

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplanentwurf  
"Neuer Quartiersplatz (N 87)"



Entwurf - Planstufe II

## Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

### Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2. Planerische Vorgeschichte/ Vorgaben durch informelle Planungen.....	5
2.1 Rahmenplan Nördliche Neustadt.....	6
2.2 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK), "Soziale Stadt".....	7
3. Erfordernis der Planung .....	8
4. Planungsziele .....	9
5. Bestehendes Bauplanungsrecht .....	9
5.1 Flächennutzungsplan .....	9
5.2 Vorhandener Bebauungsplan .....	9
6. Planungswerkstatt/ Städtebauliches Konzept.....	10
6.1 Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes .....	10
7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	13
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen .....	14
7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	14
7.5 Verkehrsflächen .....	14
7.6 Geförderter Wohnungsbau .....	15
7.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung – Ableitung von Niederschlagswasser .....	16
7.8 Stadtökologie, Klimaschutz, Energie .....	16
7.8.1 Bioklimastudie.....	17
7.8.2 Grünplanerische Festsetzungen .....	18
7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	20
7.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)- Lärmschutz .....	20
7.10.1 Schallschutz Gewerbelärm .....	20
7.10.2 Schallschutz Fluglärm .....	21
7.10.3 Schallschutz Straßenverkehr.....	21
8. Artenschutzrechtliche Untersuchungen und Baumerfassung .....	21
8.1 Biotoptypen und Bäume.....	22
8.2 Artenschutzprüfung.....	24
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	25
10. Bodenschutz / Altlasten, Verdachtsflächen, Altablagerungen .....	26

11. Statistik .....	27
12. Verfahrensbeschleunigung nach § 13a BauGB .....	28
13. Familienfreundlichkeitsprüfung .....	28
14. Kosten/finanzielle Auswirkungen .....	28

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neuer Quartiersplatz (N 87)" wird begrenzt:

- im Nordosten durch die einbezogene Wallaustraße,
- im Südosten durch die einbezogene Goethestraße,
- im Südwesten durch die einbezogene Sömmerringstraße / Mozartstraße und
- im Nordwesten durch die Moselstraße.



*Neuer Geltungsbereich*

Der ursprünglich mit dem Aufstellungsbeschluss verbundene räumliche Geltungsbereich wurde nach einer ersten Ämterkoordinierung räumlich deutlich reduziert.



### *Alter Geltungsbereich*

Zum einen besteht für ursprünglich einbezogene Teilbereiche wie z.B. den Block der neuen Feuerwache, Kaiser-Karl-Ring / Ecke Rheinallee oder den Betriebshof der Verkehrsgesellschaft mit der benachbarten Wohnbebauung entlang der Moselstraße und die Bebauung entlang der Rheinallee aktuell kein Planungsbedarf; zum anderen ist der benachbarte Block der ehemaligen Militärbäckerei noch nicht aus der militärischen Nutzung entlassen und somit der Planungshoheit der Stadt Mainz noch nicht zugänglich. Nach der Entlassung könnten die aktuell hier angedachten Nutzungen auch nach § 34 BauGB umgesetzt werden.

Die angesprochene Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches folgt dem Gebot der planerischen Zurückhaltung und erfolgte auch unter dem Aspekt der Rechtsicherheit, da ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wie aufgeführt nicht besteht.

## **2. Planerische Vorgeschichte/ Vorgaben durch informelle Planungen**

Der Bereich Nördliche Neustadt wurde lange Zeit planerisch vernachlässigt. Der bevölkerungsreichste Mainzer Stadtteil ist seit dem Jahr 2000 einer von drei Regionalfenstern des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt". Trotz vielfältiger Initiativen im Stadtteil hat die Sozialraumanalyse 2005 bestätigt, dass die sozialen Problemlagen in der

Mainzer Neustadt weiterhin sehr hoch sind. Dementsprechend wurde die längerfristige Fortführung des Programms "Soziale Stadt" beschlossen.

Neben sozialräumlichen Defiziten sind in Teilbereichen der Neustadt aber auch städtebauliche Problemlagen festzustellen. Während der südliche Bereich bis zur Josefstraße durch eine eher dichte und geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt ist und damit im Wesentlichen ein homogenes Erscheinungsbild aufweist, werden nach Norden hin die strukturellen und städtebaulichen Mängel deutlich sichtbar.

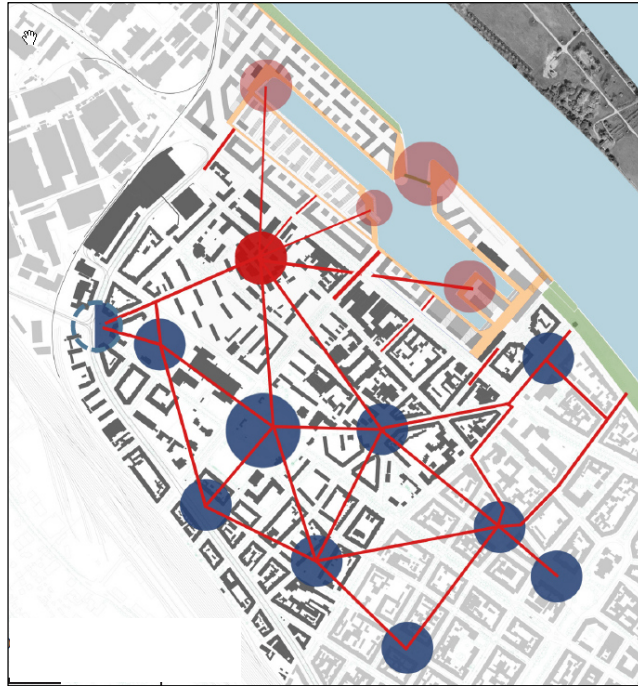
## 2.1 Rahmenplan Nördliche Neustadt

Zur Behebung dieser Mängel wurde die Notwendigkeit gesehen ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) für das Regionalfenster Mainzer Neustadt zu erstellen. In gemeinsamer Abstimmung zwischen dem Sozialdezernat und dem Baudezernat hat das Stadtplanungsamt zur städtebaulichen Vertiefung und Unterstützung des Entwicklungsprozesses für die Nördliche Neustadt den "Stadtteilrahmenplan Nördliche Neustadt" im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und als Grundlage für weitere Stadtumbaumaßnahmen gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB erarbeitet.

Die Kernaussagen der Rahmenplanung sind im IEK verankert. Auf Grund der erkennbaren stadträumlichen, städtebaulichen und sozialen Defizite empfiehlt der Rahmenplan zur Stabilisierung des nördlichen Bereiches eine städtebauliche Intervention. An der Schnittstelle und derzeitigen Barriere Rheinallee werden eine gewachsene Stadtstruktur mit vorhandenen Problemlagen und das neue Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen mit Kultur, hochwertigem Wohnen und Dienstleistungen aufeinander treffen. Zentrale planerische Aufgaben des "Rahmenplanes Nördliche Neustadt" ist es, die angrenzenden Bereiche der Neustadt auf diese Entwicklung vorzubereiten sowie Möglichkeiten zur Verknüpfung zwischen den beiden Quartieren aufzuzeigen. Das Gesamtkonzept der Rahmenplanung wird durch Einzelbausteine (= Vertiefungsschwerpunkte) detailliert, die auch die weiteren Planungsschritte beinhalten.

Einer dieser Vertiefungsschwerpunkte ist der Bereich Wallaustraße / Emausweg. Als Reaktion auf die stadträumlichen und städtebaulichen Missstände schlägt der Rahmenplan die Errichtung eines neuen Quartiersplatzes südlich der Wallaustraße in Verlängerung der Lahnstraße vor. Durch seine Aufenthaltsqualität und öffentlich wirksamen Nutzungen in den Randbereichen soll der neue Quartiersplatz als identifikationsstiftender Kristallisationspunkt die nördliche Neustadt aufwerten und eine attraktive Verbindung in Form eines „Brückenkopfes“ zum neuen Stadtquartier jenseits der Rheinallee im Zoll- und Binnenhafen ermöglichen.





*Stadträumliches Potential zur Aufwertung des nördlichen Quartiers und zur Verknüpfung mit dem neuen Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen*

Der Stadtteilrahmenplan "Nördliche Neustadt" wurde im Ortsbeirat Mainz-Neustadt im Jugendhilfeausschuss, im Bauausschuss, im Sozialausschuss, im Ausschuss für Umwelt, Grün, Gesundheit und Landwirtschaft behandelt und im Stadtrat am 29.04.2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept und als Grundlage für Stadtumbaumaßnahmen gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB beschlossen.

## 2.2 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK), "Soziale Stadt"

Die "Soziale Stadt" als städtebauliches, investives Programm, welches sich durch Maßnahmen und gleichzeitiger Unterstützung weiterer Bereiche (Soziales, Bildung, ...) gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern der Entwicklung des jeweiligen Quartiers annimmt, gibt mit dem IEK die Zielsetzung, die konkreten Maßnahmenkataloge und die Grundlage für das weitere Vorgehen in dem jeweiligen Regionalfenster vor. Dieses Konzept ist integrativ, da es möglichst viele Aufgaben und Maßnahmen - quer durch die verschiedenen Ressorts- und Fachbereiche - berührt, die für die Weichenstellung des jeweiligen Quartiers relevant sind. Dieses Konzept dient als Leitlinie für das Quartier und bedarf weiterer konkreter Ausgestaltungen und Festlegungen und somit einer Fortschreibung.

In den jeweiligen Projekttableaus des IEK sind die verschiedenen möglichen Projekte und Maßnahmen kurz dargestellt. Im vorliegenden Fall das Projekt "2.8 Schaffung eines neuen Quartiersplatzes südwestlich der Kommissbrotbäckerei" im Themenfeld "städtebauliche Stabilisierung / Entwicklung". Im gleichen Themenfeld wird als Projekt "2.1...Umsetzung des Rahmenplanes Nördliche Neustadt" quasi als Gesamtaufgabe aufgeführt.

Das Integrierte Entwicklungskonzept der "Sozialen Stadt" wurde im Ortsbeirat Neustadt, im Jugendhilfeausschuss, im Sozialausschuss, im Ausschuss für Um-

welt, Grün, Gesundheit und Landwirtschaft, im Bauausschuss behandelt und im Stadtrat am 29.04.2009 gemäß § 171 e Abs. 4 BauGB und der VV-Städtebauförderung 2006, Artikel 4 Abs. 3 beschlossen. Mit diesem Beschluss waren die gesetzlichen Vorgaben für den Einsatz von Fördergeldern aus dem Programm "Soziale Stadt" erfüllt - soweit es der Eigenanteil der Stadt zulässt und die ADD dem zustimmt.

Das "IEK" und der "Stadtteilrahmenplan Nördliche Neustadt" sind informelle Planungen, die keine unmittelbare rechtliche Wirkung entfalten, gleichwohl hat der Stadtrat durch seinen o.a. Beschluss sie als seinen Planungswillen formuliert, die Grundlagen für weitere Vertiefungen sind.

### 3. Erfordernis der Planung

Am 16.08.2010 ging beim Bauamt eine Bauvoranfrage zwecks Bebauung des Grundstücks Gemarkung Mainz, Flur 11, Flurstücke 66/2 und 66/5, Emausweg 12 - 14 ein. Die Bauvoranfrage beinhaltete die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Ladenfläche bzw. Errichtung eines Alten- oder Studentenwohnheimes. Die Grundstücksfläche beträgt 4.447 m<sup>2</sup>. Davon sollten 2.034 m<sup>2</sup> bebaut werden und insgesamt 6.572 m<sup>2</sup> Geschossfläche errichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse reichte von zwei bis sechs Vollgeschossen.

Diese Bebauung sollte exakt in jenem Bereich errichtet werden, in dem das IEK und der Rahmenplan Nördliche Neustadt die Einrichtung eines neuen Quartiersplatzes vorschlagen. Die vorgesehene Bebauung hätte keinen Beitrag zur Behebung der im "Rahmenplan nördliche Neustadt" aufgezeigten städtebaulichen und stadträumlichen Missstände leisten können; es wäre vielmehr eine Verstärkung der Missstände zu befürchten gewesen. Noch weniger konnte sie einen Beitrag leisten zum Zusammenwachsen der beiden Quartiere Neustadt und Zollhafen. Sie widerspricht den bestehenden Beschlüssen der Stadt zum Rahmenplan und zum IEK (vgl. Kap. 2.1 und 2.2).

**Mit der Realisierung der angefragten Bebauung wäre sowohl die Einrichtung eines neuen Quartiersplatzes, als auch und die städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich dauerhaft verbaut bzw. wesentlich erschwert worden.**

Die Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes Emausweg 12 - 14 wurde zunächst gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde im Anschluss daran eine Veränderungssperre erlassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, oder einer vor ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (= Rahmenplan Nördliche Neustadt und IEK) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die hier formulierten Ziele der Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich der Wallaustraße / Emausweg, Ordnung der städtebaulichen Strukturen und Aufwertung des Quartiers mit Verknüpfung zum Zollhafenquartier sind mit der bisher ausgeübten Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB (= Einfügung von Vorhaben innerhalb der im Zu-



sammenhang bebauten Ortsteile in die bestehende prägende nähere Umgebung) nicht erreichbar. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diesem planungsrechtlichen Gebot wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „N 87“ Folge geleistet.

## 4. Planungsziele

Der "N 87" verfolgt folgende Planungsziele:

- Schaffung eines neuen Quartiersplatzes im Bereich Wallaustraße / Emausweg,
- Aufwertung des Quartiers und Verknüpfung mit dem Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen,
- Ordnung der städtebaulichen Strukturen,
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Planungsziele werden im weiteren Planverfahren in konkrete Festsetzungen umgesetzt.

## 5. Bestehendes Bauplanungsrecht

### 5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind die Flächen des "N 87" als bestehende Wohnbauflächen, der Baublock zwischen Moselstraße, Sebastian-Bach-Straße, Franz-Liszt-Straße und Mozartstraße (Liebfrauenkirche und Kindergarten) als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten, Kindertagesstätte dargestellt.

Der Bebauungsplan „N 87“ setzt entsprechend in weiten Teilen ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO und in räumlich untergeordneten Teilbereichen ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO fest. Im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB sind diese Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.

### 5.2 Vorhandener Bebauungsplan

Für die öffentlichen Verkehrsflächen der Sebastian-Bach-Straße, der Franz-Liszt-Straße und Teile der Sömmerring- und der Mozartstraße besteht der Bebauungsplan "Ausbau der Haydnstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße (N 51)". Dieser Bebauungsplan setzt geplante öffentlichen Verkehrsflächen und entlang

der Mozartstraße (Vorgartenbereich) eine öffentliche Grünfläche fest. Der "N 87" überlagert diesen Bebauungsplan komplett und ersetzt nach Rechtskraft diesen. Für alle anderen Bereiche des "N 87" besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit für bauliche Anlagen richtet sich bisher nach § 34 BauGB und wird sich nach Rechtskraft des "N 87" nach dessen planungsrechtlichen Festsetzungen richten.

## 6. Planungswerkstatt/ Städtebauliches Konzept

Zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Basis für das Bebauungsplanverfahren "N 87" hat der Bau- und Sanierungsausschuss am 26.05.2011 die Durchführung einer Planungswerkstatt beschlossen. Für die Durchführung der Planungswerkstatt konnten Fördermittel aus dem Programm der "Sozialen Stadt" eingesetzt werden.

Unterstützt durch das Büro Freischlad & Holz wurde die Planungswerkstatt in öffentlichen Terminen am 14.03.2013 und 23.04.2013 mit einem großen Beteiligtenkreis durchgeführt. Die Büros *Kercher und Schnura* (Mainz), *Mess* (Kaiserslautern) sowie *prosa architekten* (Darmstadt) wurden im Vorfeld der Planungswerkstatt beauftragt, unter Beachtung der zuvor formulierten städtebaulichen Rahmenbedingungen, konkrete Planungsvorschläge auszuarbeiten. Die in der Sitzung am 14.03.2013 gemachten Anregungen konnten von den Büros bis zum 2. Termin der Planungswerkstatt eingearbeitet werden.

Das Auswahlgremium entschied sich schließlich einstimmig für den Entwurf des Büros *prosa architekten*. Begründet wurde dies mit der robusten städtebaulichen Struktur, die über verschiedenste Entwicklungsphasen sukzessive ein funktionsfähiges und attraktives Quartier entstehen lässt und Raum für vielfältige Möglichkeiten der baulichen Umsetzung bietet. Dabei reagiert der Entwurf sensibel auf die vorhandene Stadtstruktur.

### 6.1 Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes

(Auszüge aus dem Protokoll der 2. Planungswerkstatt Nördliche Neustadt Wallaustraße/ Emausweg, April 2013):

#### **Ausgangslage:**

Das Gebiet zwischen Rheinstraße und Kreyßigstraße ist durch die unterschiedlichen Charaktere der Blöcke bestimmt. Zwischen Rheinallee und Wallaustraße sind die vorhandenen Blöcke erkennbar, aber lückenhaft und unvollständig. Zwischen Wallaustraße und Sömmerringstraße hat sich die Blockstruktur nahezu aufgelöst. Sie wurde größtenteils durch kleinteilige Hallen ersetzt. Zwischenräume bleiben unklar und undefiniert. Der Block zur Kreyßigstraße ist durch Zeilenbauten mit großen Grün- und Freibereichen charakterisiert.

#### **Entwurfsprinzipien:**

Generelles Ziel ist die Klärung der städtebaulichen Gesamtsituation. Dazu werden verschiedene Methoden und Werkzeuge benutzt. Der südliche Bereich wird erhalten und nicht verändert. Der nördliche Bereich zur Rheinallee wird ergänzt, um die Blockstruktur möglichst vollständig herzustellen. Das Potenzial der

Kommissbrotbäckerei sollte zumindest in Teilen durch eine möglichst öffentliche Nachnutzung besetzt werden. Die nicht optimale Eckausbildung kann durch einen ergänzenden Neubau korrigiert werden, damit der Block ein Signet erhält.

Im Kernbereich des Planungsgebietes wird die diffuse Hallenstruktur umfassend rückgebaut. Der bestehende L-förmige Baukörper am Emausweg bildet die Grundlage zur Ausbildung eines Blocks in der Körnung der Neustadt (KiTa-Block). Im Bereich der jetzigen Hallenstrukturen wird ein weiterer Block platziert, der durch seine Positionierung mehrere stadträumliche Funktionen übernimmt (urbaner Block). Er bildet den Rücken für den sich formenden Quartiersplatz. Die Zuwegung erfolgt über die drei flankierenden Wege. Der Bereich zwischen Wallaustraße und Sömmerringstraße wird dadurch zониert und durchwegbar. Die Ränder werden langfristig durch die Bildung von Blöcken mit unterschiedlichem Charakter und differenzierten Wohnformen ausgebildet. Die entstehende Freiraumstruktur unterscheidet klar zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen.

### **Blöcke und Platz:**

Insgesamt werden fünf Blöcke neu definiert oder durch Ergänzungen des Bestandes ausgebildet. Ihre Lage zueinander schafft Räume und Kanten, die den städtischen Raum neu definieren. Je nach Ausrichtung zum öffentlichen Raum entstehen Abstufungen von halböffentlichen und privaten Bereichen.

Zentraler Bereich ist der neue Quartiersplatz, der das bestehende Quartier, den Zollhafen und die Innenstadt verknüpft. Nutzungen mit Öffentlichkeitsanteil flankieren die Wegebeziehungen und erhöhen die Frequenz im städtischen Raum. An den wesentlichen Eckpunkten des Platzes bildet die Bebauung Hochpunkte, die als Orientierungspunkte im Quartier wirken.

Der PKW-Verkehr wird konsequent an den Rändern des Gebietes in die Tiefgaragen abgeführt. Der innere Bereich bleibt hierdurch nahezu vollständig autofrei. Lediglich in Randbereichen ist Anliegerverkehr möglich.

### **Phasenweise Umsetzung:**

Wichtiger Aspekt der Planung ist, schon frühzeitig funktionierende städtebauliche Zusammenhänge herstellen zu können und lang anhaltende Fragmente zu vermeiden. Zentraler Punkt ist dabei die Ausbildung des Quartiersplatzes. Bereits in einer ersten Phase der Umsetzung können die wesentlichen Randbebauungen realisiert werden. D.h., die Definition des Quartiersplatzes erfolgt ohne Rückbau von bestehenden Wohnbauten. Die Ausbildung des topografischen Übergangs zum Emausweg kann ebenso erfolgen wie das Anlegen der Wegeverbindung in Richtung Goethestraße.

Mittelfristig kann der urbane Block als zentraler Bestandteil des Areals ausgebaut werden. Die Wohnzeilen an der Sömmerringstraße werden in dieser Phase ersetzt. Hierdurch wird der Bereich vor dem Liebfrauensaal klarer definiert und ein Anreiz zur fußläufigen Durchwegung des Quartiers geschaffen. Der PKW-Verkehr in das Blockinnere wird durch Ausbau der Tiefgarage im Norden weiter reduziert.

In der langfristigen Betrachtung kann der Block zur Goethestraße integriert werden. Parallel mit der Randausbildung zur Sömmerringstraße kann die barriere-

freie Durchwegung vom Quartiersplatz in Richtung Stadtmitte realisiert werden. Die Ausbildung der Ränder ermöglicht die Schaffung eines ruhigen Binnenbereichs mit niedrigeren Wohnungsbauten.

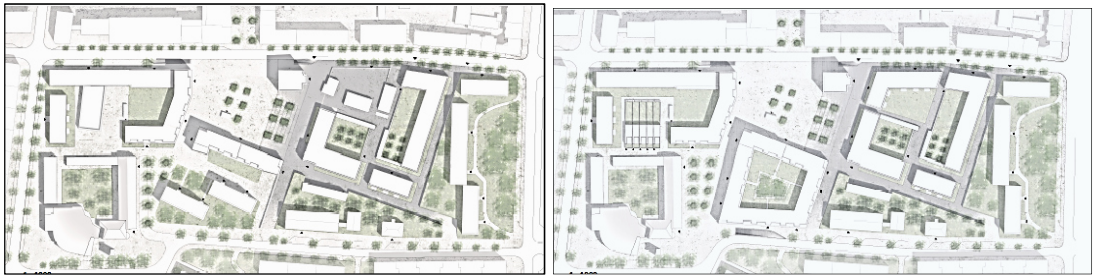


Abb. 1: Erste Ausbauphase - kurzfristig

Abb. 2: Zweite Ausbauphase - mittelfristig

prosa architekten, Darmstadt, Lagepläne ohne Maßstab,



Abb. 3: Städtebauliches Konzept "Neuer Quartiersplatz (N 87)" - Endausbaustufe - langfristig,

Lageplan ohne Maßstab, ausgewählter Entwurf aus der Planungswerkstatt Neustadt – Wallaustraße/Emausweg, prosa architekten, Darmstadt

Das Empirica "Wohnungsmarktgutachten Mainz (2008)" geht davon aus, dass die Nähe zum benachbarten zukünftigen Stadtquartier am Zoll- und Binnenhafen für den nordöstlichen Teil der Neustadt zu einem Entwicklungsschub führen wird. Derzeit handele es sich hinsichtlich der Sozialstruktur sowie der Bau- und Nutzungsstruktur um ein kritisches Quartier, das allerdings über gute Lagequalitäten verfügt (Innenstadtnähe, gute Erreichbarkeit und Anbindung).

Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers diene als wichtiger Impulsgeber insbesondere für die direkt dem Zollhafenareal gegenüberliegenden Teilbereiche der Neustadt und biete gute Potenziale, um das heute ungeordnete Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe positiv zu steuern. Dies schließe auch die Neuordnung und Entwicklung von derzeit brachliegenden Teilbereichen sowie die Aufwertung der Wohnbebauung und des Wohnumfeldes in der nordöstlichen Neustadt ein.

## 7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des o.a. ausgewählten städtebaulichen Entwurfes für den Quartiersplatz werden im Bebauungsplan „N 87“ die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen; insbesondere der immer stärker steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum soll unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel im Plangebiet Rechnung getragen werden. Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb für weite Teile des Plangebietes ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die qualitativ wertvollsten Bereiche im Inneren des Plangebietes südwestlich der Wallaustraße und begleitend zur Nahestraße werden als *Allgemeine Wohngebiete* festgesetzt. Sie sind durch die umgebende Bebauung von dem Verkehr der Rheinstraße und der gewerblich-/industriellen Betrieben im Norden abgeschirmt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht der Qualität dieser Lage, sind flächenintensiv und ziehen quartiersfremden Verkehr in diesen vorwiegend dem Wohnen dienende Bereich; sie werden deshalb von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgeschlossen.

Alle anderen Bereiche rund um den geplanten Quartiersplatz besitzen ebenfalls eine hohe Qualität, sind jedoch stärkeren Gewerbelärmeinträgen aus Richtung Nordwesten ausgesetzt. Außerdem soll zur Belegung des Quartiersplatzes auf diesen Flächen eine Nutzungsmischung (Wohnen, nicht störende Gewerbegebiete, tertiäre Nutzungen u. a.) angestrebt werden. Sie werden deshalb als *Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO* festgesetzt. Auch in den Mischgebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus den gleichen Gründen wie in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten. Diese Anlagen und Betriebe stören die primär vorgesehene Wohnnutzung und entsprechen nicht der Struktur und Nutzung der gesamten Neustadt, die schon von Eduard Kreyßig als Stadtteil mit Wohnfunktion und weniger als Stadtteil mit Arbeitsplätzen konzipiert war und die noch heute deutlich ein Stadtteil mit überwiegender Wohnfunktion ist.

Der Bereich zwischen Mozartstraße, Moselstraße, Franz-Liszt-Straße und Sebastian-Bach-Straße wird entsprechend der vorhandenen und zukünftigen Nutzung durch die Liebfraungemeinde, die Spanisch-Katholische Gemeinde und den angeschlossenen Kindergarten als *Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB* festbesetzt.

Ebenso werden die vorhandene bzw. geplante Kindertagesstätte im Baublock Emausweg / Wallaustraße als Einrichtung und Anlage für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinreichend konkret durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximale Höhe (Oberkante) von baulichen Anlagen bestimmt.

## **7.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen**

Die festgesetzte Bauweise resultiert aus dem zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept, welches für das gesamte Gebiet eine Aufnahme der Neustadt typischen Blockrandbebauung vorsieht. Städtebaulich wichtige Raumkanten sind mittels Baulinien zwingend definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Des Weiteren ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass alle baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten sind. Wie bei den Baulinien auch, geschieht dies aus städtebaulichen Gründen (Definition von Raumkanten, Achsen und Blickbeziehungen) und/oder aus schalltechnischen Gründen.

## **7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich in Tiefgaragen unterzubringen. Unterirdische Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenfalls zulässig sind unterirdische Nebenanlagen und Garagen unter angrenzenden im Eigentum der Stadt Mainz stehende Verkehrsflächen.

## **7.5 Verkehrsflächen**

Fahrverkehrsmäßig ist das Plangebiet durch die jeweils in Randlage verlaufenden bestehenden Straßen Wallaustraße, Moselstraße, Mozartstraße, Sömmerringstraße, Goethestraße und Nahestraße erschlossen. Von diesen Zubringern sollen möglichst auch die jeweils unterhalb der Neubebauung vorgesehenen Tiefgaragen angefahren werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Zufahrtsbereiche fest. Eine Durchquerung des Plangebiets durch den Fahrverkehr ist planerisch weitestgehend ausgeschlossen, um die Wohnqualität im Gebiet hoch zu halten und den Fußgängern eine gefahrlose und auch barrierefrei Querung und Nutzung des öffentlichen Raumes gewährleisten zu können. Die im Binnenbereich festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden deshalb als Fußgängerbereiche spezifiziert; hier ist lediglich eine Bedarfzufahrt zu den einzelnen Wohngebäuden möglich.

Der neue Quartiersplatz kann darüber hinaus mit einer privaten Tiefgarage unterbaut werden, die für den Nachweis der notwendigen Stellplätze genutzt werden kann.



Die öffentliche Zugänglichkeit des Quartiersplatzes für Fußgänger wird mit Hilfe einer vertraglich zu fixierenden Grunddienstbarkeit gewährleistet.

Eine weitere wesentliche verkehrsbezogene Festsetzung ist die Verbreiterung der Wallaustraße im Abschnitt zwischen Lahnstraße und Goethestraße. Der öffentliche Straßenraum erhält hier den gleichen Querschnitt wie im nördlichen Abschnitt zwischen Moselstraße und Lahnstraße. Damit wird es erstmals möglich sein neben Fahrbahnen und Begegnungsverkehr auch beidseits Gehwege anlegen zu können.

## 7.6 Geförderter Wohnungsbau

Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland und ist weit davon entfernt demographisch zu schrumpfen. Als Oberzentrum hat Mainz in den letzten Jahren einen Zuwachs von knapp 10.000 Einwohnern erfahren.

Laut des aktuellen empirica-Wohnraumgutachtens für Rheinland-Pfalz profitiert Mainz als bedeutender Hochschul- und Medienstandort insbesondere durch überregionale Zuwanderungen, sodass zumindest von einer mittelfristigen Verstärkung des Zuwanderungstrends auszugehen ist.

Somit nimmt der Bedarf an Wohnraum kontinuierlich zu und erhöht den Druck auf dem Wohnungsmarkt. Die hohe Wohnungsnachfrage wird zusätzlich vom Trend zu immer mehr Singlehaushalten beflügelt. Zwischen den Jahren 2005 und 2013 sind die Mieten in Mainz mit 22% deutlich gestiegen. Der Mietspiegel 2015 bestätigt diesen Trend. Gegenüber der letzten Erhebung aus dem Jahr 2010 gab es bei Wohnungen einen Mietanstieg von durchschnittlich um rund 10%. Damit geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise einher. Die Landeshauptstadt findet sich infolgedessen seit längerer Zeit auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Miet- und Immobilienpreisen wieder.

Gegenläufig bewegt sich der preisgebundene Wohnungsbestand aus den 70-iger und 80-iger Jahren. Im Schnitt verringert sich der Bestand um jährlich 137 Sozialwohnungen.

Aufgrund der beiden Entwicklungen sind insbesondere Haushalte, die auf preisgünstige Angebote angewiesen sind, am Markt benachteiligt. Es gilt, die Vielfalt und soziale Mischung der Bewohnerschaft innerhalb der Stadt zu erhalten und zu gewährleisten. Um preisbedingte Segregationsprozesse zu vermeiden ist ein ausreichendes Angebot, insbesondere im bezahlbaren Preissegment, sicherzustellen.

Mit dem Instrument der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung hat der Stadtrat am 03.12.2014 beschlossen, bei der Neuerschließung von Bauland einen Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau zwingend festzusetzen. Neben dieser Möglichkeit kann alternativ in Angebotsplanungen ohne begleitenden Vertrag mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die Förderfähigkeit von Wohnbebauung in Bebauungspläne gefordert werden.

Somit kann sichergestellt werden, dass der Verfügungsberechtigte die Förderkriterien bei der Schaffung von Wohnraum beachtet. Ein Förderzwang regelt lediglich, dass die baulichen Voraussetzungen für eine eventuelle Förderung gewährleistet werden.

Zwecks Steuerung sozialer Aspekte wurde mit der Vorlage zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung eine Spanne von 10-25% für einen Anteil von gefördertem Wohnungsbau beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 166 Am Depot. Dieser Stadtbezirk weist einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Sozialwohnungen auf. Aufgrund der Rahmenbedingungen, dem wohnungspolitischen Willen der Stadt und der bereits bestehenden großen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum wird durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB der Neubau von förderfähigen Wohnungen ermöglicht. Damit soll ein Mix aus 10% preisgünstigem (Landesförderprogramm mit Mietobergrenze von 6 € / m<sup>2</sup> WFL), 15 % preiswertem (Landesförderprogramm mit Mietobergrenze von 7 € / m<sup>2</sup> WFL) und freifinanziertem Mietwohnraum sichergestellt werden. Die Festsetzung gewährleistet jedoch nicht, dass sozialer Wohnungsbau auch tatsächlich entsteht.

## **7.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung – Ableitung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig an die bestehende Kanalisation in den einzelnen Straßen (Wallau-, Mosel-, Sömmerring- und Goethestraße) angeschlossen werden. Jedoch ist die Kanalisation in den einzelnen Straßenzügen hydraulisch weitgehend ausgelastet, sodass zusätzliches Niederschlagswasser nur noch in geringem Umfang aufgenommen werden kann.

Die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet grundsätzlich möglich, aber durch die notwendigen Tiefgaragen auch eingeschränkt. Die gezielte Versickerung ist dagegen nur nach vorheriger Untersuchung der Untergrundbeschaffenheit möglich. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Bodenverunreinigungen, siehe Kapitel 10.

Das Plangebiet ist topografisch durch unterschiedliche Höhen geprägt. Der Bereich „Emausweg“ befindet sich teilweise in einer Senke (ca. 1,50 m tiefer wie Goethestraße und ca. 1,80 m tiefer wie Lahnstraße). Somit ist der Bereich hinsichtlich Rückstauprobleme gefährdet. Vorsorglich wird in der Wallaustraße die Möglichkeit zur Errichtung eines unterirdischen Pumpwerkes festgesetzt. Diese dient der Sicherung der in der Senke liegenden Gebäude. Auf Grund der vorsorglichen Annahme, ist die exakte Verortung nicht möglich. Eine konkrete Lage kann erst im Zuge der Ausführung erfolgen.

## **7.8 Stadtökologie, Klimaschutz, Energie**

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich der seit dem 01.07.1993 rechtskräftigen „Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)“. Sobald durch genehmigungspflichtige Maßnahmen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung neu entstehen, sind diese vom Grundsatz her gemäß den Vorgaben der DGS zu begrünen. Technische Aufbauten und „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ haben gemäß der DGS Vorrang vor der Dachbegrünungspflicht.

Für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation kann durch wirksame Dachbegrünungsmaßnahmen herbeigeführt werden. Vor diesem Hintergrund soll abweichend von der DGS für das Plangebiet festgesetzt werden, dass „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ keinen Vorrang vor Dachbegrünungspflicht haben. Vielmehr sollen Dachbegrünung und „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ kombiniert angewendet werden.

Mit dem Bebauungsplan kommen zusätzliche Wohneinheiten hinzu, für die eine Verbesserung des Wohnumfeldes auch in kleinklimatischer Sicht notwendig ist. Die nicht durch technische Dachaufbauten genutzte Dachfläche ist im Sinne des Klimaschutzes grundsätzlich für die Nutzung solarer Energie vorzuhalten bzw. sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

In der Goethestraße liegen auf Höhe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 87 Fernwärmeleitungen unmittelbar an der Grenze des Bebauungsplanes. Eine Versorgung der Gebäude mit Fernwärme ist grundsätzlich möglich. Von Seiten der Heizkraftwerk GmbH Mainz besteht zudem ein großes Interesse diese zu nutzen. Bereits in dem im Jahr 2015 gemeinsam mit der Stadt Mainz erstellten Wärmemasterplan ist für diesen Bereich der Mainzer Neustadt vorrangig Fernwärme vorgesehen.

Die wirtschaftliche Anschlussmöglichkeit der einzelnen Gebäude hängt jedoch auch von der Reihenfolge der Anschlüsse und vom Abdeckungsgrad des Gebietes mit Fernwärme ab.

### 7.8.1 Bioklimastudie

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ wurde eine Mikroklimasimulationsstudie durchgeführt (Bruse, 2014; siehe Anlage). Untersucht wurden der betroffene Bereich und dessen unmittelbare Umgebung.

Dazu wurden drei Szenarien betrachtet:

- Status Quo mit dem aktuellen Baubestand (2014) einschließlich vorhandener Vegetation und Oberflächen
- Worst Case mit der auf dem Bebauungsplan N 87 basierender Bebauung mit geringem Vegetationsanteil
- Optimized Case mit der auf dem Bebauungsplan N 87 basierender Bebauung mit optimierter Begrünung (u.a. Fassadenbegrünung, Begrünung der Innenhöfe, Freiflächen etc.)

Mittels Mikroklimamodell ENVI-met wurde das mikroklimatische Potential der verschiedenen Szenarien abgeschätzt und dabei insbesondere die thermische Belastung während eines fiktiven Sommertags mit einer schwachen Luftströmung aus Südwesten betrachtet.

Die Studie kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

- Das neu geplante Gebiet profitiert von der kühlenden Wirkung des unversiegelten Bereiches luvseitig des Bauvorhabens.
- Die geplante neue Bebauung führt aufgrund der Abschattungseffekte der hohen Gebäude zu keiner signifikanten Erhöhung der Lufttemperatur. Die Abschattung in den engeren Gassen der neuen Bebauung führt zu ei-

ner Lufttemperaturreduktion gegenüber dem Status Quo, dies gilt vor allem für die Tagesrandzeiten.

- In den Innenhöfen und im Bereich des neuen Quartiersplatzes ist es möglich, mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen positiv auf das Mikroklima einzuwirken. Gerade im Bereich des neuen Quartiersplatzes und der neuen Innenhöfe lässt sich damit u.a. eine signifikante Reduzierung der PET und damit der thermischen Belastung gegenüber dem Worst Case erreichen. Dies gilt insbesondere für die Tagessituation.  
Bei der PET handelt es sich um einen bioklimatischen Index bzw. ein Maß des thermischen Komforts. Die PET ermöglicht den Vergleich von durch verschiedene meteorologische Parameter geprägte Situationen anhand einer einzigen Kennzahl.
- Die Begrünung des Optimized Case führt während der solaren Einstrahlung zur Reduktion der PET, in der Nacht wird hingegen die Lufttemperatur gesenkt.
- Von einer Begrünung mit großkronigen Bäumen auf dem Quartiersplatz ist abzuraten. Die stärkere Windgeschwindigkeitsreduktion durch die größeren Bäume würde zu einer größeren Lufttemperaturerhöhung am Tag führen.

Um den Ergebnissen der Studie und dem Erfordernis der Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB) Rechnung zu tragen werden zur Mehrung der Grünsubstanz insbesondere in der bioklimatisch stark belasteten Neustadt verschiedene grünplanerische Festsetzungen u.a. zur Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung und zum Anpflanzen von Bäumen und zur Stellplatzbegrünung getroffen.

## 7.8.2 Grünplanerische Festsetzungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden bestehende Bäume als zu erhaltend festgesetzt; bei Abgang ist nachzupflanzen.

Im Bereich der Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung am Quartiersplatz werden Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt. Hier ist die Planung bereits so weit fortgeschritten und die Ausführungs-/ Gestaltungsplanung dieser Platzflächen so weit bekannt, dass hier eine Festsetzung zur Neuanpflanzung von Bäumen erfolgen kann. Da die Lage der Neupflanzungen auf einer Entwurfsplanung beruhen, diese im Zuge einer Ausführungsplanung ihre Lage jedoch noch verändern können, ist ein Verschieben erlaubt.

Im Abschnitt der Wallaustraße zwischen Moselstraße und Goethestraße ist zusätzlich eine Neuanpflanzung von Bäumen festgesetzt. Diese neu anzupflanzenden Bäume sollen die Intension verdeutlichen, die Straßenraumgestaltung aus dem nördlichen Abschnitt der Wallaustraße auch im südlichen Abschnitt fortsetzen zu wollen. D.h.: beidseitiges Parken mit Bäumen. Auch hier sind die konkrete Anzahl und die genauen Standorte derzeit nicht bekannt. Auch hier wird erst im Rahmen einer nachfolgenden Ausführungsplanung, unter Berücksichtigung der unterirdischen Infrastruktur (Leitungen), Hausanschlüssen, Straßenbeleuchtungsmasten, Grundstückszufahrten, Verkehrsregelungen etc., die Gestaltung der Wallaustraße mit Bäumen festgelegt werden.

Dies gilt auch für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Allgemeines Ziel ist jedoch die Förderung einer gestalterisch und ökologisch angemessenen Durchgrünung des Gebietes. In der nachfolgenden Ausführungsplanung ist daher das Ziel die maximale Anzahl an Grünstrukturen, die gestalterisch vertretbar sind, zu planen. Der Bebauungsplan wird jedoch keine Festsetzungen treffen, die die spätere Ausgestaltung erschweren können.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen stellen in Verbindung mit den entlang der Straßen anzupflanzenden Bäumen die Freiraum- und Biotopvernetzung sowie im Sinne von Leitlinien die Anbindung an vorhandene Grünanlagen im Umfeld, wie den Goetheplatz, sicher. Dies entspricht sowohl den Aussagen des städtebaulichen Konzeptes (prosa architekten) als auch den Empfehlungen des Gutachtens zur Erhebung und Bewertung der wohnungsnahen Freiräume zum Bebauungsplan N 87 (Triops, 2014). Das Gutachten stellt hinsichtlich der Freiräume eine deutliche Unterversorgung und mangelnde Vernetzung des Plangebietes mit seiner Umgebung fest. Im Ergebnis kann durch begrünte Leitlinien eine stärkere Vernetzung zu den Freiflächen außerhalb des Plangebietes unterstützt werden.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Bioklimastudie, die von einer Verwendung großkroniger Bäume im Bereich des Quartiersplatzes abrät, ist für das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich/ Quartiersplatz die Verwendung mittelkroniger Bäume festgesetzt. Gemäß der Studie führen größere Bäume durch die stärkere Windgeschwindigkeitsreduktion zu einer größeren Lufttemperaturerhöhung am Tag.

Die Festsetzung, dass je vier angefangene ebenerdige Stellplätze mindestens ein groß- oder mittelkronigen Laubbaum zu pflanzen ist, soll den Grünanteil im Plangebiet erhöhen und zur freiraumplanerischen Gliederung und Orientierung des öffentlichen Raumes beitragen. Um eine räumliche Wirkung dieser Baumpflanzungen zu gewährleisten, sind Mindestanforderungen an die Pflanzqualität gestellt. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse und der Aufwertung des Ortsbildes und damit des Wohnwertes enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung. (Vgl. Kap. 7.8)

Da die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich in Tiefgaragen untergebracht werden sollen (siehe Kapitel 7.4), ist zur Sicherstellung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität die Begrünung der Tiefgaragen festgesetzt. Überbaute Flächen sowie Flächen, die der Erschließung dienen, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Dies trifft auch auf den Quartiersplatz zu, der neben der Aufenthaltsfunktion auch Erschließungsfunktionen erfüllt. Als Extremstandorte im innerstädtischen Bereich besteht bei Tiefgaragen die Notwendigkeit, Schichtstärke und Vegetationstyp aufeinander abzustimmen, um die angestrebte Entwicklung gewährleisten zu können. Mit den festgesetzten Mindeststärken der Substratschicht für die einzelnen Vegetationstypen kann ein dauerhafter Erhalt sichergestellt werden. Mit dieser Festsetzung wird auch den Ergebnissen der Bioklimastudie N87, dass sich Begrünungsmaßnahmen positiv auf das Mikroklima auswirken, Rechnung getragen.

Zur Sicherstellung und Förderung einer gestalterisch und ökologisch angemessenen Durchgrünung des Gebietes soll auch die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke beitragen. Neben den positiven Auswirkungen auf das Erscheinungsbild sind mit den Festsetzungen auch eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen, der Versickerung von Niederschlägen und des Lokalklimas, z.B. durch Beschattung verbunden.

## **7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Um die Zufahrt zu den Gebäuden (u.a. Wallaustraße 93) zu gewährleisten wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/ F/ L) zugunsten der Allgemeinheit und der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Damit die fußläufige Verbindung zwischen der denkmalgeschützten Bebauung „Kommissbrotbäckerei“, dem Quartiersplatz und der Kreuzung Mozartstraße / Franz-Liszt-Straße zukünftig gestärkt wird, ergeht ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Flst.-Nr. 64.

## **7.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)- Lärmschutz**

### **7.10.1 Schallschutz Gewerbelärm**

Im Verlaufe des in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet „N 87“ durchgeführten Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)“ lag ein Schwerpunkt der umweltrelevanten Untersuchungen in der Auseinandersetzung mit dem Gewerbelärm. Nördlich der Mainzer Neustadt als traditionellem Wohnstandort schließen gewerblich und industriell genutzte Bereiche an. Die Trennungslinie zwischen Wohnnutzung und gewerblich-industrieller Nutzung im Norden verläuft auf Höhe der Hafenterrasse und des begleitenden Straßenzuges der Kaiserringe (Kaiser-Karl-Ring, Barbarossaring, Kaiser-Wilhelm-Ring). Entlang der Kaiserringe und somit auch entlang des nördlich des Plangebiets verlaufenden Kaiser-Karl-Ringes finden sich sechs- bis siebengeschossige Wohnhäuser. Auch südlich davon, entlang der Moselstraße, befinden sich auch mehrgeschossige Wohnhäuser, die somit in geringerer räumlicher Entfernung zu vorhandenen Industrie- und Gewerbenutzungen stehen, als die durch den Bebauungsplan „N 87“ neu hinzukommenden Wohngebäude. Aus der Sicht der vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe kann somit nicht von einer „heranrückenden Wohnbebauung“ gesprochen werden. Für die gewerblich-/industriellen Betriebe besteht die gleiche Rücksichtnahmepflicht wie bisher auch gegenüber der bestehenden Wohnbebauung. Für die neue Wohnbebauung im Plangebiet besteht die gleiche Duldungspflicht wie für die Bewohner der bestehenden Neustadt. Dieses System der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt weiterhin und gleichermaßen auch nach Entwicklung des neuen Stadtquartiers. Eine Veränderung der gegenseitigen Rücksichtnahmepflicht wird durch den Bebauungsplan N 87 nicht ausgelöst.



### 7.10.2 Schallschutz Fluglärm

Analog der für das benachbarten Zollhafenquartier durchgeführten Untersuchung, kann davon ausgegangen werden, dass die Beurteilungspegel aufgrund des Fluglärms im gesamten Plangebiet sowohl für den Nullfall 2005 als auch für den Prognose-Planfall 2020 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehrslärm) für Allgemeine Wohngebiete unterschreiten.

### 7.10.3 Schallschutz Straßenverkehr

Auf der Basis der Verkehrsprognose zum Bebauungsplan „Zoll- und Binnenhafen - N84“ (Fortschreibung Dez 2008) für die Nahestraße/Goethestraße, welche nach Auskunft der Abteilung Verkehrsstrukturplanung den aktuellen Stand repräsentiert, wurde eine Prognose der Beurteilungspegel der beiden Fahrtrichtungen der Goethestraße durchgeführt.

Daraus ergeben sich für das Plangebiet folgende Aussagen:

Für beide Fahrtrichtungen zusammen ergibt sich durch energetische Addition der jeweiligen Pegel ein Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärm von 63,8 dB(A) am Tag und ein Beurteilungspegel von 55,4 dB(A) in der Nacht an der Baulinie des N87 - Entwurf zur Goethestraße.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden überschritten. Für die geplanten Gebäude im neuen Baufenster entlang der Goethestraßen ergibt sich die Notwendigkeit von Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Aufgrund des Beurteilungspegels von 64 dB(A) tags ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 67 dB(A). Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Bei einem Beurteilungspegel von 56 dB(A) nachts ergibt sich für Schlafräume, die zur Goethestraße orientiert sind die Notwendigkeit von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen.

In der Sömmerringstraße und in der Wallaustraße liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II. Es sind keine Festsetzungen erforderlich, da der allgemeine Baustandard die lärmschutztechnischen Anforderungen erfüllt.

## 8. Artenschutzrechtliche Untersuchungen und Baumerfassung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Biotop- und Artenschutzgutachten mit Baumerfassung vor (Twelbeck, 2014; siehe Anlagen), vor. Die vorhandenen Biotopstrukturen des Untersuchungsgebietes wurden erfasst und bewertet. Einzelbäume wurden gesondert erfasst.

Hinsichtlich des Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Tierarten wurde das Untersuchungsgebiet auf alle faunistisch relevanten Strukturen hin untersucht, die potenziell vorkommenden, planungsrelevanten Arten ermittelt und eine Potenzialabschätzung des Arteninventars durchgeführt.

Das Biotop- und Artenschutzgutachten kommt zu folgenden Erkenntnissen: (Kurzform)

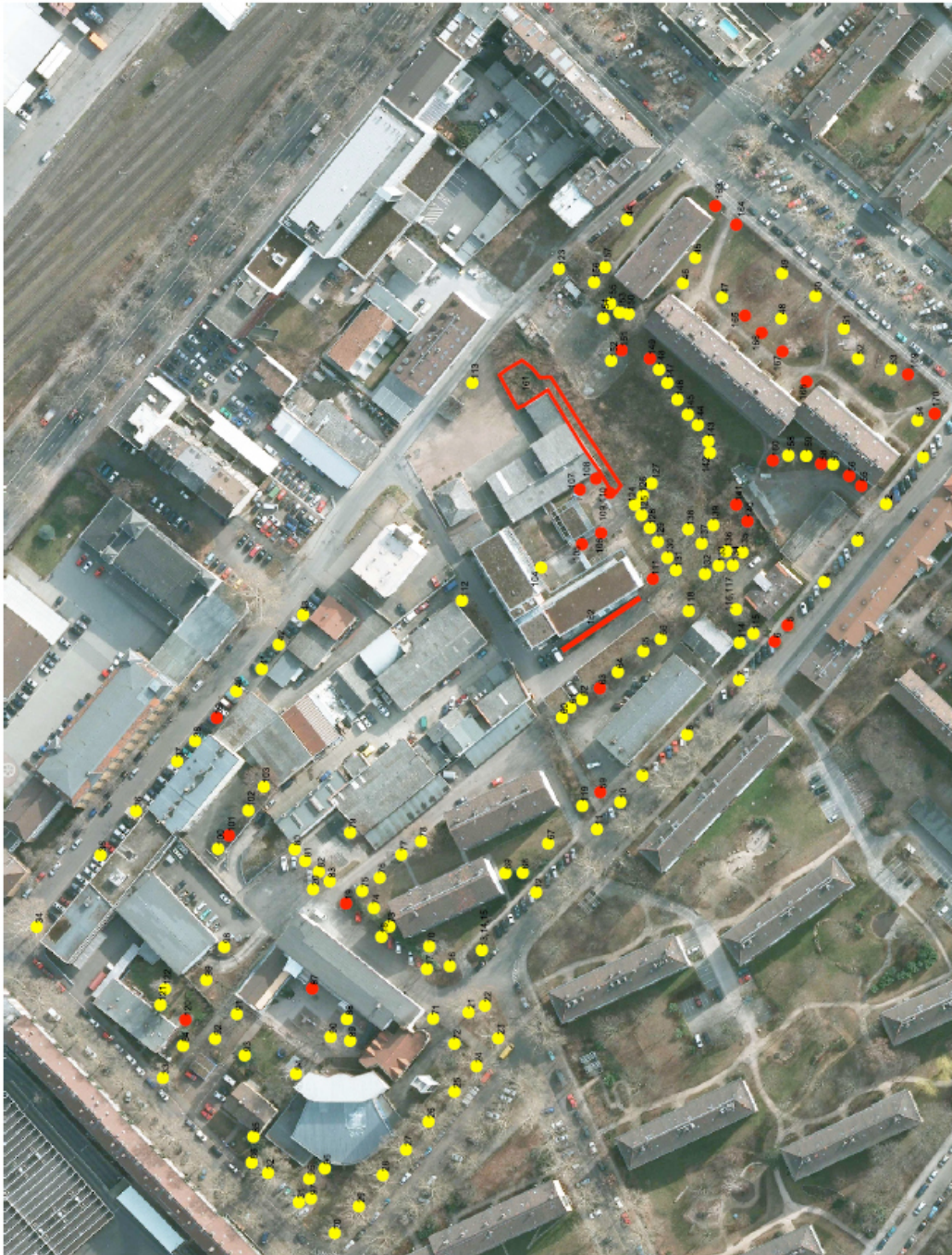
## 8.1 Biotypen und Bäume

Im Ergebnis der Biotypenkartierung kommen im Untersuchungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotypen gemäß § 30 BNatSchG und gemäß § 15 (1) LNatSchG und keine europarechtlich und national streng geschützten oder gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten, Pilze oder Algen vor.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bäumen wurden die Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in einem Meter Höhe, gesondert erfasst. Diese Bäume sind nach der „Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz“ (RVO) geschützt.

Bäume in Baumgruppen und Baumhecken wurden nicht einzeln sondern zusammenhängend erfasst.

Die luftbildgenaue Verortung aller Bäume im Geltungsbereich des "N 87" ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Zuordnung und Nummerierung kann der Baumliste der Anlage 7.2 des Gutachtens entnommen werden.



gelb = Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, nach RVO (Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz), für die Fällung ist ein Fällantrag notwendig  
rot = Bäume mit einem Stammumfang von kleiner 80 cm

**Abb. 4: Lage der Bäume im Luftbild**

Im Untersuchungsgebiet fallen von den 170 erfassten Bäumen 136 Bäume unter die oben genannte RVO. Insbesondere der Erhalt der Bäume, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und einen ausreichenden Abstand zur Baugrenze aufweisen, ist aus Gründen des Artenschutzes und der positiven Wirkungen für den Naturhaushalt und das Kleinklima geboten.

Können die im Plangebiet erfassten Bäume aufgrund einer baulichen Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erhalten werden, so ist für diese gem. der genannten RVO im Baugenehmigungsverfahren ein



Fällantrag zu stellen. Je nach Entscheidung muss hierfür eine adäquate Anzahl von Nachpflanzungen vorgenommen werden.

## 8.2 Artenschutzprüfung

Prüfgegenstand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG und damit artenschutzrechtlich relevant sind folgende Arten:

- gemeinschaftsrechtlich geschützte europäische Vogelarten,
- streng geschützte Arten gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG sowie
- Arten des Anhanges II der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der EU (FFH-Richtlinie).

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind im Plangebiet potenziell Fledermäuse und europäische Vogelarten relevant. Ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden.

Die potenziellen Fortpflanzungsstätten der Arten wurden erfasst.

In einem Gehölz im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes wurden drei Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren festgestellt. (siehe Abbildung 5)

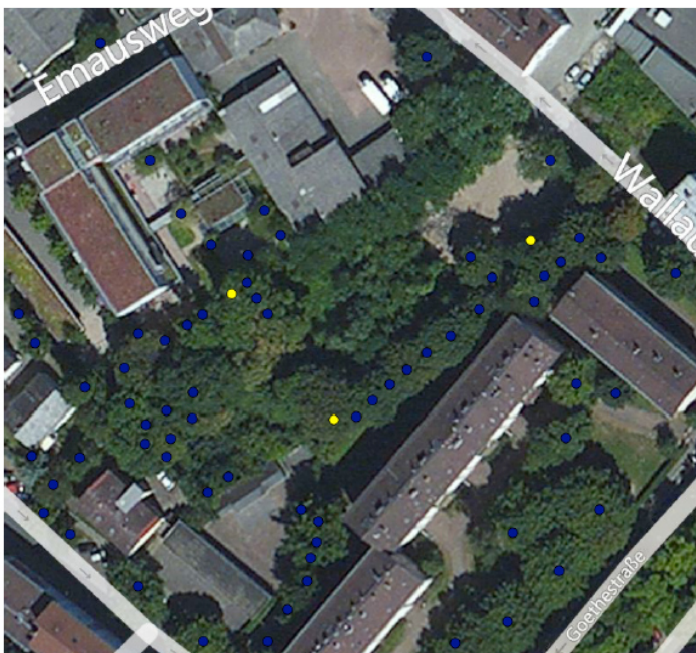


Abb. 5: Bäume mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen) Lage im Luftbild, gelb dargestellt

In allen anderen Bäumen befanden sich zum Zeitpunkt der Kartierung keine potenziellen Fledermausquartiere. In den Gebäuden im Untersuchungsgebiet gibt es zusätzlich potenziell zahlreiche Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten. Diese Fledermäuse nutzen das Untersuchungsgebiet höchstwahrscheinlich auch als Jagdrevier.

Hinsichtlich europäischer Vogelarten wurden potenzielle Fortpflanzungsstätten in den Gehölzen im Untersuchungsgebiet für Stauden-, Hecken-, Baum- und Höhlenbrüter festgestellt. Baumhöhlen für Höhlenbrüter sind nur im südlichen

Bereich des Untersuchungsgebietes vorhanden (siehe Abbildung 5). In und an den Gebäuden sind potenzielle Fortpflanzungsstätten für Gebäudebrüter vorhanden.

Bei den Kartierungsergebnissen handelt es sich um eine Momentaufnahme. Es können jederzeit in Gehölzen und in und an Gebäuden Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten entstehen.

Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind daher vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- und Baumaßnahmen im Plangebiet im Vorfeld Gebäude, Bäume, sonstige Gehölze und das Baufeld zwingend auf das Vorkommen o. g. Artengruppen vertiefend zu untersuchen. Grundsätzlich sind bei den Untersuchungen die artspezifischen Erfassungszeiten (z.B. Brutzeiten der Vögel) zu berücksichtigen und einzuhalten. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sind ggf. zum Eingriff zeitlich vorlaufende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie bspw. Abriss- und Bauzeitenbeschränkungen und die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich. Dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen. Es wird empfohlen den Untersuchungsumfang und die Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Grundsätzlich sind zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig. Außerhalb des genannten Zeitraumes ist eine gesonderte Beurteilung erforderlich.

Die textlichen Festsetzungen enthalten einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz.

## 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit seinen Quartiersplatz und dem angrenzendem Mischgebiet sind unterschiedliche Nutzungen zu erwarten.

Daher sind auch Werbeanlagen zu erwarten. Diese sollen sich aber, wie in der bestehenden Neustadt auch, hinsichtlich Anbringungsort, Größe und Anzahl auf ein „wohnverträgliches Maß“ beschränken. Der Bebauungsplan „N 87“ enthält deshalb Regelungen zur Größe (max. 2 m<sup>2</sup>), zur Anzahl (max. 2 je Geschäftsbetrieb) und zum Anbringungsort (nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG). Bewegliche Werbung und solche, die im Wechsel an- und ausgeschaltet werden, sind aus Rücksicht auf die primär vorgesehene Wohnnutzung unzulässig.

Zur weiteren Aufwertung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbildes enthält der Bebauungsplan ergänzende Regelungen zur Gestaltung der Vorgärten und der Anlagen für Müll- und Abfallbehälter.

## 10. Bodenschutz / Altlasten, Verdachtsflächen, Altablagerungen

Im Bereich des planauslösenden Grundstückes, Parzellen 66/2, sind aufgrund der gewerblichen/industriellen Vornutzung (ehem. Lackfabrik Traine & Hauff) schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten gem. § 2, Abs. (3) und (5) Bundesbodenschutzgesetz bekannt und kartiert. Zu diesem Thema liegen ausführliche Stellungnahmen des Umweltamtes vom 05.09.2011 und der SGD Süd, Regionalstelle WAB, vom 30.01.2014, vor. Demnach haben sich Verdachtsmomente bestätigt. Es konnten Boden-, Bodenluft- und Grundwasserunreinigungen festgestellt werden.

In der Vergangenheit wurde bereits eine Teilsanierung der Bodenluft und des Grundwassers durchgeführt. Ziel der Teilsanierung war, zu verhindern, dass relevante Schadstoffmengen das Grundwasser im Abstrom belasten. Im Hinblick auf empfindlichere Nachfolgenutzungen sind weitergehende Sanierungen erforderlich. Der Sanierungsbedarf ist auch dem Grundstückseigentümer bekannt. Das Grundwassermonitoring erfolgt halbjährlich. Die bekannten Boden- und Bodenluftunreinigungen gelten derzeit als gesichert, da das Grundstück bislang vollständig versiegelt ist. Die aktuelle bodenschutzrechtliche Bewertung durch die SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz (Schreiben vom 30.01.2014), lautet wie folgt:

- Schadensbereich Tanklager zwischen Geb. 3 und 4, ehemalige Lackfabrik Traine & Hauff, Emausweg 12-14: teilweise dekontaminierte, teilweise gesicherte Schädliche Bodenveränderung (SBV tdg ü) mit Überwachungsmaßnahmen.
- Restfläche ehemalige Lackfabrik Traine & Hauff, Emausweg 12-14: Verdachtsfläche hinreichend verdächtig, in Bearbeitung (VF hv, sb) mit Schutz und Beschränkungsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan wird hier den neuen Quartiersplatz festsetzen, der mit einer privaten Tiefgarage unterbaut werden soll. Im Zuge der hierfür notwendigen Baumaßnahmen kann die Bodensanierung kombiniert mit dem Aushub durchgeführt werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen Grundstückseigentümer, Stadt Mainz und SGD Süd ist in Vorbereitung und wird spätestens bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

*Vor diesem Hintergrund wird besagtes Grundstück gemäß § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.*

Auf dem Grundstück Wallaustraße 93-95 befindet sich ein weiterer Altstandort, auf dem stellenweise Schadstoffe im Boden festgestellt wurden, die die Prüfwerte für Kinderspielflächen bzw. Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschreiten. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kaiser & Dolls. Auf etwa der Hälfte dieser Fläche ist eine Kindertagesstätte bzw. ein sozialen Zwecken dienendes Gebäude oder Einrichtung geplant.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen und sicherem Ausschluss einer Gefährdung des Menschen ist vorgesehen, die Beseitigung der kontami-



nierten Böden (oder Herstellung einer dauerhaften Barrierefunktion) im Rahmen des bereits angelaufenen Bauvorhabens vorzunehmen. Eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen Grundstückseigentümer, Stadt Mainz und SGD Süd wird bis Satzungsbeschluss vorliegen.

## 11. Statistik

Plangebietsgröße:	ca. 5,72 ha
davon	
Verkehrsfläche:	ca. 1,92 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	ca. 0,66 ha
davon	
• Fußgängerbereich	ca. 0,37 ha
• Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 0,29 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,96 ha
Mischgebiet	ca. 0,66 ha
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,52 ha
davon Nettobauland:	
• Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,02 ha
• Mischgebiet:	ca. 0,41 ha
• Flächen für den Gemeinbedarf:	ca. 0,44 ha
Anzahl der Wohneinheiten (WE) Endausbau:	ca. 370 – 500 WE
Erste Ausbaustufe rund um den Quartiersplatz	ca. 50 – 70 WE

**Anmerkung:** Eine überschlägige Anzahl der Wohneinheiten lässt sich wie folgt ermitteln: Die Entwurfsverfasser des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfes, prosa-architekten, beziffern für die Komplettplanung incl. Bestand –also die Endausbaustufe gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen - eine Bruttogeschossfläche von 63.900 m<sup>2</sup>. Dieser Wert beinhaltet somit auch die erst mittel- bis langfristig erzielten Flächenmehrgewinne durch Umstrukturierungen bestehender Wohnanlagen der Wohnbau Mainz GmbH, wie z.B. die beiden Zeilen an der Sömmerringstraße und die Wohnanlage an der Nahestraße.

Von den 63.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), die nach den Außenmaßen der Gebäude ermittelt wird, gehen ca. 35% ab für Mauerwerk, Erschließung etc. ab; es verbleiben ca. 41.535 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Nach Abzug weiterer 10% für Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschossen ab, verbleiben ca. 37.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Je nach Wohnungsgröße ergibt dies ca. 374 große Wohnungen (bei 100 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße) oder ca. 500 mittelgroße Wohnungen (bei 75 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße)

## 12. Verfahrensbeschleunigung nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren „N 87“ dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und städtebaulich verträglichen Festsetzungen von Nachverdichtungsmaßnahmen auch zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Er entspricht somit den Planverfahren, für die der Gesetzgeber ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorsieht.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 57.200 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einen Wert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll, ist ca. 18.800 m<sup>2</sup>. Der vorliegende Wert liegt somit unter diesem Schwellenwert des § 13a BauGB. Die veraltungsintern von den tangierten Fachämtern durchgeführte Prüfung ergab, dass insgesamt keine Argumente vorliegen, die gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sprechen könnten.

## 13. Familienfreundlichkeitsprüfung

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

Grundsätzlich wird die Familienfreundlichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren im Zuge der Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Behördenbeteiligung im vorliegenden Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz“ erfolgt parallel zur Offenlage und wird somit im laufenden Verfahren durchgeführt.

## 14. Kosten/finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs bzw. die Durchführung einer öffentlichen Planungswerkstatt konnten mit öffentlichen Fördermitteln aus dem Förderprogramm der „Soziale Stadt“ gedeckt werden.

Für die Realisierung des neuen Quartiersplatzes muss primär auf private Grundstücke einer stadtnahen Gesellschaft zurückgegriffen werden. Dabei ist vor allem das Grundstück, die den Quartiersplatz mit einer privaten Tiefgarage unterbauen wird (vgl. Kap. 7.5), betroffen. Aber auch Grunderwerb eines Privatgrundstückes ist erforderlich. Genaue Kostenangaben liegen noch nicht vor.

Auf die Stadt Mainz werden darüber hinaus Kosten für die Verbreiterung der Wal-laustraße im südöstlichen Teilabschnitt vor der Einmündung in die Nahestraße zukommen. Die genauen Kosten werden im Laufe der bereits angelaufenen Ausbauplanungen ermittelt. Zur Realisierung kann auf Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt zurückgegriffen werden.

In beiden Fällen wird darüber hinaus geprüft, ob Fördermittel auch für den angesprochenen Grunderwerb zur Verfügung stehen.

Mainz, 19.12.2016

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*

*Anlagen:*

- *Bioklimastudie 2014*
- *Biotop- und Artenschutzgutachten mit Baumerfassung 2014*
- *Geotechnischer Untersuchungsbericht – Untersuchung des Radonpotentials des Untergrundes 2016*
- *Geotechnischer Untersuchungsbericht – Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes 2016*