberechnung der Spielflächen (Berechnungsschlüssel nach Anzahl WE).

Für Kinder und Jugendliche existieren östlich und westlich des Plangebiets öffentliche Freizeit- und Spieleinrichtungen, welche über die Zuwegungen innerhalb des nördlich gelegenen Parkgeländes schnell und sicher erreicht werden können.

Im gesamten Plangebiet werden die bestehenden Grünstrukturen entlang des Sertoriusrings weitgehend erhalten und ergänzt, wodurch ein räumlicher Abschluss der Gebiete parallel zur Straße erreicht wird. Unmittelbar nördlich und teilweise östlich grenzen an die geplante Bebauung bestehende dichte Gehölzstreifen an. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept stellt eine Zielplanung für die Zukunft dar, die ggf. zu verschiedenen Zeitpunkten und in unterschiedlichen Bauabschnitten realisiert wird. Dies lässt das beschriebene Baukonzept ohne Schwierigkeiten zu.

Auch ein harmonisches Nebeneinander der geplanten Nutzungen sowohl untereinander als auch mit dem weiteren Fortbestand des Sport- und Freizeitgeländes kann gewährleistet werden. Beeinträchtigungen der Nutzungen untereinander sind aufgrund der Nutzungszuordnungen, der städtebaulichen Ausgestaltung der Planung und den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

6.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets (Erschließung der Einzelhandelsmärkte sowie des zukünftigen Wohngebiets) erfolgt ausschließlich über den Sertoriusring. Die Zufahrt zu dem Plangebiet ist ebenso wie der Knotenpunkt an der Waldthausenstraße (K10) ausreichend leistungsfähig. Ergänzende Straßenaus- oder -umbaumaßnahmen sind daher mit Ausnahme der Herstellung der Einfahrtsbereiche nicht erforderlich.

Im Bereich des Einzelhandels wird der Ein- und Ausfahrtbereichs konkret festgelegt. Um die erforderliche Flexibilität bei der Tiefgaragenkonzeption zu gewährleisten wird auf eine konkrete Festsetzung der Zufahrten im Bereich des Wohngebietes verzichtet. Hier wird die Anzahl der Zufahrten auf maximal zwei begrenzt, um eine getrennte Tiefgaragenzufahrt wie auch eine eigenständige Zufahrt für Müllentsorgung, Andienung etc. zu gewährleisten. Die festgelegten Breiten von maximal 7,5 m sollen den Begegnungsfall Pkw-Lkw-Fußgänger erlauben.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtverhältnisse müssen im Bereich der neuen Zufahrten einige Stellplätze entfallen. Ersatz kann hier teilweise in den bisherigen, nun nicht mehr benötigten Grundstückszufahrten geschaffen werden. Da der Parkstreifen und die Anbindungsflächen an die Fahrbahn des Sertoriusrings sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, sind die Details im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Neben der Zufahrt sind für den Einzelstandort eine oder mehrere fußläufige Anbindungen vorgesehen, die im Zuge der späteren Objektplanung definiert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Allgemeine Wohngebiet die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer zentralen Tiefgarage vor. In dieser wird nahezu der gesamte ruhende Verkehr der geplanten Bebauung untergebracht. Die geforderte Anzahl an öffentlich zugänglichen Besucherstellplätzen (10% der erforderlichen privaten Stellplätze) wird ebenfalls

auf dem Grundstück hergestellt. Diese können aber auch oberirdisch hergestellt werden.

Notwendige Fahrradabstellplätze sind auf dem Grundstück oberirdisch zwischen den Gebäuden vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze über den Sertoriusring gesichert. Die örtlichen Systeme sind ausreichend dimensioniert. Die Telekommunikationslinien werden unterirdisch im Straßenraum geführt.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Abwasser ist dem vorhandenen Kanalnetz des Sertoriusrings zuzuführen. Die dortigen Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96m³ kann von den Stadtwerken Mainz für den geforderten Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden.

Um verbindliche Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes zu erhalten, wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten gefertigt.¹⁰

Demnach liegen unterhalb von Auffüllungen mit Mächtigkeiten bis max. 1,5 m versickerungsfähige Flugsande in unterschiedlichen Mächtigkeiten. Darunter befindet sich wenig versickerungsfähiger Merkel. Innerhalb der Flugsande können unterirdische Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen in Form von Rigolen eingebunden werden. Bei der Anordnung von Versickerungsanlagen ist auf ausreichende Mächtigkeiten der Flugsande zu achten. Derzeit wird in Abstimmung mit den Fachämtern ein Entwässerungs- und Versickerungskonzept erstellt.

Das Gebiet wird in Nord-Süd Richtung durch eine Wasserleitung (siehe Planeintrag) gequert. Diese Wasserleitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Das Grundstück ist zur Sicherung der Wasserleitung mit Schutzstreifen zugunsten der Stadtwerke Mainz AG, Rheinallee 41, 55118 Mainz belastet. Bei Überbauung der Leitung muss im Baugenehmigungsverfahren und in Absprache mit den Stadtwerken Mainz Netze als Träger des Leitungsnetzes nachgewiesen werden, dass die Leitung durch die Bebauung nicht beeinträchtigt oder im Zuge der Bebauung verlegt wird. Ggf. sind auch technische Vorkehrungen am Bauwerk zu treffen (Bodenplatte, Einbau einer Lastplatte, Verzicht auf Unterkellerung).

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das östliche Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Daher wird für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes gemäß § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

¹⁰ Boden- und Baugrunduntersuchung, Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co KG, März 2014

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind unter Beachtung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz sowie den geplanten angrenzenden Versorgungseinrichtungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei einer weiteren Ansiedlung von Läden könnte dies zu einer Konzentration der Einzelhandelsnutzung führen, die über ein verträgliches Maß mit den benachbarten Zentren hinaus geht.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Tankstellen" werden ausgeschlossen, weil die erforderlichen Flächenvoraussetzungen auf Grund des gewählten städtebaulichen Konzeptes für diese Art von Betrieben nicht gegeben sind und von Tankstellen zudem eine erhebliche Verkehrsbelastung ausgeht, die mit dem Charakter des Sertoriusrings nicht verträglich wäre. Das bereits durch Lärm vorbelastete Gebiet soll vor zudem vor zusätzlichen Immissionsbelastungen durch Binnenverkehre geschützt werden.

Sondergebiet "Einzelhandel"

Das westliche Plangebiet soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung ermöglichen. Daher wird für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ein "Sondergebiet Einzelhandel (SO)" festgesetzt. Zulässig ist im westlichen Bereich (SO 1) ein Drogeriemarkt bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 600 qm, im östlichen Bereich (SO 2) ein Lebensmittelmarkt bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 900 qm.

Diese Einzelhandelsbetriebe dienen vorrangig der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner der "Römerquelle". Der Bedarf und die Vereinbarkeit der Einzelhandelsvorhaben mit dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz wurden im Vorfeld der Planung überprüft (siehe hierzu Kapitel "Einzelhandel"). Durch die Ansiedlung der Märkte ist eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation in der Siedlung Römerquelle zu erwarten. Die festgesetzten Verkaufsflächen gewährleisten die raumverträglichen Auswirkungen der neuen Märkte.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl differenziert festgesetzt. Diese Grundflächenzahlen resultieren aus dem gewünschten städtebaulichen Konzept, das Gebäudezeilen mit drei Solitärgebäuden kombiniert und somit eine relativ aufgelockerte Bauform darstellt. Umgerechnet auf das gesamte Allgemeine Wohngebiet ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,31. Damit liegt der Wert deutlich unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche insbesondere auch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten mitzurechnen ist, wird eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 festgesetzt. Damit wird die gegenüber der Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (50 %) weiter erhöht.

Die Zulässigkeit dieser Überschreitung dient der Erleichterung bei der Herstellung von Tiefgaragen und führt gleichzeitig zu einer Aufwertung der oberirdischen Freibereiche. Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen die Bauungsmöglichkeiten auszuschöpfen und

die erforderlichen Stellplätze vollständig in Tiefgaragen unterzubringen. Dies führt zu einem höheren Anteil begrünter Flächen auf dem Grundstück und damit zu einer Steigerung der Wohnqualität. Gerade in Hinblick auf die direkt angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zu bevorzugen, um einen grünen Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten. Im Gegenzug zu dieser höheren Versiegelung sind erhöhte Anforderungen an die Erdüberdeckung der Tiefgaragen gestellt, um die Beeinträchtigung des Bodens zu minimieren.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) basieren auf der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der möglichen Grundflächenzahl. Aufgrund der Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf drei ist eine GFZ zwischen 0,6 bis maximal 1,2 möglich.

Gemeinsam mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und ergänzend den Gebäudehöhen, sowie der festgesetzten Grundflächenzahl wird damit die geplante städtebauliche Kubatur bzw. die städtebauliche Zielsetzung ausreichend gesichert und der Zulässigkeitsmaßstab der baulichen und sonstigen Anlagen durch die gewählten Festsetzungsparameter umfassend bestimmt.

Die festgesetzten Höhen der Gebäude orientieren sich im Allgemeinen Wohngebiet an den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung.

Bei der Beurteilung der Gebäudehöhen ist zu beachten, dass das Gelände des Allgemeinen Wohngebietes Stellenweise bis zu 2 m tiefer liegt als das angrenzende Sondergebiet.

Sondergebiet "Einzelhandel"

Für die Sondergebiete wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Während durch die Gebäude nur ein geringer Teil des Baugrundstücks überbaut wird, ist ein Großteil der Fläche für die notwendigen Parkplätze vorgesehen.

Auch für die Sondergebiete wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Dies ist aufgrund des hohen Stellplatzanteils bei Grundstücken mit Einzelhandelsnutzungen regelmäßig notwendig. Die zusätzliche Überschreitung ist erforderlich, weil die festgesetzte GRZ mit 0,3-0,4 gegenüber den Festsetzungen in einem Gewerbegebiet vergleichsweise niedrig angesetzt wurde.

Die festgesetzten Geschoßflächen orientieren sich an den zeitgemäßen Ausstattungsanforderungen moderner Marktgebäude und ergeben sich aus den Anforderungen der Betreiber und der Verträglichkeit mit den umliegenden Versorgungsbereichen (siehe Kapitel Einzelhandel).

Die festgesetzten Regelungen zu den Gebäudehöhen geben den üblicherweise gegebenen Anforderungen eingeschossiger Gebäude noch weiteren Spielraum und sollen damit auch die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie gewährleisten.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Bauweisen sollen in Kombination mit den festgesetzten Baufenstern die Umsetzung des Plankonzeptes sicherstellen.

Im Bereich des Sondergebietes werden die Bauweisen in Abhängigkeit der Anforderungen der Marktgebäude festgesetzt. Da der Verbrauchermarkt eine Länge über 50 m benötigt, wird hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig.

Gleiches gilt auch für die westliche Zeile der Wohnbebauung (WA 1). Für die nördliche Gebäudezeile wird die Vorgabe getroffen, dass diese als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten ist (abweichende Bauweise a2). Dies ist in der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Schallschutzkonzeption begründet, wonach dieser geschlossene Riegel die südlich gelegenen Gebäude und Freiräume wirksam vor Schallimmissionen der Autobahn schützt.

Die solitären Punkthäuser werden als Einzelhäuser mit entsprechenden Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept und geben eine klare städtebauliche Struktur vor. Die Dimensionierung der Baufelder durch Baugrenzen erfolgt dabei restriktiv, um eine Verknüpfung der Freibereiche mit den angrenzenden Parkflächen zu gewährleisten. Um für die Ausgestaltung der Baukörper einen ausreichenden Spielraum zur Ergänzung mit untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Vordächern etc. zu erhalten, wird im Plan eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung dieser Bauteile ermöglicht.

7.4 Stellplätze und Garagen

Allgemeines Wohngebiet

Für die geplante Wohnbebauung sollten neben den bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Einstellplätzen für Bewohner zusätzlich auch Besucherstellplätze in einer Größenordnung von ca. 10 % auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist innerhalb des Wohngebietes in einer Tiefgarage verbindlich vorzusehen. Die zusätzlichen Besucherstellplätze in einer Größenordnung von 10 % der nach Landesrecht erforderlichen Stellplätze können auch oberirdisch angeordnet werden, um diese attraktiver für Besucher zu gestalten. Die Festsetzungen dienen der Sicherung der Wohnumfeldqualität und der angrenzenden Freiräume.

Sondergebiet "Einzelhandel"

Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind Stellplätze nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche auf den Baugrundstücken zulässig. Damit wird erreicht, dass die große Anzahl an Stellplätzen auf diesen Flächen konzentriert und die Versiegelung der weiteren privaten Grundstücksbereiche gering gehalten wird und diese für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung stehen. Insbesondere die Randbereiche der Grundstücke werden hierbei von einer Versiegelung freigehalten und sind damit zu begrünen.

7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Sondergebiet "Einzelhandel"

Im Norden des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn BAB A 60. Daher sind die straßenrechtlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten. Innerhalb eines Korridors von 40 m gemessen von der Fahrbahnkante der Autobahn dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden ("40-Meter-Bauverbots-zone"). Die gesetzliche Regelung des Fernstraßengesetzes führt hierzu aus, dass Hochbauten und Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 40 m (Bauverbotszone) zu einer Erhöhung der Gefahrensituation für die Verkehrsteilnehmer führen können und daher generell verboten sind.

Die betroffenen Grundstücksteile sind daher als Flächen festgesetzt, die von jeglicher Überbauung freizuhalten sind. Hierzu sind auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die gemäß Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen wie Lager- oder Ausstellungsplätze zu zählen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Der Planbereich ist derzeit bereits in weiten Teilen überbaut und versiegelt. Im Rahmen der Planaufstellung sind dennoch die ökologischen Belange soweit mit den angestrebten Nutzungen vereinbar umfassend zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden daher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufenen nachteiligen Auswirkungen erforderlich. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Gestaltung der großflächigen Stellplatzanlagen relevant. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, werden in den Bebauungsplan Regelungen aufgenommen, die die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verbindlich vorschreiben.

7.7 Lärmschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Autobahndreieck Mainz und den Autobahnen A 60 und A 643 sowie dem Sertoriusring sind auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens im Bebauungsplan "F 91" Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3.

Die Geräuschemissionen auf die geplanten Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet und näher aufgeführt (siehe hierzu Kapitel Schallschutz dieser Begründung).

Im Bebauungsplan erfolgen hieraus Festsetzungen zur Anordnung von Außenwohnbereichen, zur Beschaffenheit der Außenbauteile sowie zur Herstellung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern.

Bei der Planung sind auch die Auswirkungen der Ansiedlung neuer Wohn- bzw. Sondergebiete zu beachten. Auch diese wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens untersucht und bewertet. Demnach sind mit der

Neuplanung keine Immissionskonflikte hinsichtlich der vorhandenen Bebauung in der Siedlung Römerquelle zu erwarten.

7.8 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Baureihe entlang des Sertoriusrings

Zur Herstellung einer durchgängigen Baumreihe entlang des "Sertoriusrings" sollen neben den zu erhaltenden vorhandenen Bäumen noch weitere standortheimische Bäume in gleichmäßigem Abstand in einer Reihe gepflanzt und dauerhaft gepflegt werden. Neben ökologischen Positivwirkungen soll durch die Baumreihe der Straßenraum räumlich gefasst und gestalterisch aufgewertet werden. Dabei dient diese Baumreihe auch als verknüpfendes Grünelement zwischen den unterschiedlichen Nutzungen "Einzelhandel und Wohnen".

Stellplätze

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind die Stellplätze durch Bäume zu überstellen. Um eine räumliche Wirkung dieser Baumpflanzungen zu gewährleisten werden Mindestanforderungen an die Pflanzqualität gestellt. Die im Bereich der Stellplätze bestehenden Bäume können erhaltenen und auf diese Anpflanzungen angerechnet werden.

Anpflanzungen

Die exakten Standorte von Baumpflanzungen können an erforderliche Zuwegungen, Leitungstrassen oder sonstige bauseits bedingte Umstände angepasst werden. Zwingend ist jedoch die Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Bäume herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichwertig zu ersetzen. Insbesondere im Bereich des Sondergebietes befinden sich einige erhaltenswerte Bäume, die in das Vorhaben integriert werden können. Diese bereits bestehenden Bäume können bei der Ermittlung der Anzahl angerechnet werden. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Dach- und Fassadenbegrünungen

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse und der Aufwertung des Ortsbildes und damit des Wohnwertes sind Regelungen zur Begrünung von flach geneigten Dächern und von Fassaden getroffen. 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 m² ergeben.

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 und der Grünanteil im Gebiet erhöht werden.

Decken von Tiefgaragen

Sofern die Decke von Tiefgaragen nicht überbaut oder als Zuwegung oder Platzbereich genutzt wird, sollen die Flächen vollständig als Vegetationsflächen

angelegt und erhalten werden. Um den für Pflanzmaßnahmen erforderlichen Erdaufbau zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Mindeststärken für Erdaufschüttungen festgesetzt. Diese erfolgen im Gegenzug zu einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung mittels unterirdischer Garagengeschosse gegenüber den gängigen Regelungen in § 19 Abs. 4 BauNVO. Mit den Anforderungen an die Erdüberdeckung kann eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion minimiert werden.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Dachformen

Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

Diese Festsetzung entspricht den Gebäudekubaturen der umliegenden Bebauung und sichert damit eine harmonische Einfügung in das Quartier "Römerquelle". Bei der Herstellung der festgesetzten Dachformen sind die Festsetzungen zur Dachbegrünung zu berücksichtigen.

8.2 Mülltonnenstandplätze

Um innerhalb des Plangebietes eine entsprechende städtebauliche Qualität der "öffentlichen" und einsehbaren "privaten Räume" entlang des Sertoriusrings zu gewährleisten, müssen Mülltonnen bzw. -behälter in Schränken oder geschlossenen Räumen untergebracht werden bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht entzogen werden. Auch die Mülltonnenstandplätze sind intensiv mit hochwachsenden Pflanzen einzugrünen.

8.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das vornehmlich durch Wohnnutzungen und Grünflächen geprägte Wohnumfeld. Insofern werden visuell besonders wirksame Werbeanlagen beschränkt. Hierzu werden Bestimmungen bezüglich der Größe und des Ortes der Anbringung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Sondergebiet Einzelhandel 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 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. Sonstige freistehende Werbeanlagen, welche niedriger bleiben als die Gebäude auf dem Grundstück, sind darüber hinaus zulässig. 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.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen, wie Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Laserstrahler, Skybeamer o.ä. ausgeschlossen. 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.

Der Sertoriusring fungiert als Hauptsammelstraße für das gesamte Quartier "Römerquelle", das sich als ein zusammenhängender Wohnstandort darstellt. Bereits im Werbeleitkonzept der Stadt Mainz ist der gesamte Bereich mit sehr hoher Empfindlichkeit gegenüber Werbeanlagen definiert. Wohngebiete sind auf Grund der Art der Bebauung grundsätzlich empfindlich gegenüber auftretenden Werbeanlagen. Aus diesem Grund wird die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen entlang des Sertoriusrings in einer Tiefe von 5 m parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen. Lediglich im Bereich der Grundstückszufahrt wird eine in ihrer Größe beschränkte Werbeanlage ermöglicht, die den Einzelhandelsbetrieben die Möglichkeit bietet ausreichend auf den eigenen Betrieb hinzuweisen.

9. Sozialer Wohnungsbau

Die Wohnraumversorgung mit preisgünstigen Mietwohnungen für einkommensschwächere und am Markt benachteiligte Haushalte soll auch künftig im Stadtgebiet sichergestellt werden.

In dem Grundsatzpapier "Soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbereich ausbauen" der Stadt Mainz zur Beseitigung dieses Unterangebotes wird das Ziel verfolgt, preisgebundenen sozial geförderten Wohnungsbau zu erhalten.

Die in der Stadt Mainz grundsätzlich angesetzte Forderung nach Schaffung von ca. 30 % sozial gefördertem Wohnraum bei neuen Wohnquartieren wird im Fall des Bebauungsplans "Nahversorgung Sertoriusring (F91)" wegen dem bereits bestehenden hohen Angebot in der Umgebung (Quartier Römersiedlung) reduziert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll der Anteil des förderfähigen preisgebundenen, sozial geförderten Wohnungsbaus zur Erreichung einer nachhaltigen Durchmischung mit lediglich 10% definiert werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Damit werden insbesondere die Wohnbedürfnisse von zum Beispiel jungen Ehepaaren und Familien mit Kindern berücksichtigt. Im Hinblick auf die immer

noch sehr hohen Immobilienpreise in Mainz wird somit dem Interesse der Stadt Mainz entsprochen, die vorgenannten Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet zu halten und generell einer Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken.

Die im Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" festgesetzte zulässige dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung ist zur Unterbringung von kinderreichen Familien und Großfamilien grundsätzlich geeignet.

Durch die angebotenen Wohnformen bestehen Möglichkeiten, Wohnraumförderungsmittel des Landes Rheinland-Pfalz und der Stadt Mainz zu erhalten.

10. Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Insbesondere das Autobahndreieck Mainz und die anschließenden Autobahnen A 60 und A 643, aber auch der Sertoriusring wirken auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen ein. Außerdem sind zukünftig Auswirkungen aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu erwarten, die auf die vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen einwirken. Zusätzlich wird es durch die Entwicklung des Plangebietes zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Sertoriusring kommen, das sich auf die vorhandenen Nutzungen auswirkt.

Daher wurde es erforderlich, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten (Büro WSW& Partner GmbH, Kaiserslautern) zu erarbeiten, das die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen untersucht und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen bewertet.

Es wurden die folgenden Fragestellungen untersucht:

- Verkehrslärm im Plangebiet: Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßen (Autobahndreieck Mainz mit A 60 und A 643, Waldhausenstraße und Sertoriusring).
- Zunahme des Verkehrslärms: Veränderung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrs bei Entwicklung des Plangebiets.
- Gewerbelärm an den vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen: Geräuscheinwirkungen an den vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen aufgrund der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

10.1 Verkehrslärm

Der einwirkende Verkehrslärm, bei dessen Ermittlung der Ausbau des Mainzer Rings bereits eingeflossen ist, wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts berücksichtigt. Das Gebäude der östlich gelegenen Einzelhandelsnutzung bildet einen Schallschutz gegen die aus westlicher Richtung einwirkenden Geräusche. Auch bei der Gebäudestellung im Allgemeinen Wohngebiet wurden die schalltechnischen Belange berücksichtigt, indem im Norden ein abschirmender Gebäuderiegel vorgesehen wird und der Abstand zu dem im Westen anschließenden Baufenster gering gehalten wird. Die aus schalltechnischer Sicht optimale Gebäudestellung in Form eines nach Norden geschlossenen Us bzw. eines geschlossenen Blocks wird aus städtebaulichen

Gründen zurückgestellt. Darüber hinaus wurde die Geschossigkeit der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet aus Gründen des Lärmschutzes auf 3 Geschosse begrenzt. Neben der Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse wird auch die maximale Gebäudehöhe festgelegt. Zudem wirkt sich der nördlich des Allgemeinen Wohngebiets vorhandene Lärmschutzwall positiv auf die Geräuscheinwirkungen in der Erdgeschosszone und die Freibereiche im Plangebiet aus.

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass dennoch im gesamten Allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Aufgrund der in unterschiedlichen Richtungen vorhandenen stark belasteten Verkehrswege sind aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. die Aufstockung des vorhandenen Walls durch eine Lärmschutzwand neben den sonstigen negativen Auswirkungen (Sicherstellung einer ausreichenden Gründung, Eingriffe in den vorhandenen Bewuchs etc.) auch aus schalltechnischer Sicht nicht geeignet, eine Einhaltung der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zu bewirken. Daher werden im Allgemeinen Wohngebiet andere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm erforderlich, die im Bebauungsplan "F91" durch Festsetzungen umgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern. Im WA 3 ist Lärmpegelbereich IV und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Lärmpegelbereich III maßgeblich. Ergeben sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude geringere Lärmpegel an den der Lärmquellen abgewandten Fassaden, so können die Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend angepasst werden. Aufgrund der Höhe der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen am Tag an den Nordfassaden des WA 1 und des WA 3 sind Außenwohnbereiche an den Nordfassaden dieser Gebäude nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten ausgeführt werden. Hierdurch ist sichergestellt, dass an den dahinter liegenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden.

Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen entlang des Sertoriusrings wurde ebenfalls untersucht. Es wurde in dem schalltechnischen Gutachten der Nachweis erbracht, dass die ermittelte Zunahme als unerheblich und zumutbar einzustufen ist. Es werden keine Schutzmaßnahmen notwendig. Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu sind nicht erforderlich.

10.2 Gewerbelärm

Von den zukünftig im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen werden Geräuschemissionen ausgehen, die auf die südlich des Sertoriusrings vorhandenen Wohnnutzungen sowie auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete einwirken werden. Auf Ebene des Bebauungsplans wurde aufbauend auf Angaben des zukünftigen Betreibers überprüft, ob der Betrieb eines Lebensmitteldiscounters und einer weiteren Einzelhandelsnutzung an diesem Standort aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Unter folgenden Rahmenbedingungen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, und eine Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen ist gegeben:

- Keine Betriebstätigkeit zwischen 22:00-06:00 Uhr.
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen.
- Ausführung der Fahrgassen in Betonsteinpflaster oder Asphalt.
- Einkaufswagen-Sammelstelle an einem aus schalltechnischer Sicht optimierten Standort.
- Maximaler, täglicher Andienungsverkehr : 4 Lkw

Diese Rahmenbedingungen können nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan festgelegt werden. Gleichwohl ist es möglich, diese konkreten Regelungen in Form von Auflagen und Nebenbestimmungen im Zuge der Baugenehmigung festzulegen. Das heißt, die schalltechnische Verträglichkeit kann im nachgeordneten Genehmigungsverfahren sichergestellt werden, wenn für die dann vorliegende Detailplanung in einem schalltechnischen Gutachten der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit erbracht wird. Die im Zuge der Genehmigung anzuwendenden Regelungen der TA Lärm sind geeignet, die schalltechnische Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen mit der Umgebung sicherzustellen. Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht erforderlich.

Das schalltechnische Gutachten wurde vor Fertigstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans erarbeitet. Die inhaltliche Anpassung des schalltechnischen Gutachtens an den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgt vor Offenlage des Bebauungsplans. Im Einzelnen werden folgende Anpassungen erforderlich:

- *Anpassung der Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete,*
- *Berücksichtigung der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe in den Sondergebieten sowie in den Allgemeinen Wohngebieten.*

11. Entwässerungs- und Versickerungskonzept

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Entwässerungs- und Versickerungskonzept erstellt. Teiluntersuchungen zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens bilden die Grundlage für die Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes und werden als dessen Anlagen eingestellt.

Derzeit ist das Konzept in der Abstimmungsphase mit den beteiligten Fachämtern. Aktuell ist vorgesehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Regenwasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten und vor Ort zur Versickerung zu bringen. Dazu dient ein Rigolensystem (Grundstück "Einzelhandel" sowie ein Mulden – Rigolensystem (Grundstück "Wohngebiet") Im Bereich des Wohngebietes ist zusätzlich eine Rückhaltung / Brauchwassernutzung durch Zisternen vorgesehen. Das Fassungsvermögen von Zisternen soll mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Das abgestimmte Entwässerungskonzept nimmt am weiteren Verfahren des Bebauungsplanes teil.

12. Artenschutzuntersuchung

Eine erste detaillierte artenschutzrechtliche Bewertung aus Begehungen im August und Oktober 2013 liegt in Form eines Gutachtens vor. Bisher deuten die Ergebnisse darauf hin, dass unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen eine Neubebauung des Plangebietes unter artenschutzrechtlichen Aspekten möglich ist. Dieses Gutachten wird durch weitere Begehungen des Geländes im Frühjahr und Sommer 2014 ergänzt. Weitere Hinweise zu Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren entwickelt und dem Bebauungsplan beigegeben, bzw. können als zu beachtende Punkte in der Baugenehmigung verankert werden.

13. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob die Entwicklungsziele des Baugebiets erfüllt werden können.

Wohnumfeldbedingungen

Das Plangebiet ist an das bestehende Wohnumfeld angegliedert und an dieses auch infrastrukturell über den Sertoriusring angebunden. Fußläufig besteht eine Verbindung zum Plangebiet über die vorhandenen Fußwege, die auch eine wohnumfeldnahe Naherholung für Jung und Alt ermöglichen.

Nahversorgung

Der neu geplante Lebensmittelmarkt im Plangebiet bildet einen wesentlichen Bestandteil des Quartierszentrums und ist für die Nahversorgung der Bevölkerung im Quartier von entscheidender Bedeutung. Die Planung führt zu einer wesentlichen Verbesserung der bisherigen Situation und ermöglicht es auch den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen den täglichen Bedarf im direkten Wohnumfeld decken zu können.

Grün und Freibereiche

Durch die Lage inmitten des Grünzuges zwischen Sertoriusring und Autobahn ist das Plangebiet von umfangreichen Grün- und Freibereichen geprägt. Neben Spielbereichen für Kinder sind auch Naherholungsflächen und Parkanlagen vorhanden, so dass eine wohnungsnaher Erholung problemlos gewährleistet ist. Da die vorhandenen Grünanlagen durch die Neuplanung nicht in ihrem Ausmaß beschnitten werden ergibt sich auch keine Verschlechterung für die bestehende Wohnbebauung.

Spielplätze

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung werden auch Spielflächen für Kleinkinder auf dem privaten Grundstück erforderlich. Ein Bedarf zusätzlicher öffentlicher Spielflächen wird aufgrund des vorliegenden Konzeptes nicht

ausgelöst. Der Bedarf an Spielflächen ergibt sich - entsprechend dem Berechnungsschlüssel zur Ermittlung des erforderlichen Spielflächenbedarfs - aus der Zahl der Wohneinheiten bzw. der zu erwartenden Einwohner.

Darüber hinaus sind Spielplätze in der Nachbarschaft des geplanten neuen Wohngebiets vorhanden. Der westlich innerhalb des Freizeitgeländes gelegene öffentliche Grün- und Kinderspielbereich des Quartiers Römersiedlung ist auf kurzem Wege erreichbar. Dort sind neben Einrichtungen für Kinder und Jugendliche auch Spielmöglichkeiten für Kleinkinder vorhanden.

Schulentwicklungsplanung

Im Zuge der Realisierung des Plangebietes ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen sowie Schulplätzen. Dieser kann durch die bestehenden Einrichtungen im Stadtteil ausreichend abgedeckt werden.

Der aus dem Plangebiet resultierende Zuwachs ist im Rahmen der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes bis 2015 abgedeckt.

14. Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände zwischen Sertoriusring und Bundesautobahn (F 55)".

15. Statistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	0,81 ha	46,5 %
Sondergebiet Einzelhandel (SO)	ca.	0,93 ha	53,5 %
Plangebietsgröße	ca.	1,74 ha	100,0 %

16. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten. Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Flächen oder Maßnahmen festgesetzt. Die Kosten für die Bebauungsplanung einschließlich Umweltbericht und die erforderlichen Gutachten trägt der Investor.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete