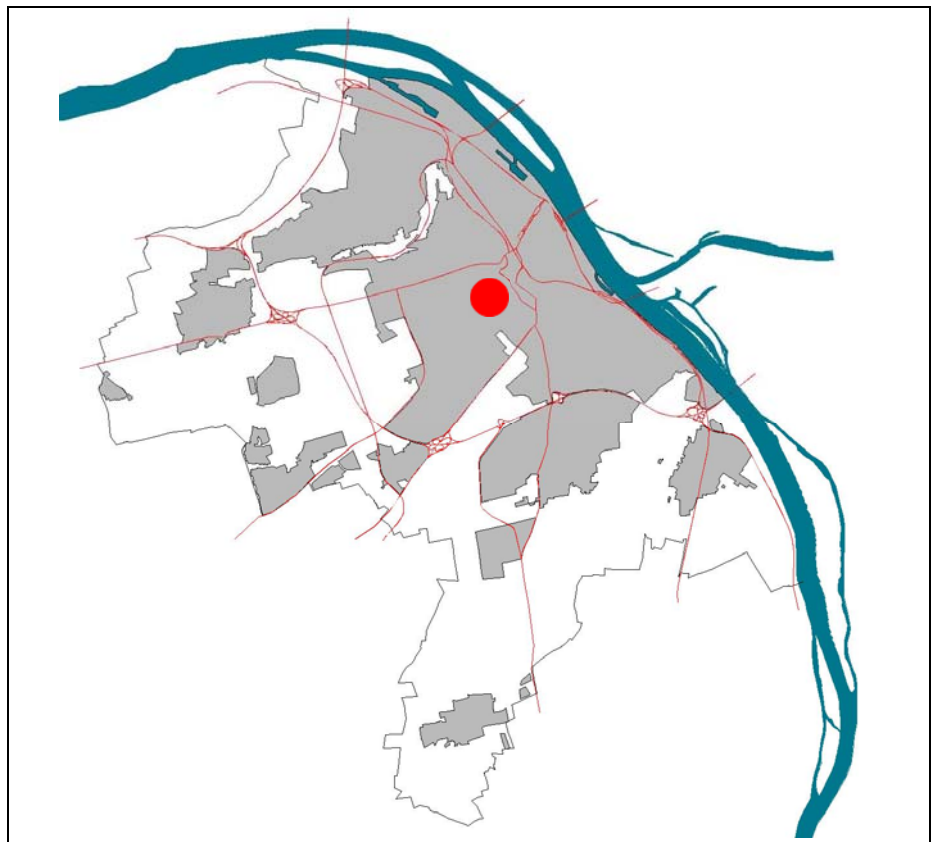


Stadt Mainz

Begründung

zum Bebauungsplan
"Untere Zahlbacher Str. (O69)"



Stand: erneute eingeschränkte Offenlage

Begründung zum Bebauungsplan "Untere Zahlbacher Str. (O 69)"

1. Anlass

Nach Aufgabe des ehemaligen Autohauses an der Unteren Zahlbacher Str. ist der Eigentümer an die Stadt herangetreten die Fläche inklusive der nördlich angrenzenden Grundstücke bis zum Fußweg in Verlängerung der Römersteine baulich zu entwickeln.

2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan "Zahlbacher Steig – Teil I (Z 51/I)" – Rechtskraft: 29.05.1991. Der Z 51/I enthält im südlichen Teil ein Mischgebiet (MI) und im nördlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zusammen 3 großflächigen Baufeldern für eine 2-3 geschossige Bebauung. Der "O 69" überlagert den "Z 51/I" zu großen Teilen. In den nicht überlagerten Teilen bleibt der "Z 51/I" rechtskräftig.



Quelle: Bebauungsplan Z 51/I

3. Planerfordernis

Das vorgesehene Baukonzept stimmt in der Bauform und der Stellung der Gebäude mit den bestehenden Festsetzungen im "Z 51/I" nicht überein. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für

die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem neuen Bebauungskonzept ist ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, weil inzwischen ein vom "Z 51/I" abweichendes Bebauungskonzept verfolgt werden soll.

4. Ziele der Planung

Mit dem "O 69" soll:

- Planungsrecht geschaffen werden für eine Wohnbebauung im Norden des Plangebiets und eine gemischt genutzte Bebauung im Süden,
- ein städtebaulicher Übergang geschaffen werden von den urbanen Baustrukturen in Richtung Innenstadt und den dörflichen Baustrukturen in Richtung Bretzenheim,
- eine Vernetzung der Grünstrukturen entlang der Hangkante östlich des Zahlbacher Steigs und des Zahlbachtals westlich der Unteren Zahlbacher Straße gesichert werden.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des "O 69" vorhandene Wohnbauflächen dar. Der "O 69" ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des "O 69" wird begrenzt:

- Im Osten durch den Zahlbacher Steig
- Im Süden durch den nordöstlichen Rand der Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 18, Flurstück 3/5
- Im Westen durch die Untere Zahlbacher Str.
- Im Norden durch den südlichen Rand der Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 18, Flurstück 1/3

7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept folgt dem Konzept des bestehenden Bebauungsplanes "Z 51/I" mit der Idee von einzelnen, freistehenden Gebäuden und vermittelt in Körnung, Dichte und Gebäudehöhe zwischen der dörflichen Struktur in Richtung Bretzenheim und dem urbanen Charakter entlang der Unteren Zahlbacher Str. in Richtung Innenstadt. Die Gebäudehöhen greifen die Geschossigkeit und die Höhe des Psychiatrischen Instituts im Norden mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf und endet im Süden mit 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss als Übergang zu dem bestehenden, zweigeschossigen, denkmalgeschützten Gebäude Ecke Untere Zahlbacher Str. / Zahlbacher Steig.

Die Vorderkante der Bebauung entlang der Unteren Zahlbacher Str. ist gegliedert, d.h. unterbrochen und soll den Schwung des Kurvenverlaufes der Unteren Zahlbacher Str. in die Bebauungsfigur übertragen.



Quelle: Architekten Mann+Schneberger

Die Bebauungsfigur und Gebäudestellung wurde in mehreren Schritten insbesondere unter Schallschutzaspekten optimiert. Die im "O 69" vorgesehene Bebauung eröffnet schallgeschützte Bereiche zwischen den Gebäuden und die Möglichkeit mit durchgesteckten Wohngrundrissen, schallempfindliche Aufenthaltsräume an der schallabgewandten Gebäudeseite zu platzieren. Trotzdem werden noch weitere schallschützende Maßnahmen erforderlich.

7.1 Nutzungskonzept

Im Mischgebiet sollen gewerbliche Nutzungen (z.B. Büro und Gastronomie) im EG und im 1. OG und Wohnnutzungen entstehen. Im allgemeinen Wohngebiet sind überwiegend Wohnungen vorgesehen – zusammen ca. 80 Wohneinheiten. Alle Gebäude, sowohl im MI- als auch im WA-Gebiet, stehen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 82 Stellplätzen, die an die Untere Zahlbacher Str. angeschlossen werden soll.

7.2 Grünkonzept

Kern des Grünkonzeptes ist die Erhaltung möglichst viel der bestehenden Vegetation. Besonderes Augenmerk wurde hierbei auf die Baumreihe entlang des Zahlbacher

Steiges gelegt. Des Weiteren ist zwischen der gebauten Struktur eine dezidierte Begrünung geplant, welche dafür sorgen soll, dass die Grünbereiche jenseits des Zahlbacher Steiges und jenseits der Unteren Zahlbacher Str. miteinander vernetzt werden. Um diese Grünverbindungen entlang der Unteren Zahlbacher Str. in der Ansicht stadtauswärts zu akzentuieren wurden die Gebäude auf Anregung des Planungs- und Gestaltungsbeirates der Stadt Mainz an der Unteren Zahlbacher Str. im Kurvenverlauf leicht gedreht. Einer volumenzusammenfassende Wahrnehmung wird somit entgegengewirkt und die Zäsuren zwischen den Baukörpern werden stärker betont.



Quelle: Architekten Mann+Schneberger

7.3 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an der Unteren Zahlbacher Str..

8. Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Im Süden des Plangebietes ist ein Mischgebiet festgesetzt und daran anschließend nach Norden ein allgemeines Wohngebiet. Die Intention der Stadt Mainz zur Schaffung von Wohnraum und die Intention des Eigentümers im Süden auch gewerbliche Nutzungen (Büroflächen und Gastronomie) unterbringen zu wollen sind erfüllt. Weiterhin besteht die Option im Norden des Plangebietes eine Kindertagesstätte in das allgemeine Wohngebiet zu integrieren.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind flächenintensiv, besitzen ein erhöhtes Störpotential und entsprechen nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter. Sie sind in beiden Baugebieten ausgeschlossen. Gleiches gilt auch für Vergnügungsstätten. Sie sind im MI-Gebiet ausgeschlossen und im WA-Gebiet ohnehin unzulässig.

8.2 Einzelhandel

Die Stadt Mainz steuert Ordnung und Entwicklung der Einzelhandelsversorgung im Stadtgebiet mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschlüsse 9.3.2005 bis 28.6.2017 (5. Fortschreibung)).

Dessen Ziele sind u.a.

- der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs,
- der Erhalt, die Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen.

Zur Erreichung dieser Ziele sollen die Einzelhandelsinvestitionen in die im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Das Bebauungsplangebiet "O 69" liegt nicht im Umgriff eines im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereichs. Die Ansiedlung von Läden, Geschäften oder Einzelhandelsbetrieben in nennenswertem Umfang würde die Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel entgegen laufen, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln und die fußläufige Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs zu erhalten und zu verbessern.

In den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen - Ortskern Bretzenheim und die Nahversorgungslage Alfred-Mumbächer-Straße (Lebensmitteldiscountmarkt mit Backfiliale)- würde Kundschaft abgezogen, die diesen zur wirtschaftlichen Betriebsführung fehlen wird. Daraus können städtebauliche Folgen von sinkender Attraktivität, Ladenschließungen, Leerständen und Verödung sowie Verlust der Funktionsfähigkeit entstehen. Der Ortskern von Bretzenheim liegt etwa 1.300 Meter Fußwegestrecke vom Planstandort entfernt. Die fußläufigen Einzugsbereiche überschneiden sich an den Rändern. Er ist für die Bevölkerung in und um den Ortskern der Nahversorgungstandort. Ein Wegfall des Ankerbetriebes (Supermarkt), aber auch der kleineren Läden, würde zu deutlichen Funktionsverlusten führen. In noch stärkerem Maße gilt das für den nur ca. 600 m entfernt liegenden Standort Alfred-Mumbächer Straße am südlichen Ende des Ortskerns von Zahlbach.

Es muss jedoch konstatiert werden, dass die Bevölkerung durch die Neubauprojekte beidseits der Unteren Zahlbacher Straße in den letzten Jahren zugenommen hat und durch in die Zukunft gerichtet (noch offene) Planung weiter zunehmen kann. Für 800-1000 (bzw. zukünftig) 1200 Einwohner die um den Planstandort leben werden, wäre die Schaffung einer Einkaufsmöglichkeit eine Verbesserung der fußläufig erreichbaren Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

Diese Zahl rechtfertigt nicht die Ansiedlung eines Super- oder Lebensmitteldiscountmarktes, von Fachmarktangeboten oder einer Vielzahl von Läden. Das würde zwangs-

läufig zu Beeinträchtigungen und Gefährdung der genannten bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führen.

Um das Ziel einer angemessenen kleinen Nahversorgung zu erreichen, wird deshalb die zulässige Nutzung nach Art und Umfang auf Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, entsprechend der Formulierung in § 4 BauNVO, beschränkt.

Dann sind z.B. zulässig: kleinere spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, kleinere Supermärkte älteren Zuschnitts, Convenience-Läden oder kleine sonstige Fachgeschäfte mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk). Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. Drogeriemärkte, Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte) werden der Rechtsprechung zufolge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt. (Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Rd.Nr. 62 ff, 189 ff.). Damit würde über die Zielsetzung hinausgegangen und auch zu vermeidende Verkehre von außerhalb in das Wohngebiet gezogen.

Der durchschnittliche Verkaufsflächenumfang von alten, kleinen ortskerntypischen Supermärkten, SB-Märkten oder auch Convenience-Stores liegt in Mainz bei 350 qm (z.B. Laubenheim, Neustadt) bis 550 qm Verkaufsfläche (z.B. Hechtsheim). Der Maßstab für die Zulässigkeit ist die Verkaufsfläche der beiden Ankerbetriebe in der Alfred-Mumbächer-Straße und im Ortskern von Bretzenheim. Sie beträgt jeweils ca. 500 qm (Geschossfläche: 750 qm).

Die Begrenzung der Zulässigkeit der Läden auf den MI-Bereich des Plangebietes trägt zur Zielerreichung bezüglich des Gesamtumfanges des Ladenangebotes bei. Die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit bewirkt eine Einzelfallprüfung auf Konformität mit den Zielen des Bebauungsplans.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Oberkante baulicher Anlagen und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen in Lage, Größe und Figur definiert. So soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelgebäuden ermöglicht werden. Schallgeschützte Innenbereiche können entstehen und Grünvernetzungen zwischen Zahlbacher Steig und Unterer Zahlbacher Str. sind offen gehalten.

Die festgesetzte maximale Oberkante für bauliche Anlagen ermöglicht 3 Vollgeschosse und für das südlichste Gebäude 2 Vollgeschosse. Die festgesetzte max. Oberkante baulicher Anlagen ist die Brüstungshöhe einer möglichen Terrasse in einem Staffelgeschoss. Oberhalb dieser festgesetzten Oberkanten sind bauliche Anlagen bis 2,0 m über dieser festgesetzten Höhe zulässig. Dies ermöglicht Staffelgeschosse. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist Normalnull. Damit ist die Höhe des nördlich angrenzenden Psychiatrischen Instituts und die des südlich angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäudes aufgegriffen.

Die GRZ im WA-Gebiet ist mit 0,4 und die GFZ mit 1,0 festgesetzt. Im MI-Gebiet beträgt die GRZ 0,6 und die GFZ 1,8. Die Obergrenze für die GFZ des § 17 Abs. 1 BauNVO ist damit im MI-Gebiet überschritten.

Dies ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass mit der Bebauung im "O 69" zwischen den eher urbanen Strukturen in Richtung Innenstadt und den dörflichen Strukturen in Richtung Bretzenheim in Körnung, Volumina und Dichte vermittelt werden soll. Sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung Bretzenheim sind mit den vorhandenen Bebauungen die Obergrenzen der BauNVO ebenfalls überschritten.



Quelle: Luftbild Stadt Mainz

Die Überschreitung ist durch große, grüne Freibereiche in unmittelbarer Umgebung ausgeglichen (begrünte Hangkante, Freiflächen jenseits der Unteren Zahlbacher Str., Freiflächen entlang der Römersteine, Friedhof, Kleingärten). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar (§ 17, Abs. 2 BauNVO). Berechnet man die GRZ und GFZ auf das gesamte Plangebiet, das heißt WA- und MI-Gebiet zusammen, so beträgt die GRZ 0,41 und die GFZ 1,15. Die Obergrenzen von § 17 BauNVO wären damit eingehalten.

Die festgesetzte GRZ darf durch unterirdische Bauteile im WA-Gebiet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf GRZ 0,7 erhöht werden und im MI-Gebiet bis auf GRZ von 0,9. Damit wird der Bau von einer Tiefgarage unterstützt. Oberirdisch verbleiben somit möglichst

große, begrünte Flächen zwischen den Baufenstern und das Hochbauvolumen kann komplett für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden.

8.4 Geförderter Wohnungsbau

Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland und ist weit davon entfernt demografisch zu schrumpfen. Als Oberzentrum hat Mainz in den letzten 5 Jahren einen Zuwachs von knapp 10.000 Einwohnern erfahren.

Laut dem aktuellen Empirica - Wohnraumgutachten für Rheinland-Pfalz provitiert 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 den 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 rund 10 %, damit geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise einher. Die Landeshauptstadt findet sich in Folge dessen 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'er und 80'er 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 in bezahlbaren Preissegment, sicherzustellen.

Mit dem Instrument der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung hat der Stadtrat am 03.12.2014 beschlossen, bei der Neuerschließung von Bauland ein Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau vertraglich zwingend festzuschreiben. Diese Methodik funktioniert aber nur in solchen Planfällen, wo neues Baurecht geschaffen wird. Beim Bebauungsplan "O 69" handelt es sich jedoch um eine Bestandüberplanung. Hier können städtebauliche Verträge deshalb nicht zum Einsatz kommen, weil die Bauherren aufgrund des vor Aufstellung des "O 69" bereits vorhandenen Baurechtes mit dem "Z 51/I" einen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung gehabt hätten. Das im § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB verankerte "Koppelungsverbot" schließt den Einsatz von Verträgen in diesen Fällen aus.

Um die Intension des Stadtratsbeschlusses vom Dezember 2014 dennoch im Plangebiet des "O 69" zu unterstützen, ist festgesetzt, dass bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten 25 % aller neu entstehenden Wohnungen so herzustellen sind, dass sie im Förderprogramm des Landes gefördert werden könnten. Ein Förderzwang ergibt sich aus der Festsetzung nicht. Der Bauherr hat aber für diese Wohnungen die bautechnischen und bauwirtschaftlichen Voraussetzungen des Förderprogrammes einzuhalten.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Flächen für oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nicht gesondert festgesetzt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch solche baulichen Anlagen um bis zu 50 %, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. Wege, Hauszugänge, Mülltonnenstandorte, Fahrradabstellmöglichkeiten, Feuerwehraufstellflächen und Ähnliches sind damit auch außerhalb der Baufenster bis zu einer gewissen Größenordnung zulässig. Eine weitergehende Erhöhung der GRZ bis 0,9 ist für eine unterirdische Tiefgarage im MI-Gebiet eröffnet.

8.6 Umwelt, Umweltbericht, Grünplanerische Festsetzungen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Umweltbericht zum "O 69" stellt fest, dass die Realisierung des "O 69" zu keinen Eingriffen in Natur- und Landschaft führt, die nicht schon vor der Aufstellung des "O 69" aufgrund des bestehenden "Z 51/I" zulässig waren.

Unabhängig hiervon sind Baumaßnahmen in der Regel immer mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Basierend auf einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes wird im Umweltbericht die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung prognostiziert und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen beschrieben. Im Umweltbericht werden entsprechende Vermeidungs- und Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen genannt. Diese Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des "O 69" übernommen worden, soweit sie mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes zulässig sind, soweit sie nicht schon nach zwingend einzuhaltenden anderen Rechtsvorschriften (Naturschutzrecht, Grünflächensatzung der Stadt Mainz und Baumschutzsatzung der Stadt Mainz) beachten werden müssen und sowie sie sinnvoll und effektiv, das heißt nachhaltig, sind.

Der "O 69" enthält dementsprechend als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft grünplanerische Festsetzungen:

- zu von der Bebauung freizuhaltenden Flächen,
- zur Dachbegrünung inkl. Begrünung für Dächer von Tiefgaragen,
- zur Fassadenbegrünung,
- zum Schallschutz,
- zum Erhalt von Bäumen,
- zur Neuanpflanzung von Bäumen,
- zur Versiegelung von Flächen außerhalb der Baufenster.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

8.6.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang des ehemals römischen Aquäduktes (Römersteine) ist bis 6,0 m an die Bau- fenster heran eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Hier sind Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die Durchgängigkeit und der Anschluss an die bestehenden Grünverbindungen (Zahlbacher Hang – Römersteine – Hauptfriedhof) dauerhaft gewährleistet werden. Die Fläche ist Bestandteil einer Vernetzungslinie und gem. Landschaftsplan 2015 Bestandteil der Grünzäsur "Mittlerer Grüngürtel", in der Grünstrukturen mit besonderen Vordringlichkeit zu sichern und zu entwickeln sind.

Die Freihaltung dieser Fläche entspricht auch den Interessen der Denkmalpflege, die im Umfeld der Römersteine archäologische Funde im Untergrund vermutet und Blickbeziehungen auf die "Römersteine" freihalten will. Eine Vegetation mit niedriger Wuchshöhe und flachwurzelnenden Bäumen sind hier eine adäquate Grundstücksnutzung.

8.6.2 Dachbegrünung, Fassadenbegrünung

Im "O 69" sind nur Flachdächer zulässig. Dachflächen von $>20 \text{ m}^2$ sind extensiv zu begrünen. Anlagen für Solartherme und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

Mit dieser Dachbegründungspflicht werden die lufthygienischen Verhältnisse verbessert, eine Aufheizung der Baumassen wird vermindert, die Windgeschwindigkeit reduziert und der Ausblick der Oberlieger entlang des Zahlbacher Steigs ins Zahlbachtal weniger beeinträchtigt. Die stadtklimatischen Bedingungen werden somit insgesamt verbessert. Die Grünverbindungen durch das Quartier und Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna werden gestärkt.

Aus den gleichen Gründen sind geschlossene Fassadenflächen $>20 \text{ m}^2$ sowie die Lärmschutzwand entlang des Zahlbacher Steigs mit Rank- und Kellerpflanzen zu begrünen.

8.6.3 Schallschutz

Auf das Plangebiet des "O 69" wirken verschiedene Schallquellen ein. Eine schalltechnische Immissionsprognose liegt vor. Sie berücksichtigt die Geräuschimmissionen der übergeordneten Straßen, der Straßenbahn, des öffentlichen Parkplatzes an der Unteren Zahlbacher Str. (stadteinwärts), der geplanten Tiefgarage und des gewerblichen Betriebes (Baumschule) gegenüber an der Unteren Zahlbacher Str..

Die Immissionsprognose berücksichtigt außerdem Lärmschutzwände entlang des Zahlbacher Steiges mit 2,5 m Höhe über Gelände und an der Unteren Zahlbacher Str. oberhalb der Tiefgaragenzufahrt und bis an das Gebäude Bretzenheimer Str. Nr. 25. Auf die Lärmschutzwand am Gebäude Bretzenheimer Str. 25 wird im "O 69" aus Rücksicht auf denkmalpflegerische Belange verzichtet. Der Bauherr wird hier auf eine schallempfindliche Nutzung verzichten müssen und stattdessen eine weniger schallempfindliche, gewerbliche Nutzung (Büros) einrichten. Die beiden anderen Schallschutzwände sind im Plan festgesetzt.

Dennoch sind weitere Schallschutzmaßnahmen notwendig – z.B. Grundrissorientierung, hinterlüftete Glasfassaden, Loggien, Wintergärten, schalldichte Brüstungen etc. – je nach Lage von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Die schalltechnische Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der errechneten Außenlärmpegel und unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen der vorgesehen Wohn- und Geschäftshauskomplex zwischen Unterer Zahlbacher Str. und Zahlbacher Steig aus schalltechnischer Sicht zulässig ist.

8.6.4 Erhalt und Neupflanzung von Bäumen

Der Fachbeitrag Bäume und der Umweltbericht empfehlen 2 bestehende Bäume im Plangebiet außerhalb der vorgesehenen Bebauung zu erhalten und zusätzlich 30 kleinkronige Bäume zwischen den Baufenstern und auf dem Dach der Tiefgarage plus 7 mittelkronige Bäume innerhalb der Abstandfläche entlang der Römersteine neu anzupflanzen. Zusammen mit anderen grünplanerischen Festsetzungen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Gestaltung der Freiflächen, sowie der Grünflächensatzung der Stadt Mainz) soll hiermit der Verlust an Grünsubstanz im Plangebiet (Wiese, Bäume, Sträucher) ersetzt werden. Wie mit der Dachbegrünung und Fassadenbegrünung auch, werden so die stadtklimatische Situation insgesamt verbessert, die Grünverbindungen durch das Quartier gestärkt und die Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna aufrecht erhalten.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Dachform

In der Umgebung des "O 69" befinden sich im Bestand unterschiedliche Dachformen; von Flachdächern bis hin zu Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen. Die Festsetzung von ausschließlich Flachdächern soll in Kombination mit der Dachbegrünungspflicht das Baugebiet gestalterisch auch in der Aufsicht in seine Umgebung einbinden. Das Plangebiet des "O 69" liegt am Fuß einer stark durchgrüneten Hangkante. Oberhalb entlang des Zahlbacher Steiges befinden sich das Wohngebiet am Milchpfad; das heißt die Dachflächen im "O 69" sind einsehbar.

9.2 Werbeanlagen

Aufgrund der Absicht, dass innerhalb des Plangebietes auch gewerbliche und gastronomische Nutzungen untergebracht werden sollen und die besondere Lage im Kurvenverlauf der Unteren Zahlbacher Str. mit weiter Einsehbarkeit und relativ großem Verkehrsaufkommen lassen auch Werbeanlagen erwarten. Diese sollen sich aber hinsichtlich Art, Anbringungsort, Größe und Anzahl auf ein wohnverträgliches Maß beschränken. Der "O 69" enthält deshalb Regelungen zur Größe (max. 2 m²), zur Anzahl (max. 2 Stück je Geschäftsbetrieb) und zum Anbringungsort (nur am Gebäude und nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses). Fahnen, freistehende Stehlen und Werbestopper sind unzulässig. Bewegliche, laufende Werbung und solche, die im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind aus Rücksicht auf die primär vorgesehene Wohnnutzung unzulässig.

9.3 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche

Der "O 69" soll die Grünbereiche östlich des Zahlbacher Steiges und westlich der Unteren Zahlbacher Str. miteinander vernetzen und sich in die umgebenden, stark begrünten Bereiche integrieren. Deshalb sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Boden, Versickerung

10.1 Baugrund, Altlasten und Bodenschutz

Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist laut den beiden vorliegenden Gutachten gegeben, wobei jedoch tragfähiger Baugrund erst in den natürlichen Böden unterhalb der Auffüllung ab einer Tiefe von 3 bis 7 m (je nach Lage) erwartet werden kann. Für die gem. Bebauungsplan zulässigen Baukörper sind – um unverträgliche Setzungen zu vermeiden - voraussichtlich Bodenverbesserung bzw. Tiefgründungen erforderlich.

Die Fläche des ehemaligen Autohauses (Flurstücke 3/1, 3/6, 158/8, 158/9) ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz und im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz eingetragen. Im Juli 2016 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Mit insgesamt 9 Rammkernsondierungen wurden die relevanten Verdachtsflächen (Lagertanks, Zapfinseln, Heizungskeller, Teilelager, Abscheider u.s.w) untersucht. Dabei zeigte sich lediglich am Leichtflüssigkeitsabscheider im Süden des Flurstückes 3/6 eine deutliche Bodenverunreinigung mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) in Höhe von 10.400 mg/kg. Diese konnte zur Tiefe abgegrenzt werden, d.h. ab 2 m Tiefe war keine Verunreinigung mehr nachweisbar.

Der Bereich des Abscheiders ist gegenwärtig voll versiegelt. Von der Bodenverunreinigung geht somit derzeit keine Gefahr aus, weder auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch, noch auf dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Sobald die Fläche entsiegelt wird, sind allerdings Maßnahmen erforderlich. Die Stelle ist deshalb als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ nach § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die unbefestigte Abstellfläche (Oberboden bis ca. 50 cm Tiefe) wurde ebenfalls untersucht. Dabei wurde eine Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in Höhe von 8,2 mg/kg festgestellt, wobei bei Benzo-a-Pyren eine Konzentration von 0,82 mg/kg aufwies. Weiterhin war die Abstellfläche geringfügig mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen belastet (263 mg/kg).

Die Prüfwerte oPW1 nach ALEX-Merkblatt 02 werden dabei nur knapp unterschritten, im Fall von Benzo-a-Pyren knapp überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist der Oberboden der Abstellfläche bis in eine Tiefe von 40-50 cm vollflächig abzuschleifen und durch nachweislich unbelastetes Erdreich auszutauschen.

10.2 Gewässerschutz, Versickerung von Niederschlagswasser

Ein Versicherungsgutachten zum Bebauungsplan "Untere Zahlbacher Straße" liegt vor. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Böden (ab etwa 2 m Tiefe) insgesamt schlechte bis sehr schlechte Versickerungseigenschaften aufweisen. Von einer gezielten Versickerung z.B. über Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme oder Schluckbrunnen wird daher abgeraten. Im Einzelfall ist dagegen eine Versickerung über Mulden und unter Ausnutzung der belebten Bodenzone möglich, da die Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten als günstig beurteilt wurde.

11. Radonvorsorge

Ein Radongutachten zum Bebauungsplan „Untere Zahlbacher Straße (O 69) liegt vor.

Anhand der Untersuchungsergebnisse der Bodenluft liegen die durchschnittlichen Radon-Aktivitätskonzentration in einem niedrigen bis mäßig hohen Bereich von 14,0 bis 34,0 kBq/m³.

Das Untersuchungsgebiet kann somit der Radonvorsorgeklasse I zugeordnet werden.

Die typische Präventivmaßnahmen in einem Radonvorsorgegebiet I (konstruktiv bewertete Boden-Betonplatte, Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen Bodenfeuchte und Abdichtung der Zu- und Ableitungen) entsprechen ohnehin dem Stand der Technik, sodass keine weiteren bauplanungsrechtlichen Maßnahmen bezüglich Radon erforderlich ist.

12. Natur- und Artenschutz

Der Geltungsbereich des "O 69", sowie dessen angrenzendes Umfeld wurde auf das Vorkommen von Reptilien und Brutvögeln hin kontrolliert. Für das Vorkommen von Reptilien und Fledermäusen sowie der Haselmaus wurde zudem eine Potentialabschätzung durchgeführt. Zudem wurden Daten aus dem Artdatenpool des LfU Mainz abgefragt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Reptilien wurden nicht auf dem Gelände nachgewiesen. Nach der Potentialabschätzung ist das Vorkommen von relevanten Reptilienarten im Plangebiet auszuschließen. Vernetzungsstrukturen von Korridoren für Reptilienarten nach Anhang IV der FFH-RL sind nicht vorhanden. Artenschutzfachliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.
- Hinsichtlich der Fledermausarten kann ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten (wie z. B. Zwergfledermaus) nicht ausgeschlossen werden. Durch eine ökologische Baubegleitung durch Fachpersonal und einer Einhaltung von Abrisszeiten außerhalb der sensiblen Phasen wie Wochenstubenzeit und Winterschlaf können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.
- Aufgrund fehlender Habitatstrukturen und der Lage im innerstädtischen Bereich kann ein Vorkommen der Haselmaus mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Es wurden 15 Brut- und Gastvogelarten auf dem Gelände, oder dem näheren Umkreis erfasst. Zwei davon sind in der Roten Liste von Rheinland-Pfalz, beziehungsweise von Deutschland aufgeführt und damit gefährdet. Lediglich für eine Art, den

Haussperling, wurde eine tiefergehende Prüfung mittels Prüfbogen durchgeführt, da Brutnester auf dem Gelände nachgewiesen wurden. Mittels Durchführung fachlich geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände durch das Vorhaben hinsichtlich des Haussperlings und weiterer Brut- und Gastvogelarten ausgelöst.

- Aus der Abfrage im Artdatenpool des LfU Mainz über die betrachtete Fläche sowie einem zusätzlichem Radius von 500 m ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer relevanter Brutvögel oder Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL.

Für den überwiegenden Anteil der Brut- und Gastvogelarten wird die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Für die weiteren Arten ist bei Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Maßnahmen eine Verträglichkeit aus artenschutzrechtlichen Aspekten gegeben. Bei Umsetzung dieser Vorschläge werden vom Gutachterbüro keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erwartet. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen für die streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie für die europäischen Vogelarten wird nicht prognostiziert.

Die im Gutachten vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen nach Naturschutzrecht sind von den Bauherren umzusetzen. Die gem. Artenschutzgutachten erforderlichen Ersatzniststätten sind an den im Plan und im Umweltbericht gekennzeichneten geeigneten Fassaden anzubringen. Anzahl und Art der Nistkästen ergibt sich aus der ökologischen Baubegleitung gem. § 24 Abs. 3 LNatschG RP vor Abriss von Gebäuden bzw. vor Rodungen.

13. Klima, Klimaschutz, Klimawandel

Für den "O 69" wurde ein Klimagutachten erstellt. Die durchgeführte Analyse der ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe zeigt, dass eine Bebauung nach Vorgaben des Bebauungsplanes "O 69" keine stadtklimatischen Zusatzbelastungen bewirkt.

14. Denkmalschutz

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich südlich das Einzeldenkmal Bretzenheimer Str. 25 und nördlich angrenzend unterirdisch die Verlängerung der "Römersteine" (Reste eines ehemals römischen Aquäduktes). Im Umfeld der "Römersteine" ist im Untergrund mit Fundresten zu rechnen, deren Lage aber nicht bekannt ist. Zum Schutz dieser archäologisch bedeutsamen Funde, ist die Bebauung im O 69 von der Achse des römischen Aquäduktes um ca. 15,0 m abgerückt.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Umgebung von 3 Grabungsschutzgebieten. Es ist deshalb zu vermuten, dass bei Erd- und Bauarbeiten bisher im Boden verborgene Kulturdenkmäler entdeckt werden.

Baumaßnahmen in der Umgebung von Denkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DschG.

15. Kosten

Da es sich hier um eine Planung im bebauten Bereich handelt und die Erschließung der Grundstücke bereits gewährleistet ist, fallen keine Infrastrukturkosten an.

Das Amt für soziale Leistungen teilt bezüglich Kindertagesstätten mit, dass im O 69 eine Kindertagesstätte geprüft werden soll. Eine Kindertagesstätte ist sowohl im WA- als auch im MI-Gebiet möglich. Eine Kindertagesstätte könnte von privaten Bauherren erstellt und von der Stadt angemietet werden. In diesem Fall entstehen Kosten für Miete, Einrichtung, Personal und Betrieb. Die Höhe der Kosten ist heute nicht bekannt.

16. Familienfreundlichkeitsprüfung

Im April 2019 hat der Stadtrat Mainz die Einführung einer Familienfreundlichkeitsprüfung bei städtebaulichen Maßnahmen beschlossen. Dieses Kapitel dient lediglich der Information und steht nicht in Zusammenhang mit Regelungsinhalten, beziehungsweise Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit darauf hingewiesen, dass die nahe gelegene Grundschule "An den Römersteinen" schon heute an ihre Kapazitätsgrenze stößt und weitere Bauvorhaben zu weiteren Raumproblemen führen wird. Außerdem wurde für größere Kinder ein öffentlich zugänglicher Nachbarschaftsspielplatz gewünscht. Da die Stadt im O 69 weder über Grundbesitz verfügt, noch entsprechende Haushaltsmittel für Grunderwerb bereit stehen, können diese Themen mit dem O 69 und im O 69 nicht gelöst werden.

Weitere Punkte zum Thema Familienfreundlichkeitsprüfung wurden nicht vorgetragen.

17. Statistik

Plangebietsgröße:	ca. 0,6 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,46 ha
Mischgebiet:	ca. 0.15 ha
Anteil der möglichen neuen Wohneinheiten (WE):	ca. 80 WE
Anzahl an Einwohnern (EW); (bei einer Belegungsdichte von 2,3 EW pro WE):	ca. 184 EW

Anlagen:

- *Gutachten Radonbelastung in der Bodenluft (10/10/17)*
- *Messbericht- Erschütterung und Erschütterungstechnische Untersuchung (15/11/17 und 14/6/18)*
- *Schalltechnische Immissionsprognose (21/3/18)*
- *Verkehrsuntersuchung (Nov. 2017)*
- *Klimagutachten (16/2/18)*
- *Artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG (13/2/18)*
- *Fachbeitrag Bäume (9/7/18)*
- *Umwelt- und abfalltechnischer Bericht (22/07/2016)*
- *Gutachterliche Stellungnahme: Baugrund und Gründung, Versickerung (10/7/18)*
- *Umweltbericht (13/7/18)*

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete