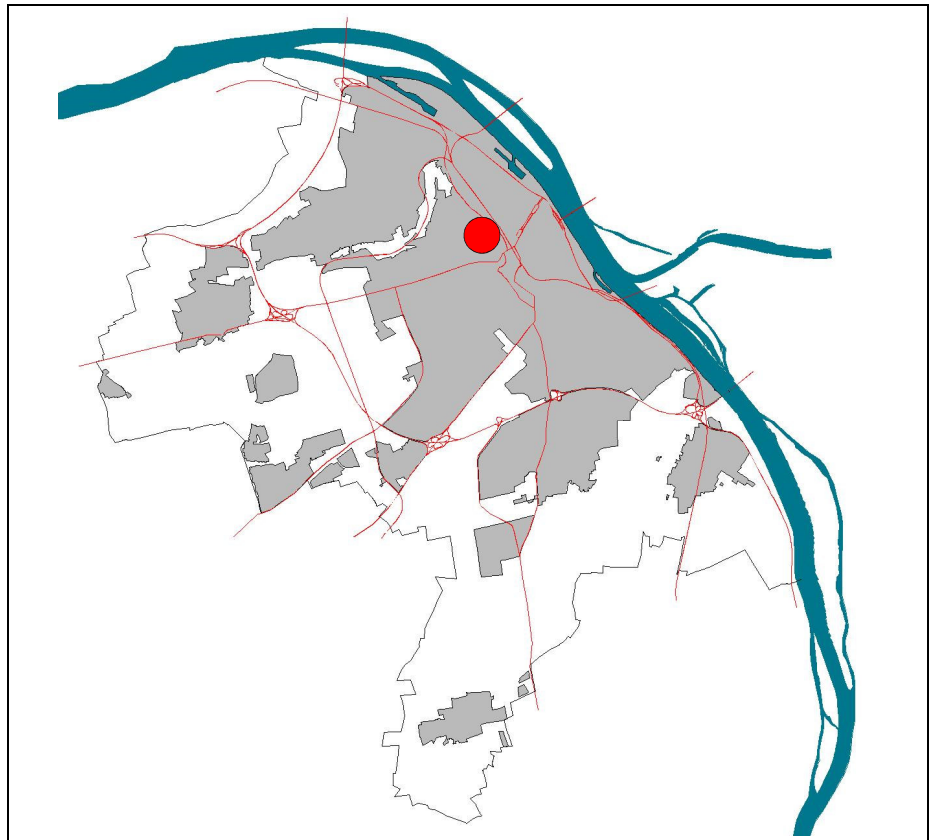


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Nördlich der Baentschstraße (H 100)"



Stand:
Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	5
3.	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	8
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	8
5.	Planungsrechtliche Situation	9
5.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	9
6.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.1.1	Mischgebiete (MI)	9
6.2	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	10
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3.1	Höhenfestsetzungen für bauliche und sonstige Anlagen	11
6.3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	14
6.3.3	Grundflächenzahl.....	14
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.5	Bauweise	16
6.6	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen.....	17
6.7	Öffentliche Verkehrsflächen	17
6.8	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	18
6.9	Leitungsrecht.....	18
6.10	Geförderter Wohnungsbau	18
6.11	Private Grünflächen	19
6.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.12.1	Versiegelung	20

6.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
6.13.1	Festsetzungen zum Schallschutz.....	20
6.13.2	Schutzbedürftige Räume von Wohnungen.....	21
6.13.3	Außenwohnbereiche.....	22
6.13.4	Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm	22
6.13.5	Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.....	24
6.13.6	Beleuchtung.....	25
6.14.	Grünplanerische Festsetzungen	25
6.14.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltungsfläche.....	25
6.14.2	Dach- und Fassadenbegrünung.....	26
6.14.3	Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen	26
6.14.4	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	27
6.14.5	Begrünung der Stellplätze	27
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	28
7.1	Dachaufbauten.....	28
7.2	Mülltonnenstandplätze	28
7.3	Werbeanlagen.....	28
8.	Eingriff / Ausgleich	29
9.	Artenschutzgutachten und Baumbestandserfassung	29
10.	Schalltechnisches Gutachten	32
11.	Historische Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen	35
12.	Orientierende umwelttechnische Untersuchungen	36
13.	Familienfreundlichkeitsprüfung	39

14.	Statistik	40
15.	Kosten	40

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "H 100" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- *Schalltechnisches Gutachten
Büro WSW, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau, Architektur, Kaiserslautern (Stand 18.12.2020)*
- *Historische Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen
Büro UDL, Dr. Grimm Umweltdienstleistungen, Mainz (Stand 02.12.2019)*
- *Orientierende umwelttechnische Untersuchungen
Büro UDL, Dr. Grimm Umweltdienstleistungen, Mainz (Stand 01.07.2021)*
- *Artenschutzgutachten mit Baumbestanderfassung
Büro Willigalla - Ökologische Gutachten, Mainz (Stand 13.07.2021)*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mombacher Straße (K 17) sowie die Fritz-Kohl-Straße,
- im Osten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze der an die Straße "Mombacher Straße" angrenzenden Bebauung der "Baentschsiedlung" (Flurstück mit der Flurstücksnummer 29),
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der an die Straße "Mombacher Straße" und "Fritz-Kohl-Straße" angrenzenden Bebauung (Flurstücke mit den Flurstücksnummern 28/3, 26/1, 24, 27/1, 22/5, 17, 16),
- im Westen durch die nordwestliche Grundstücksgrenze der Bebauung an der "Fritz-Kohl-Straße 1" (Flurstück mit der Flurstücksnummer 16).

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes. Das Gelände zwischen der "Mombacher Straße" im Norden und der "Wallstraße" im Süden ist durch eine bewegte Topografie gekennzeichnet. Die "Mombacher Straße" stellt eine wichtige Hauptverkehrsader der Stadt Mainz dar und ist, bedingt durch die Ausbildung als "Hochstraße", im Bereich des Geltungsbereichs des "H 100" zweigeteilt, die Fahrbahnen sind in der Höhe zueinander versetzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplanes "H 100" befindet sich, südlich des Geltungsbereiches, die "Baentschsiedlung". Diese markante Hausgruppe wurde 1905 als baugenossenschaftlicher Wohnkomplex errichtet und ist seit dem Jahr 1993 als Denkmalzone "Baentschstraße" unter Schutz gestellt worden. Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet besteht eine durchgängige, mehrgeschossige Bebauung entlang der "Fritz-Kohl-Straße".

Das Plangebiet selbst stellt sich als ein Areal mit einer sehr heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur dar. So sind hier neben Wohngebäuden ein Gastronomiebetrieb und unterschiedliche Gewerbebetriebe (KFZ-Betriebe, Rolladenbau- und Verkauf etc.) vorhanden. Diese gemischte Nutzung im Geltungsbereich des "H 100" gilt es auch in der Zukunft zu sichern. Hierzu werden "Mischgebiete (MI)" im Bebauungsplan "H 100" festgesetzt.

Die vorhandenen Baustrukturen bewegen sich zwischen eingeschossigen Baukörpern (Gewerbebauten) und zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden (Geschosswohnungsbau). Die Baukörper sind sowohl direkt an der "Mombacher Straße" als auch in den hinteren Grundstücksflächen (in zweiter Reihe) angeordnet. Für das Plangebiet existiert aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal besteht die Gefahr, dass dieser städtebaulich wichtige Bereich langfristig nicht mehr für eine städtebaulich geordnete

Aufwertung zur Verfügung steht und Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der baulichen Nutzung her städtebaulich problematisch sein können.



Luftbild 2018 mit Geltungsbereich des "H 100"; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz

Aufgrund der uneinheitlichen städtebaulichen Struktur (stark differierende Gebäudehöhen, Gebäudegrundflächen und Gebäudestellungen) bedarf es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals. Hierbei spielt insbesondere die bestehende Topographie, der Umgang mit dem Denkmalschutz der angrenzenden "Baentschsiedlung" sowie die Rücksichtnahme auf Bestandsgebäude (z.B. die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der "Wallstraße") eine wichtige Rolle.

Die zukünftigen, als auch die bestehenden Nutzungen (gewerbliche Nutzungen und Wohnen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

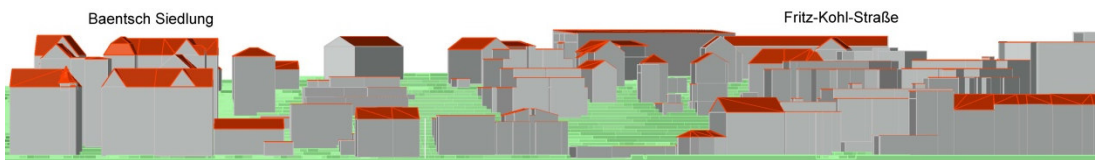
Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der bestehenden Topographie städtebaulich sinnvoll geregelt werden.



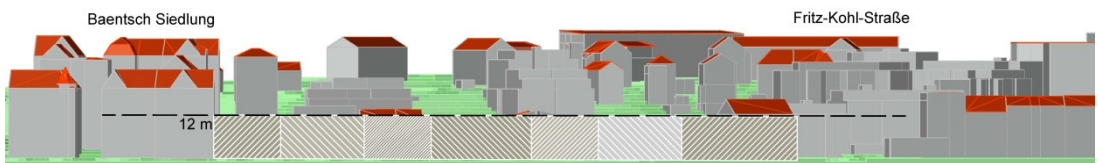
Blick von der "Mombacher Straße" auf die Bebauungsstrukturen "; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist zudem eine städtebauliche Verknüpfung zwischen der bestehenden Bebauung an der "Fritz-Kohl-Straße" und der denkmalgeschützten "Baentschsiedlung".

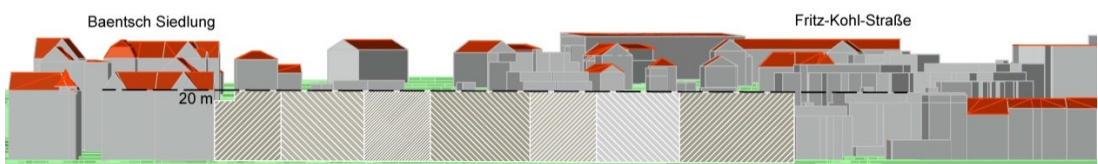
Hierbei stellt die Fassung des Straßenraumes "Mombacher Straße" im Bereich des Bebauungsplanes "H 100" durch straßenbündige Gebäudestellungen und gebietsverträgliche Gebäudehöhen einen wesentlichen Baustein der Bauleitplanung dar.



Blick von der "Mombacher Straße" auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz 2022



Blick von der "Mombacher Straße" auf die möglichen Bebauungsstrukturen mit min. 12 m Höhe; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz 2022



Blick von der "Mombacher Straße" auf die möglichen Bebauungsstrukturen mit max. 20 m Höhe; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz 2022

3. **Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan "H 100" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange wurden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. **Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "H 100" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz IV (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP 2014). Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines Oberzentrums zu.

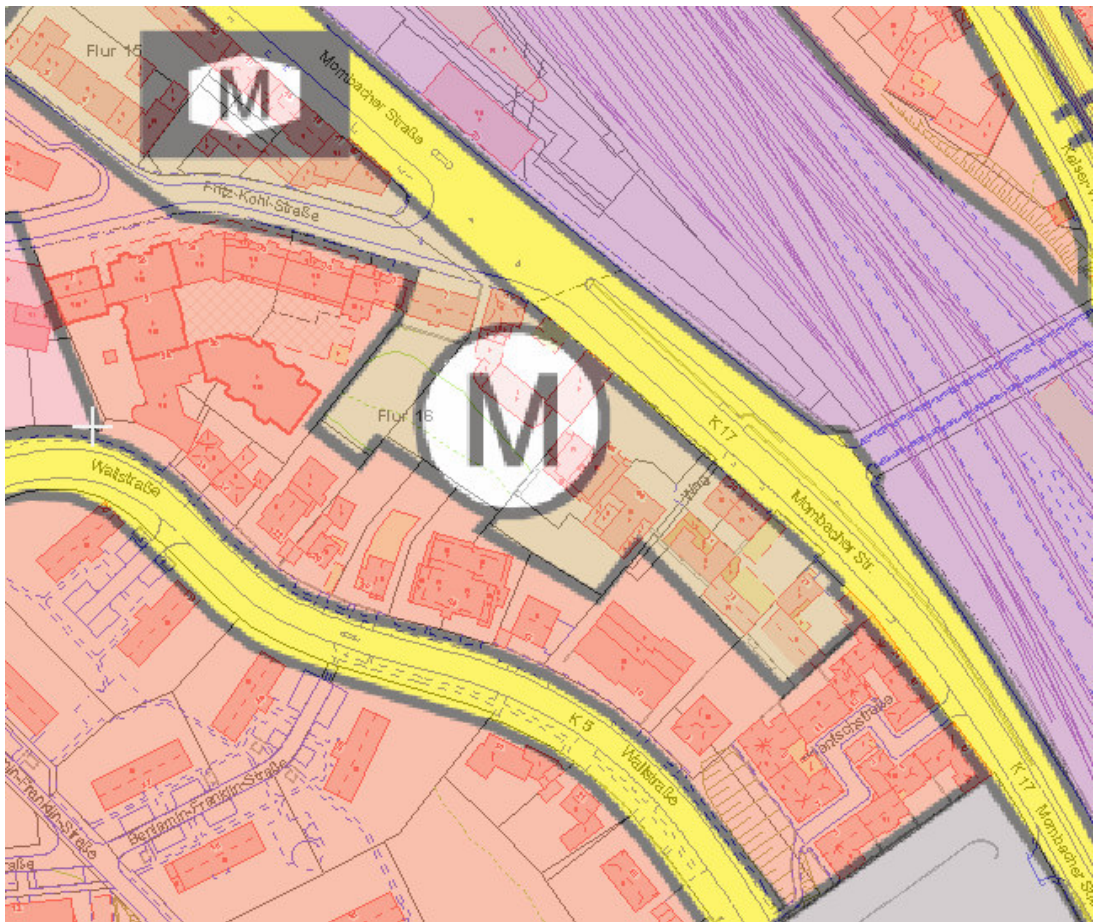
Das Plangebiet "H 100" ist in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ROP 2014 bereits als "Gemischte Baufläche ATKIS" ausgewiesen. Der Stadt Mainz kommt unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zu.

Es handelt sich beim vorliegenden Plangebiet um ein bereits fast vollständig bebautes Areal, welches eine gemischte Nutzung aus "Wohnen" und "Gewerbe" aufweist. Diese Nutzungen werden durch die geplante Ausweisung eines "Mischgebietes" in ihrer Funktion gesichert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. den dort fixierten Zielen entspricht.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich als bestehende, gemischte Baufläche (M) dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Zweckbestimmung einer gemischten Baufläche (M) wird mit der beabsichtigten Festsetzung zur Art der Nutzung als "Mischgebiet (MI)" gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich, der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiete (MI)

Basierend auf der städtebaulichen Zielsetzung einer sinnvollen städtebaulichen "Nutzungsmischung" unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung der nördlich gelegenen Bahnlinien und der "Mombacher Straße" ("Lärmquellen") werden für den Geltungsbereich Mischgebiete festgesetzt. Dabei geht es neben der Bereitstellung und Sicherung von Flächen für Arbeitsplätze und gewerbliche Nutzungen auch darum, der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz mit einem entsprechenden Angebot gerecht zu werden. Hierfür bietet sich

der verkehrsgünstig gelegene Standort sehr gut an, da dieser bereits in das Siedlungsgefüge integriert und von mehreren Seiten von Wohnnutzung umschlossen ist.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung in den Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" orientiert sich an den zulässigen Nutzungen gemäß der Baunutzungsverordnung.

Neben dem Wohnen, den Geschäfts- und Bürogebäuden, den sonstigen Gewerbebetrieben sowie den Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind die regelzulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ergänzende Nutzungen städtebaulich denkbar. Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen jedoch nicht der städtebaulichen Qualität und Zielsetzung der Lage des Plangebiets, sind flächenintensiv und ziehen quartiersfremden Verkehr in diese sowieso schon stark belasteten Bereiche hinein. Diese Nutzungen sind deshalb innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ausgeschlossen.

Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, sowohl für die gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind als auch für die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile. Diese Anlagen und Betriebe stören die festgesetzte Wohnnutzung unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen für Vergnügungsstätten vor allem in den Abend- und Nachtstunden. Ergänzend sind die o.g. landesgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen.

Ein Ausschluss von Bordellen oder bordellähnlicher Betriebe in den Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" ist nicht erforderlich. Ein Bordell ist als ein Gewerbebetrieb einzustufen, der mit Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht vereinbar ist, da von ihm erhebliches Störpotential ausgeht. Solch ein Betrieb ist deshalb wesentlich störend mit der Folge, dass sie mischgebietsunverträglich sind (vgl. BayVGH v. 16.5.2008 Az. 9 ZB 07.3221).

Insgesamt entstehen im Plangebiet zwei, der Baunutzungsverordnung entsprechende, reguläre Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" mit städtebaulich bedingten Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

6.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat im Jahr 1999 mit dem Stadtleitbild Mainz folgende Ziele für die Einzelhandelsentwicklung beschlossen:

- Die wohnortnahe Grundversorgung für die Bewohner des Stadtzentrums sicherstellen
- Das Angebot in den Stadtteil- und Quartierszentren quantitativ und qualitativ weiterentwickeln, ohne das Stadtzentrum als Einkaufsstandort zu schwächen; die wohnortnahe Versorgung zumindest mit Waren des alltäglichen Bedarfs gewährleisten
- Das Angebot auf der "Grünen Wiese" besonders für zentrenrelevante Sortimente begrenzen

Konkretisiert werden diese Ziele im vom Stadtrat am 9.3.2005 beschlossenen Zentrenkonzept Einzelhandel. Darin werden Ziele, Leitlinien und Maßnahmen benannt, mit denen die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Mainz räumlich und städtebaulich geordnet und weiterentwickelt werden soll. In dem Zentrenkonzept sind zentrale Versorgungsbereiche dargestellt, die erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine "nicht integrierte Lage" nach dem städtischen "Zentrenkonzept". Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im rechtskräftigen Bebauungsplan "H 100" nicht zugelassen. Im Zuge des Bebauungsplanes "H 100" wird der bestehende Einzelhandelsausschluss an die aktuelle Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes Einzelhandel angepasst.

Die Ansiedelung von Einzelhandelsmärkten an diesem Standort insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten könnte mittelfristig zu einer Gefährdung des bestehenden Einzelhandels in der Ortslage führen. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Da es sich im Geltungsbereich um festgesetzte Mischgebiete handelt, sind regelmäßig nur nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² (dies entspricht einer Verkaufsfläche von 800 m²) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die getroffenen Festsetzungen begrenzen diese zudem auf jene Sortimente, die nicht zentrenrelevant sind. Ansiedelungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind regelmäßig nicht zulässig und können nur im Einzelfall nach vorheriger Prüfung der Auswirkungen zugelassen werden.

Die Regelung der Randsortimente ermöglicht den ansonsten zulässigen Einzelhandelsbetrieben branchentypische Sortimente zu ergänzen und trägt damit zu einer verträglichen Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel bei.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhen für bauliche und sonstige Anlagen sowie eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Zusätzlich werden im Bereich des Mischgebietes "MI 1" die Mindestoberkanten baulicher und sonstige Anlagen festgesetzt.

6.3.1 Höhenfestsetzungen für bauliche und sonstige Anlagen

Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen beschreibt die absolute Oberkante des Gebäudes inkl. eines evtl. vorhandenen Staffelgeschosses, Attika, Dachüberstände und allen sonstigen Dachaufbauten.

Die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen orientieren sich an der bestehenden Höhenentwicklung der umgebenden Bestandsgebäude und formulieren ein zusätzliches Entwicklungspotenzial bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Basierend auf den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten und Mindestoberkanten soll bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude eine einheitliche bauliche Raumkante entlang der "Mombacher Straße" entstehen.

Das Niveau der "Mombacher Straße" liegt nach den vorliegenden Daten zwischen ca. 90,22 und 90,94 m ü.N.N. und somit ca. 20 bis 22 m tiefer als die Straßenverkehrsfläche "Wallstraße". Da die bebauten Flächen von der "Mombacher Straße" bis zum Ende der Bebauung meist nur schwach ansteigen ist der Hang an den bergseitigen Außenflächen der Bebauung im gesamten Untersuchungsbereich mehrere Meter hoch angeschnitten und durch massive Stützmauern gegen Abrutschungen gesichert. Teilweise bilden diese Stützmauern zugleich die Außenmauern von Gebäuden. Die Höhenunterschiede zwischen der Bebauungsebene (ohne Kellereinbauten) und der Oberkante der Stützmauern beträgt zwischen ca. 4,0 m auf dem Grundstück "Mombacher Str. 37" und max. ca. 10 m auf dem Grundstück "Mombacher Str. 23".

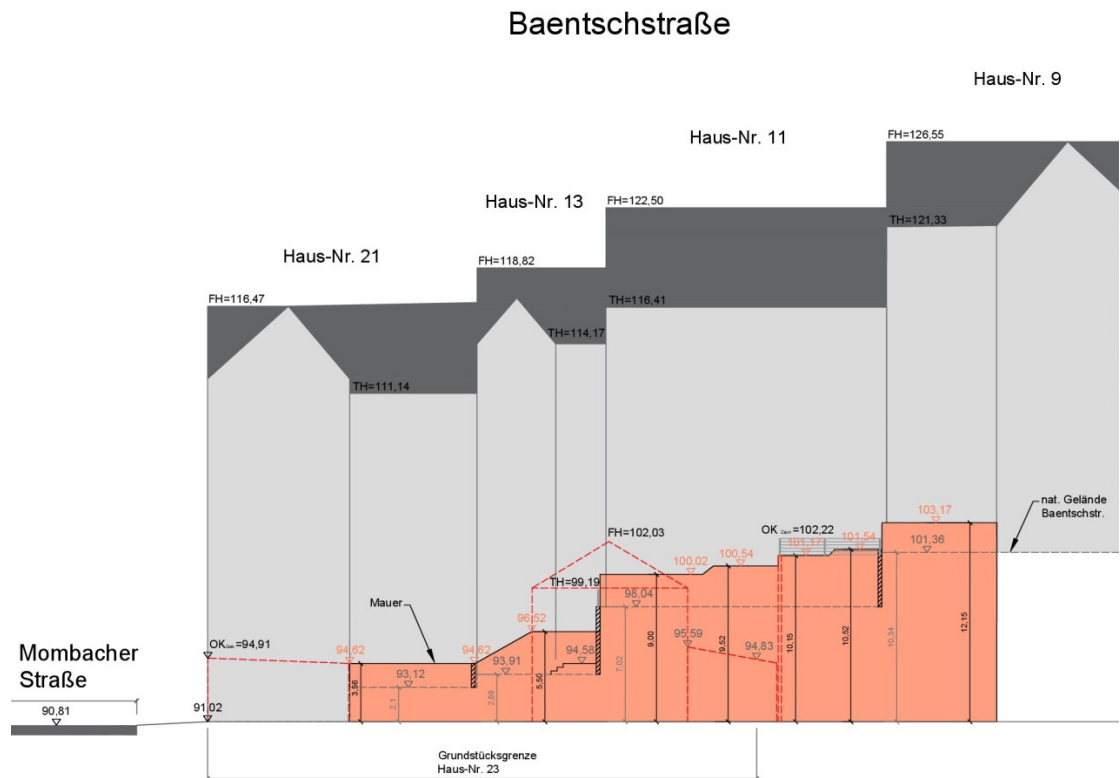
Aus der Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich des "H 100" sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen für den "H 100" abgeleitet. Hierzu wurden die Bestandsgebäude im Geltungsbereich des "H 100" bezüglich der Trauf- und Firsthöhen eingemessen.

Ziel des Bebauungsplanes ist neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Festsetzung gebietsverträglicher Gebäudehöhen. Zudem soll der Straßenraum an der "Mombacher Straße" räumlich gefasst werden. Der Bestand entlang der "Mombacher Straße" stellt sich derzeit als eine inhomogene Gebäudestruktur dar, welche sich bezüglich der absoluten Höhe der Gebäude zwischen ca. 3,5 m und ca. 17,8 m bewegt.

Die unmittelbar südlich an das Plangebiet des "H 100" angrenzende Baentschsiedlung nimmt aufgrund des historischen Kontextes eine bauliche Sonderstellung an der "Mombacher Straße" ein. Diese Hausgruppe wurde 1905 als baugenossenschaftlicher Wohnkomplex errichtet und ist seit dem Jahr 1993 als Denkmalzone "Baentschstraße" unter Schutz gestellt. Der in sich geschlossene Gebäudekomplex weicht deutlich von den übrigen Gebäudestrukturen an der "Mombacher Straße" und der "Wallstraße" ab.

Die Häusergruppe in steiler Hanglage konstituiert sich aus zehn fünfgeschossigen Gebäuden, die durch ihre Anordnung eine stark verwinkelte Straßensituation schaffen. Die wie miteinander verzahnt wirkenden Häuser bilden eine geschlossene städtebauliche Situation mit einer Betonung der Kopfbauten, die, ausgerichtet auf die vorbeiführenden Straßen, den Gebäudekomplex nach außen abschließen. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt bezüglich der Parameter "Gebäudehöhen" und "Gebäudestellungen" eine Orientierung an den vorhandenen Gebäudestrukturen in erster und zweiter Reihe im Geltungsbereich des "H 100" entlang der "Mombacher Straße"

Im Bereich der Grundstücksgrenzen zur benachbarten "Baentschsiedlung" wurden die Bestandshöhen aufgrund der Schutzwürdigkeit der "Denkmalzone" dezidiert aufgenommen.



Geländehöhen im Bereich der "Baentschsiedlung"; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz 2022

Im Bereich der "Mombacher Straße" ist zur Umsetzung einer städtebaulich prägenden und den Straßenraum fassenden Straßenrandbebauung eine maximal zulässige Oberkante von 20,0 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäudehöhen in der Umgebung des Areals, so etwa an der Traufhöhe der Baentschsiedlung (Mombacher Straße 19 und 21) sowie der Gebäudehöhen der "Fritz-Kohl-Straße 3". Hierdurch wird ein deutliches Entwicklungspotenzial bezüglich der Gebäudehöhen generiert und zusammen mit der Festsetzung von maximal 6 Vollgeschossen eine den Straßenraum fassende Gebäudestruktur entlang der "Mombacher Straße" ermöglicht.

Zusätzlich werden im Bereich des Mischgebietes "MI 1" die Mindestoberkanten baulicher und sonstige Anlagen festgesetzt. Um das städtebauliche Ziel einer geschlossenen Raumkante entlang der "Mombacher Straße" zu erreichen, wird eine Mindestoberkante von 12,0 m festgesetzt. Hierdurch soll der relativ breite Straßenraum der "Mombacher Straße" mittels einer Mindesthöhe baulicher Anlagen räumlich gefasst werden.

Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Mombacher Straße soll eine klare Raumkante ausgebildet werden. Im Zusammenspiel mit der in diesen Bereichen festgesetzten Mindestgebäudehöhe von 12 m wird diese städtebauliche Zielsetzung umgesetzt. Die Bildung einer "harten" Raumkante ist städtebaulich erforderlich, weil durch die Breite des öffentlichen Straßenraums der "Mombacher Straße" nur die Umsetzung eines gewissen Bauvolumens dazu beiträgt, den vorhandenen Straßenraum städtebaulich zufriedenstellend zu fassen. Ohne die getroffenen Festsetzungen bestünde die Gefahr, dass der öffentliche Straßenraum der Mombacher Straße ausufert.

Im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der "Wallstraße" staffelt sich die zulässige Gebäudehöhe ab. In diesem Bereich des Mischgebietes "MI 2" ist eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m festgesetzt. Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m. Die getroffene Höhenfestsetzung im

Mischgebiet "MI 2" ermöglicht ebenfalls ein Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc. in diesem Bereich.

Ausnahmeregelung für Dachaufbauten

Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen durch Dachaufbauten, technische Anlagen und Treppenaufgänge um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen.

Hierzu zählen auch sonstige technische Anlagen und Dachaufbauten wie zum Beispiel Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb, Fahrstuhl Anlagen, Klimageräte, Solar- und Photovoltaikanlagen etc. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude verhindert. Zur besseren optischen Einbindung sind darüber hinaus weitere gestalterische Regelungen für Dachaufbauten getroffen. Einschränkungen für die Größe und die Lage der o.g. Anlagen ergeben sich aus den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachaufbauten.

Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhl Anlagen, Solaranlagen, Klimageräte) sowie Treppenaufgänge dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen und sind in Gruppen zusammenzufassen, vollständig einzuhausen und in einen Mindestabstand von 3,00 m von den Außenwänden der jeweiligen Gebäude zu errichten. Die Errichtung von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Zur Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudeoberkanten ist im Bebauungsplan für das Mischgebiet im Bereich an der "Mombacher Straße" die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Unter Annahme einer Wohnnutzung mit einer, im Vergleich zur gewerblichen Nutzung, reduzierten Geschosshöhe von ca. 2,85 m wären unter Berücksichtigung der zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen sieben Vollgeschosse für eine reine Wohnbebauung möglich und zulässig.

Städtebaulich erwünscht ist jedoch eine Bebauung mit maximal sechs Vollgeschossen und ggf. einem Staffelgeschoss. Daher erfolgt für den straßenseitigen Teilbereich des Mischgebietes "MI 1" die Festsetzung von maximal zulässigen sechs Vollgeschossen. Diese Festsetzung ermöglicht zudem erdgeschossige gewerbliche Nutzungen, welche meistens deutlich höhere Geschosshöhen gegenüber einer Wohnbebauung aufweisen bzw. benötigen.

6.3.3 Grundflächenzahl

Für die Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" ist jeweils eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und entspricht damit der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete. Die Festsetzung der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze ist städtebaulich erforderlich, um die für den Standort im Mainzer Innenstadtbereich und die für das Plangebiet gewünschte Baustruktur und Bauvolumen zu ermöglichen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Areal bereits fast vollständig bebaut ist und die bisherige Nutzungen im Gebiet auch weiterhin ermöglicht werden sollen.

Basierend auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen erfolgt damit insgesamt in etwa die gleiche bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets wie in der aktuellen Situation. Es ergibt sich eine für den innerstädtischen Bereich entlang der "Mombacher Straße" adäquate Bodeninanspruchnahme, die eine Nachnutzung und Nachverdichtung ohne übermäßige Beeinträchtigungen ermöglicht.

Für die Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" gilt die Regelung des § 19 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf der aktuellen Bestandssituation im Areal. Dies gilt insbesondere für die bestehenden Gebäudestrukturen im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der "Wallstraße".

Die Baufeldtiefe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. den Gebäudestellungen.

Um eine Fassung des Straßenraumes an der "Mombacher Straße" zu erreichen, wird im Bereich entlang der "Mombacher Straße" eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch soll bei Neubauvorhaben eine Straßenrandbebauung erfolgen, welche durch die Gebäudestellung an der "Mombacher Straße" eine Raumkante ausbildet.

Der städtebauliche gewünschte direkte Anschluss einer Neubebauung an das Gebäude "Mombacher Straße 21" erfolgt durch die Festsetzung einer Baulinie in direktem Anschluss an das Gebäude "Mombacher Straße 21" in entsprechender Gebäudebreite.

Die Tiefe des Baufensters mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 20,0 m beträgt 15,0 m und stellt somit eine Bautiefe dar, welche den gängigen Gebäudetiefen im Geschosswohnungsbau von ca. 12,0 m bis 15,0 m entspricht.

Im südlichen Bereich des geplanten Mischgebietes "MI 2" orientiert sich die festgesetzte Baugrenze stringent an den vorhandenen Gebäudestrukturen sowie den bestehenden Grundstücksgrenzen.

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet des "H 100" befindet sich die Denkmalzone "Baentschsiedlung". Diese Hausgruppe wurde 1905 als baugenossenschaftlicher Wohnkomplex errichtet und seit dem Jahr 1993 als Denkmalzone "Baentschstraße" unter Schutz gestellt. Aktuell werden im hinteren, straßenabgewandten Bereich/"Rückseiten" der Gebäude "Baentschsiedlung" außenliegende Fluchttreppenhäuser nachgerüstet.

Die Unterschutzstellung erfolgte zum Zweck der Erhaltung des 1904 projektierten und 1905 durch die Gebrüder Mertes für die Beamten-Baugenossenschaft realisierten Wohnkomplexes zwischen "Mombacher Straße" und der "Wallstraße". Die Häusergruppe in steiler Hanglage konstituiert sich aus zehn fünfgeschossigen Gebäuden, die durch ihre Anordnung eine stark verwinkelte Straßensituation schaffen. Die wie miteinander verzahnt wirkenden Häuser bilden eine geschlossene städtebauliche Situation mit einer Betonung der Kopfbauten, die, ausgerichtet auf die vorbeiführenden Straßen, den Gebäu-

dekomplex nach außen abschließen. Die Thematik der "Sichtbarkeit" der denkmalgeschützten Hausgruppe und Sichtbeziehungen zum Gebäudeensemble sind zu berücksichtigen.

Ein Ziel des Bebauungsplanes sind zudem Regelungen bezüglich einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen der bestehenden Bebauung an der "Mombacher Straße" und der denkmalgeschützten "Baentschsiedlung". Die historischen Gebäude der Baentschsiedlung rücken im Bereich der "Mombacher Straße 21" und der "Baentschstraße 13" auf ca. 3,0 m bis 4,0 m an die Grenze zum Flurstück 28/2 ("Mombacher Straße 23") heran. Die Wohnräume sind zu dieser Grundstücksgrenze hin orientiert und besitzen Festeröffnungen und Balkone in diesen Bereich. Bei den bestehenden Traufhöhen in diesen Bereichen zwischen ca. 20,0 m und 23,0 m ergeben sich rechnerisch Abstandflächen (0,4 h) in einer Dimensionierung von ca. 8,0 m bzw. 9,2 m.

Durch ein Abrücken der Baugrenzen um 6,0 m von der Grundstücksgrenze wird erreicht, dass die im "H 100" zulässigen Gebäudestrukturen mit möglichen Gebäudehöhen von 17,0 m und 20,0 m einen angemessenen Abstand zur Bebauung "Baentschsiedlung" einhalten. In diesem Streifen können jedoch Gebäude, bzw. Gebäudeteile errichtet werden, welche eine maximale Höhe von 4,0 m bzw. in 7,0 m nicht überschreiten. Durch den festgesetzten Abstand werden die Bestandsgebäude im Geltungsbereich des "H 100" und die Bewohner der "Baentschsiedlung" vor einer zu dichten Bebauung geschützt. Hierbei sind eine ausreichende Belichtung und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu nennen.

Durch die festgesetzte, differenzierte "Höhenstaffelung" erfolgt zudem ein "optisches" Abrücken von der "Baentschsiedlung". Durch eine maximale Gebäudehöhe von 17,0 m in einer Breite von ca. 6,0 m wird einerseits ein direkter städtebaulicher Anschluss an die Baentschsiedlung ermöglicht, andererseits eine klare "Fuge" und ein optisches Abrücken von der historischen Bausubstanz definiert.

6.5 Bauweise

Das Ziel einer geschlossenen Gebäudestruktur als Straßenrandbebauung entlang der "Mombacher Straße" leitet sich zum einen aus dem städtebaulichen Kontext der angrenzenden Bebauungsstrukturen an der "Mombacher Straße" und der "Fritz-Kohl-Straße" und zum anderen aus der städtebaulichen Zielvorstellung einer durchgängigen Fassung des Straßenraumes ab. Um eine Fassung des Straßenraumes an der "Mombacher Straße" zu erreichen, wird im Bereich entlang der "Mombacher Straße" eine Baulinie festgesetzt.

Ausnahmsweise darf auf dem Grundstück "Mombacher Straße 33" (Flur 16, Flurstücksnummer 22/5) für die Einhaltung der geschlossenen Bauweise anstelle eines Gebäudes auch eine geschlossene, sonstige bauliche Anlage an der festgesetzten Baulinie errichtet werden.

Die Grundstückssituation stellt sich wie folgt dar: Das im rückwärtigen Bereich bebaute Grundstück (Flurstücksnummer 22/5) wird von einem ca. 4,5 m breiten und ca. 13 m langen "Grundstücksteil" von der "Mombacher Straße" aus erschlossen. Das Bestandsgebäude liegt mit der Straßenfront des Gebäudes ca. 20- 21 m von der Straßenhinterkante entfernt.

Um das städtebauliche Ziel, mittels einer geschlossenen Raumkante entlang der "Mombacher Straße" den Straßenraum zu fassen, wird für dieses speziell zugeschnittene Grundstück eine Ausnahmeregelung getroffen. Anstelle eines Gebäudes darf die festgesetzte Baulinie und die geschlossene Bauweise durch eine sonstige bauliche Anlage geschlossen werden. Diese bauliche Anlage sollte weitestgehend fugendicht an die Nachbarbebauung angeschlossen werden und eine Schalldämmung von mindestens 25 dB ermittelt nach einem anerkannten akustischen Verfahren aufweisen. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite ist ein Gebäude für eine Wohn- und/oder Gewerbenutzung hier nicht realisierbar.

Für das Mischgebiet "MI 2" wird keine Bauweise festgesetzt. Hierbei werden die Baugrenzen in diesem Bereich so gefasst, dass die heutigen Baustrukturen in der aktuellen Lage durchaus bei einer Neuplanung wieder aufgenommen werden können. Hierbei sind jedoch die landesrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Grundsätzlich ist die Bauweise nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Die "Kann-Vorschrift" des § 22 Abs. 1 BauNVO lässt zu, dass von der Festsetzung der Bauweise kein Gebrauch gemacht werden kann, obwohl ein Baugebiet festgesetzt wird. Auf die Festsetzung der Bauweise kann u.a. verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen geregelt wird. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit beliebigem oder ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt, die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandflächen gehen dann in der Regel vor.

6.6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation bestehen im Geltungsbereich des "H 100" bereits viele versiegelte Flächen. Eine Inanspruchnahme der verbleibenden Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen und damit ein Verlust begrünter Freiräume sind daher zu vermeiden. Aus diesem Grund ist die Errichtung von Nebenanlagen und oberirdischen Stellplätzen und Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Parzellen mit der Flurstücksnummer 22/6 (ca. 27 m²), die Parzelle mit der Flurstücksnummer 22/7 (ca. 6 m²) sowie ein Teilbereich der Parzelle mit der Flurstücksnummer 26/1 (ca. 60 m²) werden als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.

Die "Mombacher Straße" stellt eine wichtige Hauptverkehrsader der Stadt Mainz dar. Der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Bereich der "Mombacher Straße" ist verkehrstechnisch hoch belastet. Eine wichtige Fahrradwegeverbindung verläuft entlang des Fahrbahnrandes der "Mombacher Straße". Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität (LBM) bestehen Überlegungen, in diesem Bereich einen "Radschnellweg" vorzusehen.

Die Parzellen mit der Flurstücksnummer 22/6 sowie die Parzelle mit der Flurstücksnummer 22/7 stellen kleine Teilflächen der hinterliegenden Grundstücke dar und werden derzeit als Grundstückszufahrten, bzw. für Einfriedungen genutzt.

Die Teilfläche der Parzelle mit der Flurstücksnummer 26/1 ragt mit einem Teilbereich deutlich in den vorhandenen Straßenraum, bzw. in den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der "Mombacher Straße". Hier bildet der heutige Grundstückszuschnitt eine deutliche Engstelle aus, welche den Straßenraum massiv in seiner Funktion beeinträchtigt.

Da der Bewegungsraum bereits heute einer vielfältigen Nutzung unterliegt (Parkplätze, Fuß- und Radweg, Straßenbäume, Grundstückszufahrten etc.) wird durch die getroffene Festsetzung der Straßenraum in diesen Bereichen in seiner Funktion gesichert, die Flächen stehen für eine anderweitige Nutzung (z.B. Bebauung, Stellplätze etc.) nicht zur Verfügung.

Durch die Festsetzung wird die Nutzung der betreffenden Grundstücke als Verkehrsfläche aus städtebaulichen Gründen sowohl für die Eigentümer als auch für die Anlieger unmittelbar rechtlich geordnet. Verkehrsflächen sind unverzichtbare Elemente jeder städtebaulichen Ordnung. Für den in Rede stehenden Teilbereich des Grundstücks enthält der Bebauungsplan die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zulässige Festsetzung "Straßenverkehrsfläche".

6.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche der "Mombacher Straße" und der "Fritz-Kohl-Straße" sind verkehrstechnisch hoch belastet. Der definierte Bereich im Kreuzungsbereich "Mombacher Straße"/"Fritz-Kohl-Straße" ist bezüglich möglicher Grundstückszu- bzw. Ausfahrten problematisch (Kreuzungsbereich, Fußgängerüberweg etc.).

Grundstückszufahrten werden in diesem Bereich ausgeschlossen. Hierzu wird die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt getroffen.

6.9 Leitungsrecht

Im Geltungsbereich befindet sich eine städtische, öffentlich gewidmete Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 113/2. Die Funktion als Fußweg, bzw. Erschließung wird jedoch nicht mehr benötigt.

Die ursprüngliche Funktion des Weges als Fußwegeverbindung in Richtung der "Wallstraße" ist nicht mehr gegeben. In dem Teilbereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße mit ca. 2,0 m Breite) befinden sich ausschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen für Hausanschlüsse.

Zur Sicherung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird daher ein Leitungsrecht zu Gunsten des berechtigten Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

6.10 Geförderter Wohnungsbau

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten sind 25 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Der Begriff des "Gebäudes" ist in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) unter § 2 Abs. 2 und 3 definiert.

Um den Belangen der sozialen innerstädtischen Wohnraumversorgung gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung eines Anteils von Wohnungen, die so errichtet werden müssen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass ein Mindestanteil von Wohnungen auch für Personenkreise der sozialen Wohnraumförderung angeboten werden können. Als Angebotsplanung kann der Bebauungsplan nur mit dem Rechtsinstrument des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die Förderfähigkeit von Wohnbebauung in Bebauungsplänen regeln. Durch die Regelung kann sichergestellt werden, dass der jeweils Verfügungsberechtigte die in den Förderprogrammen der sozialen Wohnraumförderung normierten Förderkriterien bei der Schaffung von Wohnraum beachtet. Ein Förderzwang ergibt sich aus der Festsetzung nicht. Nach heutigem Stand sind je nach möglicher Förderart, die entsprechenden Wohnflächenobergrenzen des zugrunde liegenden Förderprogramms einzuhalten. Mit der Festsetzung wird des Weiteren sichergestellt, dass auch bei der zukünftigen Realisierung von Bauvorhaben die zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Förderprogramme mit den darin festgelegten Förderbestimmungen zwingend zu beachten sind.

6.11 Private Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich in den rückwärtigen Bereichen der Bebauung entlang der Mombacher Straße und der Wallstraße zusammenhängende Freiflächen mit Gartennutzung. Diese privaten Grünflächen weisen teilweise einen hochwertigen Gehölzbestand auf und sollen als innergebietliche Grünstrukturen dauerhaft in ihrer Funktion gesichert werden. Eine Bebauung dieser Flächen, auch mit Nebenanlagen etc. ist in Teilbereichen städtebaulich nicht gewünscht. Grünflächen besitzen vielfältige ökologische, klimatische und soziale Funktionen. Aufgrund der thermischen Gunstwirkungen der Vegetation können Grünflächen als kühlende Trittsteine innerhalb der Bebauung fungieren. Der Erhalt der Grünflächen trägt zur Minderung des städtischen Wärmeinseleffektes, zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und gleichzeitig auch zur Sicherung der Wohnumfeldqualität bei.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche "G 1" mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Garten mit flächigem Gehölzbestand" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünflächen wird hierdurch dauerhaft erhalten. Gemäß dem Artenschutzgutachten stellen die Freiflächen mit flächigem Gehölzbestand im Westen (Flurstücke 16 und 17) ein bedeutsames Nahrungs- und Rückzugshabitat für die im Plangebiet und angrenzend nachgewiesenen Brutvögel der Gebüsche und Laubwälder dar und sind als solches zu erhalten. Zudem befindet sich in dieser Fläche eine Vielzahl schützenswerter Bäume.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen "G 2" mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Gärten" sind bauliche und sonstige Anlagen für die Garten- und Freizeitnutzung ausnahmsweise auf bis zu maximal 30 % der Fläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der festgesetzten Einzelbäume. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich der Bäume sind Aufschüttungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig.

Durch diese Festsetzung soll ermöglicht werden, dass zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Gewächshäuser, überdachte Freisitze oder Spielgeräte etc. errichtet werden dürfen, ebenso wie Flächen für eine gärtnerische Nutzung.

Unter einer gärtnerischen Nutzung ist hierbei die nichterwerbsmäßige, gärtnerische Nutzung insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, etwa in Form von Gemüsebeeten, Obstbäumen, Beerensträuchern etc., zu verstehen. Die der Garten- und Freizeitnutzung dienende Nutzung wie z.B. das Abstellen oder auch Ablegen von Materialien wie z.B. um (Brenn-) Holz, Steine, Erde, kompostierbare Gartenabfälle (Kompost) ist zudem als ausnahmsweise zulässige Nutzung vorgesehen.

Diese Ausnahmeregelung soll eine extensive, freizeitbezogene Nutzung der vorhandenen Grünbereiche im Sinne von "naturnahen Gärten" und unter Berücksichtigung der ökologischen Funktionen ermöglichen, welche im Quartier als prägendes Element zur Sicherung der Wohnumfeldqualität zu erhalten sind.

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

6.12.1 Versiegelung

Um die Bodenfunktion in dem ohnehin dicht beplanten Quartier nicht unnötig zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind. Damit soll der Eingriff in das Schutzgut Boden auf ein Minimum reduziert werden.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden.

6.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.13.1 Festsetzungen zum Schallschutz

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet "H 100" wurde vom Büro WSW & Partner GmbH ein schalltechnisches Gutachten (Stand 18.12.2020) erstellt. Auf der Grundlage des Gutachtens und dem darin erarbeiteten Schallschutzkonzept wurden im Bebauungsplan zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen textliche Festsetzungen getroffen.

Einwirkende Schallquellen auf das Plangebiet sind der Straßenverkehr der "Mombacher Straße" und der "Fritz-Kohl-Straße" sowie der Schienenverkehr auf den Eisenbahnstrecken im Bereich des Hauptbahnhofs Mainz.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wurde hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms die Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts erforderlich. Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung, deren Realisierbarkeit, schalltechnische Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit im Einzelfall zu prüfen waren:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern)

Entsprechende Maßnahmen an der Schallquelle sind, ebenso wie das Einhalten eines Mindestabstandes nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar und werden daher bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes nicht berücksichtigt. Eine differenzierte Baugebietsausweisung an diesem Standort nicht in Frage. Aufgrund der Erschließungssituation des Plangebiets, der topographischen Situation und der städtebaulich gewollten Höhe der geplanten Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Durch die Festsetzung einer Baulinie und der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand wird für die abgeschirmten Gebäudeseiten sowie die dahinter liegenden Flächen bereits ein optimaler Schallschutz erreicht.

Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen werden Vorgaben für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der Aufenthaltsräume selbst oder die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) getroffen.

6.13.2 Schutzbedürftige Räume von Wohnungen

Innerhalb der Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" sind Fenster schutzbedürftiger Räume in Wohnungen an der zur Straßenverkehrsfläche "Mombacher Straße" hin zugewandten Fassade unzulässig.

Hiervon kann für Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden können, ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. aufgrund einer tatsächlich vorhandenen Bebauungsstruktur (bauliche Anlage) nachgewiesen werden kann, dass vor diesem Fenster am Tag (06:00-22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrslärms von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

oder

2. der schutzbedürftige Raum auch über Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von nicht mehr als 64 dB(A) am Tag verfügt.
Fenster an der Fassade zur "Mombacher Straße" sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von weniger als 64 dB(A) vorhanden ist. Sowohl offenbare als auch feststehende Fenster bedürfen also eines weiteren zum Lüften geeigneten Fensters an einer "leiseren" Fassade mit weniger als 64 dB(A).

oder

3. vor mindestens einem Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster am Tag (06:00-22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrslärms von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch eine besondere Fensterkonstruktion dar, sofern hierdurch ein Pegel von 45 dB(A) tags innen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Innerhalb des Mischgebiets "MI 2" kann für Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, von der Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlich vorhandener Bebauungsstrukturen an dieser Fassade in der Nacht ein Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrslärms von weniger als 54 dB(A) vorliegt.

6.13.3 Außenwohnbereiche

Innerhalb der Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" sind Außenwohnbereiche, an der an der zur Straßenverkehrsfläche "Mombacher Straße" hin zugewandten Fassade unzulässig.

Innerhalb des Mischgebiets "MI 2" können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlich vorhandener Bebauungsstrukturen (bauliche Anlagen) an dieser Fassade am Tag und in der Nacht ein Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrslärms von weniger als 64 dB(A) vorliegt.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten/ verglaste Loggien ausgeführt werden und hierdurch der Wert von 64 dB(A) tags und nachts gewährleistet wird.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

6.13.4 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

Die Anforderungen an die Qualität der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in dem Kapitel 7 der DIN 4109-1: 2018-01. Auf den berechneten Beurteilungspegel ist ein Zuschlag von 3 dB zu erteilen.

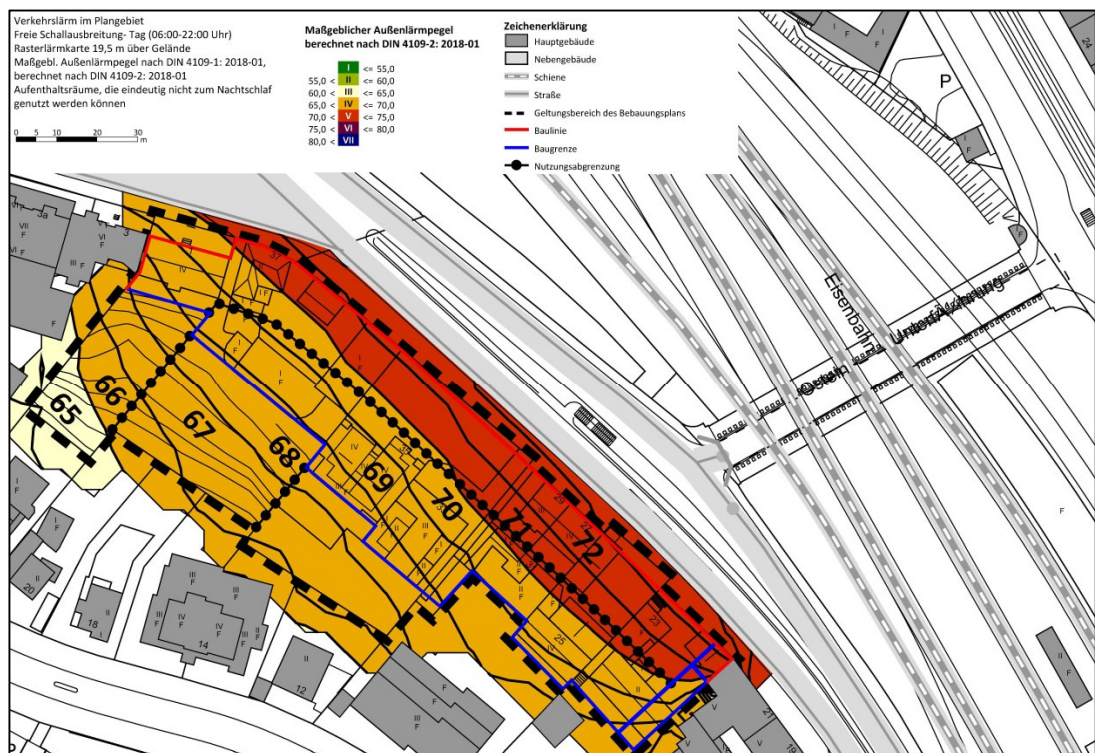
Wenn die Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht um weniger als 10 dB auseinanderliegen, wird es entsprechend der DIN 4109-2: 2018- 01 erforderlich, für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf zusätzlich einen Zuschlag von 10 dB zum Schutz des Nachtschlafes zu addieren, um den maßgeblichen Außenlärmpegel für diese Räume zu berechnen.

Weiterhin sieht die aktuelle Fassung dieser Norm vor, dass aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen der Beurteilungspegel, der für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels herangezogen wird, für den Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern ist.

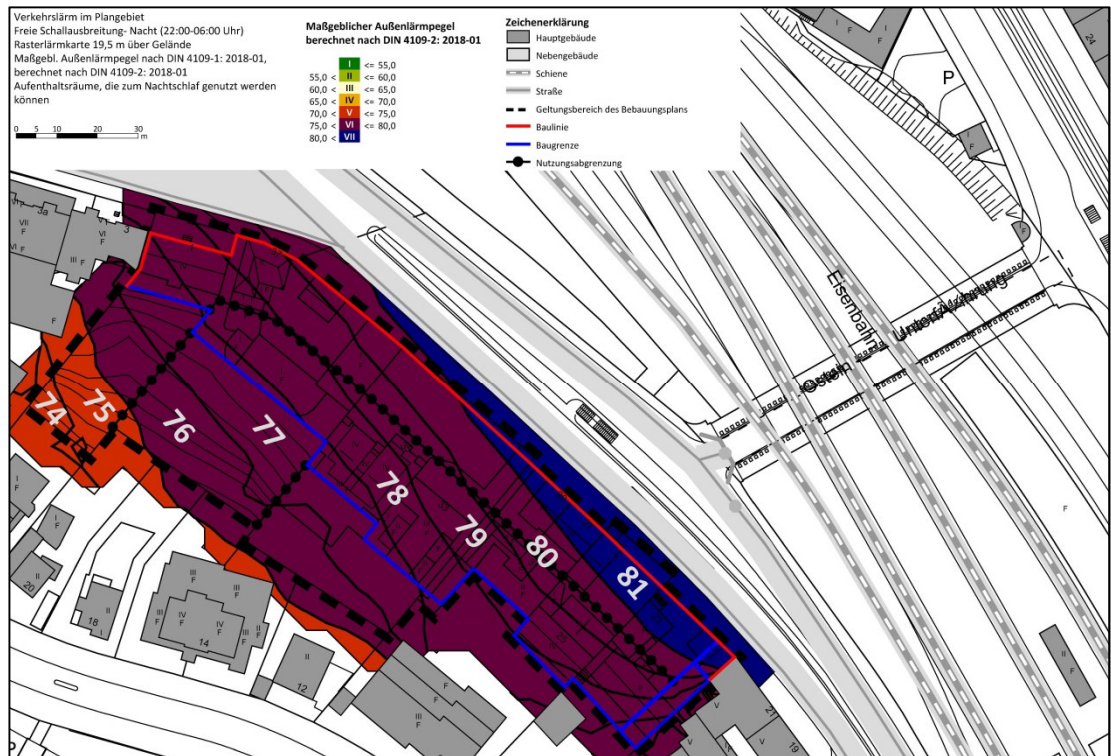
Bei dieser Vorgehensweise ergeben sich aufgrund der in der Nacht deutlich kritischeren schalltechnischen Situation (ca. 11 dB) für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden, höhere Anforderungen als für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Aufgrund des deutlichen Unterschieds zwischen Tag und Nacht wurde in der vorliegenden Planungssituation in den Festsetzungen des Bebauungsplans zwischen schutzbedürftigen Räumen, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf und schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, unterschieden.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in den Themenkarten 1 und 2 dargestellt.



Themenkarte 1: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden können.



Themenkarte 2: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass -insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen- geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels im bauordnungsrechtlichen Verfahren sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

6.13.5 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Schutzbedürftigen Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.10.3 ein ausreichender Mindestluftwechsel (Nennlüftung) gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 1946-6: "Raumlüftungstechnik - Teil

6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen an die Auslegung, Ausführung, Inbetriebnahme und Übergabe sowie Instandhaltung" (derzeit gültige Fassung DIN 1946-6:2019-12) sichergestellt wird.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) einhält. Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

Mit den im Bebauungsplan "H 100" getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich Geräusche gewährleistet und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

6.13.6 Beleuchtung

Zum Schutz der Insekten sind zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten Festsetzungen zu geeigneten Leuchtmitteln getroffen.

Im Freien sind ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

6.14. Grünplanerische Festsetzungen

6.14.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltungsfläche

Im Plangebiet befinden sich private Grünflächen, welche teilweise einen hochwertigen Gehölzbestand aufweisen. Diese Vegetationsstrukturen stellen aufgrund ihrer Vielfalt, ihres Alters und Ausprägung wertvolle Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Tiere, insbesondere Vögel und Insekten, innerhalb des Siedlungsraumes dar und dienen der Biotopvernetzung. Sie leisten damit gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität. Im Geltungsbereich des "H 100" werden diese baum- und strauchbestandenen Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die Grünstrukturen dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu erhalten. Mit der Festsetzung können auch die positiven klimatischen Wirkungen der Baum- bzw. Gehölzbestände und ihre bereichernde Funktion für das Ortsbild und Wohnumfeld dauerhaft gesichert werden. Des Weiteren werden hierdurch Laubbäume auf den Flurstücken 16 und 17 mit einem Stammumfang > 80 cm aufgrund ihres Feldgehölzcharakters innerhalb des Siedlungsbereiches dauerhaft erhalten.

Die getroffene Festsetzung zum Erhalt der Einzelbäume erfolgte aufgrund ihres Alters und ihrer Größe, ihrer maßstabsbildenden und stadtbild- bzw. raumprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer Artenschutzbedeutung als nachgewiesene Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Tieren.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte und vorrangig heimische Bäume an Ort und Stelle gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu ersetzen. Ebenso ist der Verlust von Sträuchern durch gleichwertige Nachpflanzungen von Sträuchern zu ersetzen.

6.14.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Dächer bzw. Dachflächen bis 20° Dachneigung und ab 15 m² zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation vorzusehen. Die Bewässerung der Dachbegrünung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

Die festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen dienen insgesamt der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser. Außerdem heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien. Durch die verminderte Wärmerückstrahlung begrünter Dächer und die Verdunstung können klimatisch nachteilige Effekte von Baukörpern gemindert werden. Die Dachbegrünung kann somit zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Planbereich beitragen.

Für den Fall, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik vorgesehen, bzw. installiert werden, wird im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass diese im Fall einer Dachneigung bis 20° mit der o.g. Dachbegrünung kombiniert werden müssen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Dachbegrünung und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik schließen sich gegenseitig nicht aus. Die Kombination von Dachbegrünung und derartigen Anlagen ist -ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand- technisch umsetzbar.

Im Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass Tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen und zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und / oder Fensteröffnungen ab einer Größe von 20 qm, mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Diese Maßnahme dient -wie auch die Dachbegrünung- der Durchgrünung der Mischgebiete und bringt ebenfalls Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet. U.a. werden dadurch eine geringere Aufheizung der Luft sowie die Reduzierung der Oberflächentemperatur erreicht und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

6.14.3 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen

Vor dem Hintergrund der hohen Grundstücksausnutzung in "Mischgebieten" bestehen hinsichtlich der Begrünung und Überdeckung von unterbauten Flächen wie Tiefgaragen erhöhte Anforderungen. Decken von Tiefgaragen und unterbauten Flächen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auch auf den privaten Grundstücksflächen, die vollständig unterbaut sind, eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt und die Freiräume auch im Sinne einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen.

Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt. Mit den festgesetzten Stärken zum Bodenaufbau können ein langfristiger Erhalt und eine artgerechte Entwicklung der Bepflanzungen gewährleistet werden und

die sich mit den Bepflanzungen verbundenen Gunstwirkungen (Klima, Artenschutz, Freiraumgliederung) langfristig einstellen. Auch der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die festgesetzten Erdüberdeckungen der Tiefgaragen deutlich gemindert.

6.14.4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden neue Biotopstrukturen geschaffen. Die Festsetzung dient zudem der Durchgrünung und Gliederung der Mischgebiete mit Sträuchern und Bäumen. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind vollständig zu begrünen und zu unterhalten. Auf den zu begrünenden Flächen ist ein Gehölzanteil von min. 20% aus standortgerechten und vorrangig heimischen Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste vorzusehen. Mit der Festsetzung wird eine bodengebundene Mindestbegrünung und der Erhalt bzw. die Entwicklung unversiegelter Freiflächen sichergestellt. Im Vergleich zur heutigen Bestandssituation bedeutet dies für die bereits heute fast vollständig versiegelten Flächen in den Mischgebieten eine Verbesserung der Umweltsituation.

Ab einer Mindestfläche von 100 qm zu begrünender Grundstücksfläche ist je angefangene 100 qm der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer zu begrünenden Grundstücksfläche von weniger als 100 qm ist ein standortgerechter Baum 3. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe) oder ein Großstrauch (3x verpflanzt, Mindesthöhe 80-100 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mit den verschiedenen Vorgaben zur Anpflanzmenge und Qualität kann unter Berücksichtigung der zulässigen baulichen Ausnutzung den unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet Rechnung getragen werden.

Die Pflanzverpflichtung für die Baumpflanzungen ist zusätzlich zu den Strauchpflanzungen auszuführen. Neben der Verbesserung des Mikroklimas und der Beschattung leisten Gehölzpflanzungen einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Gestaltung des Außenraumes mit geschotterten Flächen wird klargestellt, dass die Anlage bzw. Kombination aus Steinschüttungen, sogenannte Schottergärten, auch in Verbindung mit Folien keine Begrünung darstellen und unzulässig sind. Schottergärten führen zu einer Minderung und Verarmung der Artenvielfalt (Biodiversität) und zu einer reduzierten Versickerung, insbesondere bei Verwendung wasserundurchlässiger Folien. Aufgrund der zusätzlichen Erwärmung der mineralischen Schüttungen haben sie negative Auswirkungen auf das Mikroklima.

6.14.5 Begrünung der Stellplätze

Ab einer Mindestzahl von 2 ebenerdigen nicht überbauten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind je angefangene 4 Stellplätze mit mindestens einem Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu überstellen bzw. ist dieser den Stellplätzen in räumlicher Nähe zuzuordnen. Damit kann eine weitgehend gleichmäßige Überdeckung der Stellplatzanlagen durch Baumkronen sichergestellt werden.

Da gerade Stellplatzflächen in den gewerblich genutzten Bereichen in einem erhöhten Umfang erforderlich werden können, wirken sich diese bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die

Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung von oberirdischen Stellplätzen mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt. Gleichzeitig dient die Festsetzung der gestalterischen Gliederung und Einbindung der Anlagen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb, sonstige technische Dachaufbauten sowie Treppenaufgänge dienen der infrastrukturellen Versorgung des Gebiets bzw. der Gebäude und dürfen daher auch über die festgesetzte Oberkante der Gebäude hinausragen. Gerade bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist aufgrund fehlender Räumlichkeiten im Dachraum mit einem erhöhten Anteil an technischen Dachaufbauten (z.B. Gebäudetechnik) zu rechnen. Um zu vermeiden, dass diese technischen Anlagen das spätere Erscheinungsbild der Gebäude zu stark beeinflussen, sind Regelungen getroffen, welche die Anordnung der Anlagen auf den Gebäuden betreffen.

Zur besseren gestalterischen Einbindung sind Dachaufbauten in Gruppen zusammenzufassen, komplett einzuhausen und müssen zur Verhinderung der direkten Einsichtnahme mindestens 3,00 m von den einsehbaren Außenwänden der Gebäude zurücktreten. Somit kann erreicht werden, dass die Dachflächen nicht überall durch verstreut liegende einzelne Technikanlagen etc. dominiert werden.

Die Regelungen zu Dachaufbauten stellen das angemessene gestalterische Einfügen von Vorhaben in das vorhandene städtebaulich-gestalterische Umfeld sicher. Festsetzungen hierzu sind erforderlich, da die Obergeschosse der Gebäude durch die Lage an wichtigen Verkehrsstraßen der Stadt Mainz (Mombacher Straße und Fritz-Kohl-Straße) gut einsehbar sind.

7.2 Mülltonnenstandplätze

Die Gestaltung der in der Regel vielfältigen Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Um die neu entstehenden Freiräume von einer zunehmenden Beeinträchtigung freizuhalten, wurde im Geltungsbereich die Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen reglementiert. Ergänzend ist geregelt, dass Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen sind, bzw. als Gruppenanlagen anzuordnen und entsprechend einzuhausen und zu begrünen sind. Diese Regelungen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Quartiers und des Ortsbildes bei.

7.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen. Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Ortsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes

wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Quartiers beeinträchtigen. Von besonderer Bedeutung dabei ist, dass im Geltungsbereich auch die Errichtung von Gewerbebetrieben erfolgt, die auf Werbeanlagen angewiesen sind.

Werbeanlagen sind unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

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

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Gleiches gilt für die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung oder Skybeamer. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Ortsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

8. **Eingriff / Ausgleich**

Auf Grundlage des Baugesetzbuches gelten bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vor diesem Hintergrund ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht erforderlich. Die natur- und umweltschutzbezogenen Belange wurden jedoch erfasst und in einem entsprechenden Gutachten umfassend untersucht.

9. **Artenschutzgutachten und Baumbestandserfassung**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" wurde ein Artenschutzgutachten mit Erfassung und Bewertung des Baumbestandes erstellt.

Erfassung und Bewertung des Baumbestandes

Für die Erfassung und Bewertung des Baumbestandes im Geltungsbereich des „H 100“ und angrenzend wurde die Lage sämtlicher Bäume luftbildgenau verortet sowie Art, Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 1m über dem Boden) und Kronendurchmesser der Bäume erfasst. Bei der anschließenden Bewertung wurden Kriterien wie Alter, Größe und Vitalität berücksichtigt. Auf markante Strukturen an Bäumen, wie etwa Höhlungen oder Astabbrüche, wurde besonders geachtet.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden 76 Bäume kartiert. Davon lagen 52 Bäume innerhalb der Grenzen des B-Planes und 24 Bäume außerhalb. Von den insgesamt 76 erfassten Bäumen sind 45 gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes

innerhalb der Stadt Mainz geschützt. 29 von diesen geschützten Bäumen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „H 100“. Drei Bäume werden aufgrund ihres Alters, ihrer Größe (Stammumfang) und Artenschutzrelevanz als sehr wertvoll eingestuft. Ein Spitz-Ahorn (Stammumfang 219 cm) und eine Platane (Stammumfang 316 cm) wuchsen innerhalb der Grenzen des B-Planes, eine Rot-Buche (Stammumfang 251 cm) außerhalb. Artenschutzrelevante Strukturen fanden sich bei vier Bäumen, die alle innerhalb der Grenzen des B-Planes wuchsen. Aufgrund der festgestellten Wertigkeiten der einzelnen Bäume werden im Gutachten insgesamt 26 Bäume vorgeschlagen, die im B-Plan zum Erhalt festgesetzt werden sollten. Der Vorschlag zum Erhalt erfolgt aufgrund des Alters und der Größe, der Artenschutzrelevanz und -bedeutung sowie der Baumfunktionen (Stadtbildprägung, Klimafunktion). Des Weiteren sollen alle Laubbäume auf den Flurstücken 16 und 17 mit einem Stammumfang > 80 cm aufgrund ihres Feldgehölzcharakters innerhalb des Siedlungsbereiches dauerhaft erhalten und festgesetzt werden.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen der faunistischen Erhebungen für die Artenschutzprüfung wurden als planungsrelevante Tierarten 19 Vogelarten und eine Fledermausart erfasst.

Neun Vogelarten konnten als Brutvogel im Gebiet festgestellt werden, eine weitere Art wurde als potenzielle Brutvogelart eingestuft und neun Arten als Überflieger und Nahrungsgäste.

Das Artenspektrum setzt sich entsprechend der Habitatausstattung aus Brutvögeln der Stadtparks, Laubwälder und Gebüsche zusammen sowie auch aus Gebäudebrütern des Siedlungsbereiches. Bedeutsam für die Avifauna ist insbesondere der zusammenhängende Baumbestand im Westen des Gebietes (Flurstück 16 und 17). Hier wurden mehrere Brutreviere von Gebüschbrütern wie Amsel, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen festgestellt.

Von den nachgewiesenen Brutvogelarten gilt der Star in Deutschland als gefährdet, in Rheinland-Pfalz wird er auf der Vorwarnliste geführt. Die übrigen Brutvogelarten sind aktuell ungefährdet sowohl in Deutschland als auch in Rheinland-Pfalz. Der Star wurde 2019 mit einem Brutpaar am Gebäude Wallstraße 8 nachgewiesen, dieses liegt außerhalb der Grenzen des B-Planes.

Auch die andere an Gebäuden brütende Vogelart, die im Gebiet festgestellt wurde, wie der Hausrotschwanz, brütete in Gebäuden entlang der Wallstraße außerhalb der Grenzen des B-Planes.

Bei der festgestellten Fledermausart im Gebiet handelt es sich um die Zwergfledermaus, die in Rheinland-Pfalz als gefährdet eingestuft und streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist.

Hinweise auf ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten wurden nicht entdeckt. Aufgrund der Habitatausstattung erscheint ein Vorkommen von Igelrn sehr wahrscheinlich. Nester von Eichhörnchen oder Bilchen wurden jedoch nicht entdeckt. Ein Vorkommen von Eidechsen kann ausgeschlossen werden, da die umliegenden Straßen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für Eidechsen unüberwindbare Barrieren darstellen.

Im Gutachten wurden die Auswirkungen durch die Vollziehung der Festsetzungen des „H 100“ auf die planungsrelevanten Arten ermittelt und vorausschauend geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG dauerhaft tangiert und verletzt werden könnten.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass bei Umsetzung der folgenden Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ein Eintreten von Verbotstatbeständen für die vorkommenden und planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten ist:

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Erhalt der Habitatbäume Nr. 2, 13, 23, 34 sowie des zusammenhängenden Baumbestandes auf Flurstücken 16 und 17.
- V2 Quartierkontrolle
- V3a Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Winterquartieren von Fledermäusen im Zeitraum 1.10. bis 30.11., Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Sommerquartieren von Fledermäusen im Zeitraum 1.11. bis 28.2./29.02.
- V3b Durchführung von Bauarbeiten an Gebäuden mit Fledermauswinterquartieren im Zeitraum 1.4. bis 30.10., bei Gebäuden mit Fledermaussommerquartieren im Zeitraum 1.11. bis 30.03.
- V3c Beginn von störungsintensiven Bauarbeiten vor Beginn oder nach Ende der Brutzeit, also bis Ende Februar oder ab Anfang September.
- V3d Rodung vorhandener Gehölzbestände nur außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h. Rodung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
- V4 Schutz vor Vogelschlag an risikoträchtigen Glasbauteilen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- A1 Montage von künstlichen Nisthilfen
- A2 Brutvogel- und Fledermaus-Monitoring

Im Gutachten werden weitere Empfehlungen gegeben, um für die erfassten Arten eine dauerhafte Perspektive im Plangebiet zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die Freifläche im Westen, die ein bedeutsames Nahrungs- und Rückzugshabitat für die Brutvögel der Gebüsche und Laubwälder darstellt und als solches zu erhalten bzw. durch die Anpflanzung weiterer beerentragender, regionaler Sträucher zu entwickeln ist.

Im Bebauungsplan werden die zu erhaltenden Habitatbäume und Gehölzstrukturen durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB dauerhaft gesichert. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis in der textlichen Festsetzung zum Artenschutz u.a. in Bezug auf die zu beachtenden Bau- und Rodungszeiten, die erforderlichen gezielten (Nach-)Kartierungen und die Vermeidung von Vogelschlag an Glas.

Bei Umsetzung aller Maßnahmen ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten durch den Vollzug des B-Planes.

10. Schalltechnisches Gutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" wurde ein Schalltechnisches Gutachten (Stand 18.12.2020) erstellt. Das Plangebiet selbst stellt sich als ein Areal mit einer sehr heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur dar. Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein:

- Straßenverkehr der Mombacher Straße und der Fritz-Kohl-Straße,
- Schienenverkehr auf den Eisenbahnstrecken im Bereich des Hauptbahnhofs Mainz.

Da bereits derzeit Nutzungen im Plangebiet stattfinden und das Plangebiet unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist, wurde die Veränderung des Verkehrslärms an bestehenden schutzwürdigen Nutzungen als nicht untersuchungsrelevant eingestuft. In dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Nördlich der Baentschstraße“ wurde daher die folgende Aufgabenstellung untersucht und bewertet.

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrswege (Straße und Schiene) wurden ermittelt und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" vom Mai 1987 bewertet. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte am Tag oder in der Nacht wurde ein Schallschutzkonzept zur Umsetzung im Bebauungsplan erarbeitet (Festsetzung von Grundrissorientierungen, Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109, Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen, soweit erforderlich, Festsetzung von Anforderungen an Außenwohnbereiche).

In dem Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße" die Ausweisung von Mischgebieten vorgesehen. Die beurteilungsrelevanten Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zu DIN 18.005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 nennt die Gebietsart "Mischgebiet" Orientierungswerte in dB(A) für den Tag von 60 dB(A) und für die Nacht von 50 dB(A).

Die zugrundeliegenden Verkehrszahlen auf den Straßen wurden von der Landeshauptstadt Mainz bereitgestellt. Auf den Schienenstrecken 3510, 3520, 3521, 3522, 3523, 3526, und 3527 wurden die Prognoseangaben der Deutschen Bahn AG für das Jahr 2030 in Ansatz gebracht.

Bestandsbebauung

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) treten an den der Mombacher Straße und den Bahngleisen zugewandten Fassaden sowie an den Seitenfassaden Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswerts von 60 dB(A) auf. Die höchsten Pegel treten in Zuordnung zu der "Osteinunterführung" auf. Hier werden bis zu 72 dB(A) ermittelt.

An den übrigen von Überschreitungen betroffenen Fassaden werden Pegel zwischen 61dB(A) und 70 dB(A) ermittelt. Lediglich an den von den Hauptlärmquellen abgewandten Fassaden wird der Orientierungswert eingehalten.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr) wird nahezu an allen Fassaden der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) überschritten. Nur an besonders günstig gelegenen, abgewandten Gebäudeseiten kann der Orientierungswert eingehalten werden. In der Nacht stellen neben der Mombacher Straße die Schienenstrecken mit hohem Güterzugaufkommen die

Hauptlärmquellen dar. An den Fassaden, die den Hauptlärmquellen zugewandt sind, werden Pegel ermittelt, die in der Größenordnung der Pegel am Tag liegen: 61 dB(A) bis 71 dB(A).

Freie Schallausbreitung

Bei einer freien Schallausbreitung im Plangebiet wird am Tag (06:00-22:00 Uhr) auf allen Berechnungshöhen der maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten. Selbst die 64 dB(A)-Linie wird - bis auf Ausnahme kleiner Teilflächen bei einer Berechnungshöhe von 2 m- im gesamten bebaubaren Bereich überschritten.

Auf der Berechnungshöhe von 2 m über Gelände liegen die Beurteilungspegel im bebaubaren Bereich des Plangebiets zwischen 64 dB(A) und 71 dB(A), bei einer Berechnungshöhe von 19,5 m über Gelände bei 67 dB(A) bis 72 dB(A). Der maßgebliche Orientierungswert wird um bis zu 12 dB(A) überschritten.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr) stellt sich die schalltechnische Situation noch kritischer dar. Neben der Mombacher Straße treten die Schienenstrecken mit hohem Güterzugaufkommen als pegelbestimmende Quellen hinzu. Der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) wird im gesamten Plangebiet auf allen Berechnungshöhen sehr deutlich überschritten. Die ermittelten Pegel liegen im bebaubaren Bereich des Plangebiets zwischen 64 dB(A) und 72 dB(A). Der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) wird um bis zu 22 dB(A) überschritten.

Zukünftige Bebauung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans

Bei Berücksichtigung einer Bebauung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans (Baulinie und geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand) ergeben sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude sowie den Anschluss an die bestehenden Gebäude an der abgewandten Fassade und im rückwärtigen Bereich des Plangebiets deutlich geringere Pegel.

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 60 dB(A) an der abgewandten Gebädefassade sowie im rückwärtigen Bereich des Plangebiets eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen an der Fassade zwischen 45 dB(A) und 49 dB(A), im rückwärtigen Bereich werden auf der obersten Berechnungshöhe von 16,5 m über Gelände Pegel von bis zu 57,5 dB(A) ermittelt. An den der Mombacher Straße zugewandten Gebädefassaden treten unverändert hohe Pegel von 68 dB(A) bis 73dB(A) auf. An den Seitenfassaden liegen die Beurteilungspegel zwischen 61 dB(A) und 64 dB(A). Der maßgebliche Orientierungswert wird weiterhin überschritten.

Bei einer vollständigen Entwicklung des Plangebiets wird auch in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude an den abgewandten Fassaden der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten. In dem von der Bebauung abgeschirmten Bereich des Plangebiets wird auf Höhe der unteren Geschosse der Orientierungswert ebenfalls eingehalten. Mit zunehmender Berechnungshöhe nimmt die abschirmende Wirkung des vorgelagerten Gebäuderiegels ab und auf einer Berechnungshöhe von 16,5 m über Gelände liegen die Pegel zwischen 50 dB(A) und 58 dB(A).

Schallschutzkonzept

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wurde hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich. Bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes fand folgende abgestufte Bewertung Anwendung:

- Orientierungswerte der DIN 18.005 für Mischgebiete: 60 dB(A) am Tag (06.00-22.00 Uhr) und von 50 dB(A) in der Nacht (22.00-06.00 Uhr).
- Entsprechend des Beschlusses des OVG Lüneburg vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97) geht das Gericht davon aus, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Stadt Mainz zieht diese Bewertung ebenfalls im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanverfahren heran. Bei Überschreitungen dieser Werte kommt dem Belang des Schallschutzes eine besondere Bedeutung zu, sein Gewicht im Verhältnis zu anderen Belangen nimmt deutlich zu. Das alleinige Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen wird in der Regel nicht als ausreichend eingestuft. Im Schallschutzkonzept sind besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen den einwirkenden Verkehrslärm vorzusehen.

Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts standen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung, deren Realisierbarkeit, schalltechnische Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit im Einzelfall zu prüfen waren:

- Maßnahmen an der Quelle,
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung),
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Bei der Beurteilung möglicher Maßnahmen an den Verkehrslärmquellen ist zu berücksichtigen, dass die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Straßenverkehr und Schienenverkehr bestimmt werden. Entsprechende Maßnahmen an der Schallquelle sind nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar und werden daher bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes nicht berücksichtigt.

Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da das gesamte Plangebiet von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte betroffen ist. Im Plangebiet ist die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen. Die Ausweisung eines weniger stöempfindlichen Gebietes, wie z.B. eines Gewerbegebietes steht den städtebaulichen Zielen für diese Fläche entgegen. Zudem entstände aufgrund der zu erwartenden Emissionen ein hohes Konfliktpotential mit den an das Plangebiet angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen. Daher kommt eine differenzierte Baugebietsausweisung an diesem Standort nicht in Frage. Bei der Auswahl der einzusetzenden Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse sollte den aktiven Schallschutzmaßnahmen Vorrang gegeben werden, da durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen im Wohnumfeld, d. h. auch auf Außenwohnbereichen erreicht werden kann. Aufgrund der Erschließungssituation des Plangebiets, der topographischen Situation und der städtebaulich gewollten Höhe der geplanten Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich.

Durch die Festsetzung einer Baulinie und der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand wird für die abgeschirmten Gebäudeseiten sowie die dahinter liegenden Flächen bereits ein optimaler Schallschutz erreicht.

Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen kommen z. B. die Vorgabe für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der Aufenthaltsräume selbst, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä. oder die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Auch kann es erforderlich werden, Vorgaben für die Orientierung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) zu treffen.

Es wurden folgende Schallschutzmaßnahmen zur Festsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

- Vorgaben für die Orientierung schutzbedürftiger Räume in Wohnungen,
- Vorgaben für die Orientierung von Außenwohnbereichen,
- passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 gegen den einwirkenden Verkehrslärm
- Vorgabe einer ausreichenden technischen Be- und Entlüftung in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können.

11. Historische Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen

Im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H100)" wurde eine historische Untersuchung des Planungsbereiches durchgeführt, um Verdachtsmomente zu identifizieren und zu lokalisieren. Dabei wurden zunächst alle Grundstücksflächen gleichwertig behandelt. Insofern sich aus den Daten der Ersterfassung gewerblicher Altstandorte der Stadt Mainz kein Hinweis auf eine relevante gewerbliche Nutzung ergab, wurden die entsprechenden Grundstücke aus der weiteren Bewertung herausgenommen.

Für sieben Liegenschaften ergaben sich aufgrund der Nutzungsgeschichte, der Branchenzugehörigkeit und bekannter Vorfälle Hinweise auf einen bestehenden Altlasten-Anfangsverdacht. Gemäß "Handbuch Altlasten" besteht für diese Grundstücke ein weiterer Handlungsbedarf. Für alle übrigen untersuchten Liegenschaften besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Rahmen einer historischen Erkundung (vgl. Gutachten der UDL Dr. Grimm vom 02.12.2019) wurden daher für sieben Grundstücke mit bestehendem Altlasten-Anfangsverdacht Adressbuch- und Aktenrecherchen, Karten- und Luftbildauswertungen sowie Ortsbegehungen durchgeführt und hinsichtlich bodenschutzrechtlicher Belange ausgewertet.

Anschließend wurde eine Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG auf Basis des Berichts der historischen Erkundung und ergänzender Unterlagen von der SGD Süd vorgenommen. Daraus ergibt sich folgende Bewertung:

315 00 000-5292	Mombacher Str. 37 (ehem. Tankstelle und KFZ-Werkstatt)
315 00 000-5293	Mombacher Str. 33-35 (ehem. Spedition)

315 00 000-5294	Mombacher Str. 25 (ehem. Pharmafabrik und Folgenutzungen, beinhaltet auch die Fläche Mombacher Str. 31)
315 00 000-5295	Mombacher Str. 23 (ehem. Rollladen- und Jalousie-Bau und Vornutzungen)

Diese vier Flächen werden als altlastverdächtige Altstandorte eingestuft und sind auch im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (Bokat) als bodenschutzrechtlich relevante Flächen verzeichnet.

Auf den Liegenschaften mit bestehendem Handlungsbedarf wurden jeweils weitere, orientierende Untersuchungsschritte vorgeschlagen und durchgeführt. In allen vier Fällen bezieht sich der Handlungsbedarf auf Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft. Mit den orientierenden Untersuchungen soll geklärt werden, ob auf den angegebenen Liegenschaften bei der zugelassenen Nutzung potentielle Gefährdungen des Wirkungspfadades „Boden-Mensch“ und des Wirkungspfadades „Boden-Grundwasser“ gemäß BBodSchV bestehen. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung werden in Kapitel 12 genauer erläutert.

Geografische Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Baentschstraße (H100)“ liegt am ostnordöstlichen Rand des Mainzer Stadtteils Hartenberg-Münchfeld.

Das Niveau der "Mombacher Straße" liegt zwischen etwa 90,22 und 90,94 m NN und somit ca. 20 bis 22 m tiefer als die "Wallstraße" am oberen Plateaurand. Da die bebauten Flächen von der "Mombacher Straße" bis zum Ende der Bebauung meist nur schwach ansteigen ist der Hang an den bergseitigen Außenflächen der Bebauung im gesamten Untersuchungsbereich mehrere Meter hoch angeschnitten und durch massive Stützmauern gegen Abrutschungen gesichert. Teilweise sind diese Stützmauer zugleich Außenmauern der Gebäude. Die Höhenunterschiede zwischen der Bebauungsebene (ohne Kellereingängen) und der Oberkante der Stützmauer beträgt zwischen ca. 4 m auf dem Grundstück "Mombacher Str. 37" und max. 6,8 m auf dem Grundstück "Mombacher Str. 23".

12. Orientierende umwelttechnische Untersuchungen

Innerhalb des Bebauungsplans "Nördlich der Baentschstraße (H 100) liegen insgesamt fünf Altflächen, die im Bodenschutzkataster im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BoKat) erfasst sind. Für vier dieser Liegenschaften und drei weitere dazwischen gelegene Grundstücke wurden im Rahmen einer historischen Erkundung entsprechende Recherchen durchgeführt (vgl. Gutachten der UDL Dr. Grimm vom 02.12.2019). Dabei wurde festgestellt, dass für 4 Altflächen ein Altlasten- Anfangsverdacht besteht. Für diese Flächen wurden weitere orientierende Untersuchungen empfohlen.

Das Grundstück "Fritz-Kohl-Straße 1" wurde nach Vorlage der historischen Erkundung dem zu betrachtenden Bebauungsplangebiet hinzugefügt.

Auf Empfehlung der SGD Süd (Stellungnahme vom 25.03.2021) wurde auch für diese Fläche, die bisher in der historischen Erkundung nicht enthalten war, eine Nutzungsforschung auf Basis von Adressbüchern, historischen Karten und Luftbildern durchgeführt. Weiterhin wurde eine Auskunft bei der Deutschen Bahn, Abt. Altlasten und Entsorgungsmanagement eingeholt.

Die Recherchen ergaben keine Hinweise auf Altlastenverdacht. Das Grundstück wurde seit 1923 durch die Deutsche Reichsbahn, das Bundeseisenbahnvermögen und die Siege Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. In der Historischen Erkundung zum Standort Mainz Hauptbahnhof (Flur 16, Flurstücksnummer 16, "Fritz-Kohl-Straße 1"), die von der DB AG bereits im Jahr 1998 beauftragt wurde, heißt es hierzu wörtlich: "Da für die o.g. Grundstücke / Flurstücke mit den derzeit vorliegenden Informationen (Ortsbegehung [K11], [V3, V5 - V7, V9]) kein Altlastenverdacht gegeben ist (fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; gewerbliche Nutzung allenfalls als Büro oder Arztpraxis), werden sie von der weiteren Bearbeitung innerhalb der Historischen Erkundung ausgenommen."

Gemäß Schreiben des Ingenieurbüros UDL Dr. Grimm vom 12.04.2021, in dem u. a. speziell die Nutzung des Grundstückes Fritz-Kohl-Str. 1 seit 1923 dargelegt ist, kann ebenfalls eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden.

Die orientierende Untersuchung der vier Altflächen "Mombacher Str. 23", "Mombacher Straße 25", "Mombacher Straße 33-35" und "Mombacher Straße 37" ergab für die meisten Grundstücke punktuelle bzw. kleinräumige Belastungen durch persistente Schadstoffe unterschiedlicher Herkunft. Es wurden insgesamt 132 Bodenproben und 24 Bodenluftproben entnommen. Nur teilweise konnte ein Bezug zur ehemaligen Nutzung der Untersuchungsflächen hergestellt werden. Bodenluftschäden durch Leichtflüchter konnten nicht nachgewiesen werden bzw. sind bereits soweit degeneriert, dass von ihnen keine Umweltgefährdungen mehr ausgehen.

Es wurden jeweils die Wirkungspfade "Boden-Mensch", Wirkungspfad "Boden-Grundwasser" untersucht und bewertet sowie eine Abfalltechnische Bewertung vorgenommen.

"Mombacher Straße 23"

Auf dem Grundstück "Mombacher Straße 23" wurde eine punktuelle Belastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die die maßgeblichen Prüfwerte/Beurteilungswerte überschreitet. Nach Einschätzung der SGD Süd besteht jedoch ein geringes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, das unter den bestehenden baulichen Verhältnissen als gesichert gilt und nicht unmittelbar einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellt.

Dieser Altstandort wird weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

Bei Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist die festgestellte PAK-Belastung jedoch erneut zu bewerten und erforderlichenfalls einzugrenzen und zu beseitigen.

"Mombacher Straße 25"

Auf dem Grundstück "Mombacher Straße 25" wurden fast flächendeckend bauschutthalte Auffüllungen und Fundamente ehemaliger Gebäude nachgewiesen, von der sich derzeit keine Gefährdungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ableiten lassen. Bei den angetroffenen Bodenbelastungen handelt es sich um für innerstädtische Bereiche typische Hintergrundbelastungen. Die Bodenbelastung ist abfalltechnisch relevant.

Weiterhin wurden auf dem Grundstück geringfügige Belastungen der Auffüllungen mit Schwermetallen (insbesondere Blei) nachgewiesen. Auch von diesen lassen sich bei der vorliegenden Nutzung keine Gefährdungen von Wirkungspfaden ableiten.

Aus den genannten orientierenden Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf relevante Schadstoffbelastungen, die einen Konflikt mit der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellen.

Dieser Altstandort wird weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

Bei sensibler Nutzungsänderung (Kinderspielflächen), Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist die festgestellte Schwermetall-Belastung jedoch erneut zu bewerten und erforderlichenfalls einzugrenzen und zu beseitigen.

"Mombacher Straße 33/35"

Auf dem Grundstück "Mombacher Straße 33/35" wurden außer einer punktuellen PAK-Belastung keine relevanten Belastungen des Bodens und der Bodenluft festgestellt. Gefährdungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser lassen sich nicht ableiten.

Aus den genannten orientierenden Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf relevante Schadstoffbelastungen, die einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellen.

Bei sensibler Nutzungsänderung (Kinderspielflächen), Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist die festgestellte PAK-Belastung jedoch zu berücksichtigen, ggf. erneut zu bewerten und/oder zu beseitigen. Dieser Altstandort wird weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft.

Ein Teil der Altstandortfläche des Grundstücks Mombacher Str. 35 wird gem. Bebauungsplan als "private Grünfläche" ausgewiesen. Untersuchungen erfolgten dort bislang keine, da keine konkreten Verdachtsmomente für diese Teilfläche vorlagen.

Mombacher Str. 31 (Teil des Altstandortes 315 00 000-5293)

Diese Fläche, die ebenfalls altlastrelevante Vornutzungen aufweist, ist bislang nicht in der orientierenden Untersuchung berücksichtigt worden, da die relevanten Nutzungen im Erdgeschoss des vollständig unterkellerten Grundstückes stattfanden und im Keller bei einer Ortsbegehung keinerlei Auffälligkeiten festgestellt wurden. Gemäß Stellungnahme der SGD Süd sind im Zuge eines möglichen Rückbaus angemessene orientierende Untersuchungen vorzunehmen.

"Mombacher Straße 37"

Auf dem Grundstück "Mombacher Straße 37" wurden geringfügig erhöhte Gehalte durch BTEX-Aromaten festgestellt. Weiterhin wurden auf dem Grundstück "Mombacher Straße 37" Auffüllungen angetroffen, die eine durch unregelmäßig verteilte schadstoffhaltige Komponenten verursachte punktuelle Bodenbelastung mit PAK aufweisen.

Es besteht ein geringes Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, das unter den bestehenden baulichen Verhältnissen als gesichert gilt und nicht unmittelbar einen Konflikt mit der gem. Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung darstellt.

Zwei kleine Abschnitte der Altstandortfläche des Grundstücks Mombacher Str. 37 werden gem. Bebauungsplan zu privaten Grünflächen ausgewiesen. Untersuchungen erfolgten dort bislang keine, da keine konkreten Verdachtsmomente für diese Teilflächen vorlagen.

Dieser Altstandort wird weiterhin als altlastverdächtig (in Bearbeitung) eingestuft. Bei sensiblen Folgenutzungen und Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist die festgestellte PAK-Belastung jedoch erneut zu bewerten und erforderlichenfalls einzugrenzen und zu beseitigen.

Im Bebauungsplan "H 100" wird darauf hingewiesen, dass im gesamten räumlichen Geltungsbereich lokale Bodenverunreinigungen vorliegen können, die mit den bisherigen Untersuchungen nicht festgestellt worden sind. Aus diesem Grund ist bei allen Baugenehmigungsverfahren im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 100" die "Obere Bodenschutzbehörde" zu beteiligen und bei Eingriffen in den Boden eine gutachterliche Begleitung durch einen im Fachgebiet Altlasten tätigen Sachverständigen vorzunehmen. Treten im Zuge der Maßnahmen bislang nicht bekannte Bodenkontaminationen auf, ist die zuständige Obere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen und mit ihr die erforderlichen Maßnahmen zur Erkundung und Bewertung sowie ggf. Beseitigung oder Sicherung abzustimmen.

13. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter. Von Seiten der tangierten Fachämter sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens keine negativen Prüfungsergebnisse hinsichtlich der Familienfreundlichkeit vorgebracht worden.

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

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes. Das Plangebiet ist sowohl städtebaulich strukturell (städtebauliche Kubaturen, Erreichbarkeit des Stadt- bzw. Ortskerns und der Nahversorgungsbereiche) als auch in Bezug auf die umliegenden Nutzungen und Freiräume gut bis sehr gut in das bestehende, mischgenutzte Wohnumfeld eingegliedert.

Basierend auf der städtebaulichen Zielsetzung einer sinnvollen städtebaulichen "Nutzungsmischung" unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie der nördlich gelegenen Bahnlinien und der "Mombacher Straße" ("Lärmquellen") werden für den Geltungsbereich des "H 100" "Mischgebiete" festgesetzt. Dabei geht es neben der Bereitstellung und Sicherung von Flächen für Arbeitsplätze und gewerbliche Nutzungen auch darum, der bestehenden, großen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz mit einem entsprechenden Angebot gerecht zu werden. Hierfür bietet sich der verkehrsgünstig gelegene Standort sehr gut an, der bereits in das Siedlungsgefüge integriert und von mehreren Seiten von Wohnnutzung umschlossen ist. Durch den Bebauungsplan "H 100" kann eine Wohnnutzung im Bereich des Geschosswohnungsbaus erfolgen.

Die unmittelbare Nähe zu den vorhandenen ÖPNV-Anbindungen (Bus und Bahn) mit der Lage der Bus-Haltestelle unmittelbar am Geltungsbereich sowie dem Mainzer Hauptbahnhof in fußläufiger Erreichbarkeit stellt einen Wert für mobilitätseingeschränkte Personen und Menschen ohne eigenen Pkw dar.

14. Statistik

Mischgebiete "MI 1" und "MI 2"	5.564 m ²	(65,3 %)
Private Grünflächen	2.870 m ²	(33,6 %)
öffentliche Verkehrsfläche	92 m ²	(1,1 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	8.526 m ²	100 %

15. Kosten

Für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "H 100" erforderlichen Gutachten entstanden Kosten für die Stadt Mainz. Die Kosten für die Gutachten belaufen sich auf 5.771,00 Euro für das Schalltechnische Gutachten, 4.902,80 Euro für die Historische Erkundung und Konzeption umwelttechnischer Untersuchungen, 13.672,30 Euro für die orientierende umwelttechnische Untersuchungen sowie 5.604,01 Euro für das Artenschutzgutachten mit Baumbestanderfassung.

Es werden kleine Teilflächen an der "Mombacher Straße" als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Hierbei können für ggf. notwendigen Grunderwerb, bzw. Um- und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen Kosten für die Stadt Mainz entstehen. Die eventuell entstehenden Kosten für die Stadt Mainz für einen Flächentausch, bzw. Erwerb sind aktuell noch nicht zu beziffern.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete