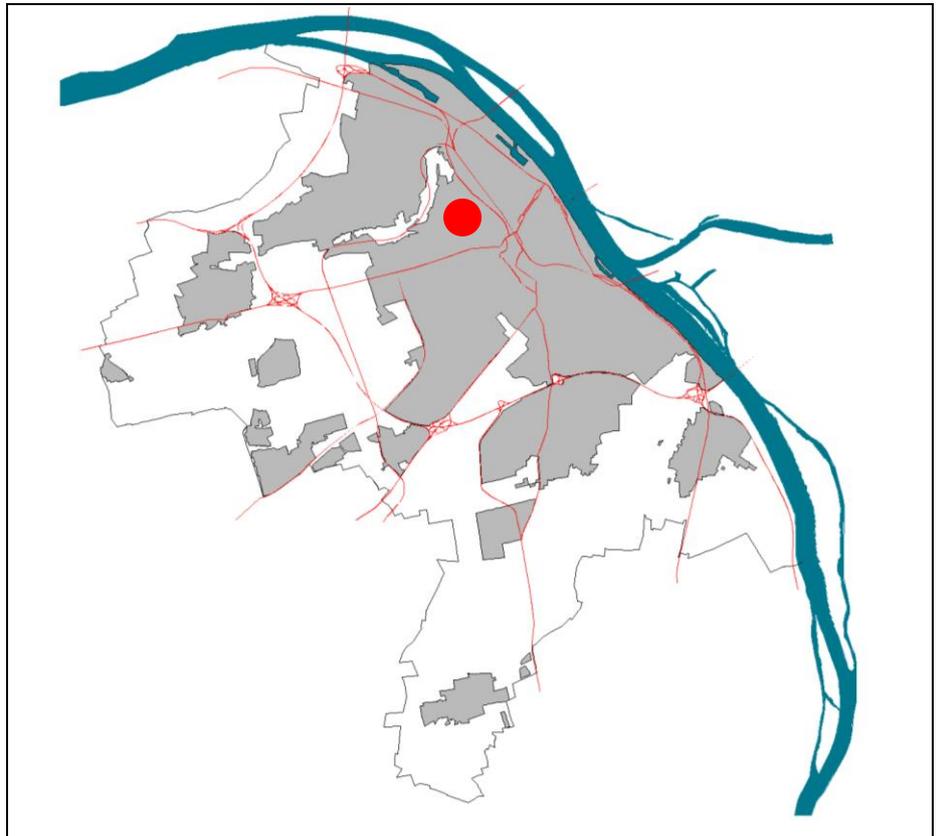


Stadt Mainz

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Geschäftsstelle Mainz 05 -VEP (H 96)"



Stand: Satzungsbeschluss

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Geschäftsstelle Mainz 05 -VEP (H 96)"**

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.	Erfordernis und Ziel der Planung	6
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	6
4.	Bestehende planungsrechtliche Situation.....	7
4.1	Flächennutzungsplan.....	7
4.2	Überlagerung von Bebauungsplänen.....	7
4.3	Rahmenplan "Bruchweg-Areal"	7
5.	Vorhabenbeschreibung und städtebauliche Konzeption	8
5.1	Vorhabenbeschreibung	8
5.2	Gebäudekonzeption	8
5.3	Angestrebte Nutzung.....	8
5.4	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	9
5.5	Grün- und Freiflächen.....	10
6.	Umweltbelange.....	10
6.1	Schallschutz.....	10
6.2	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	11
6.3	Biotope, Landschaft, Naherholung.....	12
6.4	Klima	14
6.5	Boden und Wasser	15
6.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	16

6.7	Eingriff / Ausgleich.....	16
7.	Einzelhandel.....	16
7.1	Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinlad-Pfalz	16
7.2	"Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz.....	17
7.2.1	Ziele und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel"	17
7.2.2	Zentrale Versorgungsbereiche	18
7.3	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld.....	18
7.4	Fanshop 1. FSV Mainz 05	18
7.4.1	Planungsrechtliche Einordnung des Fanshops.....	19
8.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	19
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
8.1.1	Festsetzung des Fanshops.....	20
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	21
8.2.2	Gebäudehöhen/ Geschossigkeit.....	21
8.2.3	Höhenbezugspunkt	22
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
8.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	22
8.5	Öffentliche Grünflächen.....	22
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft.....	23
8.6.1	Reduzierung der Bodenversiegelung	23
8.6.2	Installation von Nisthilfen.....	23
8.7	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8.7.1	Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen	24

8.7.2	Fassadenbegrünung.....	24
8.7.3	Dachbegrünung.....	25
8.7.4	Begrünung von Stellplätzen.....	26
8.7.5	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	26
8.7.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	27
8.8	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	28
8.8.1	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden	28
8.8.2	Festsetzungen zum Schallschutz	28
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
9.1	Dachform	28
9.2	Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen.....	28
9.3	Werbeanlagen.....	29
10.	Fachgutachten.....	29
10.1	Baugrunduntersuchung	29
10.2	Versickerungsgutachten.....	30
10.3	Regenwasserbewirtschaftungskonzept.....	31
10.4	Artenschutzrechtliches Gutachten	32
10.5	Baumgutachten	34
10.6	Energiekonzept	35
10.7	Lichtkonzeption	36
10.8	Mobilitätskonzept.....	37
10.9	Schalltechnisches Gutachten	38
10.10	Radongutachten	41
11.	Durchführungsvertrag.....	42
12.	Familienfreundlichkeitsprüfung	42

13.	Statistik	43
14.	Kosten	43

Anlage

- Vorhabenbeschreibung "Geschäftsstelle Mainz 05"

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "H 96" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- *Baugrunduntersuchung (BIW Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, Januar 2023)/ redaktionelle Anpassung vom 07.08.2024*
- *Versickerungsgutachten (BIW Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, August 2023)*
- *Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Kamphausen, März 2024)*
- *Artenschutzrechtliches Gutachten (BG Natur dbR, März 2024)*
- *Baumgutachten (Die Baumpraxis, Februar 2024)/ redaktionelle Anpassung vom 19.09.2024*
- *Energiekonzept (GTR Gebäudetechnik Rheinstraße GmbH, Februar 2024)/ redaktionelle Anpassung vom 19.09.2024*
- *Lichtkonzeption (K. Dörflinger, Gesellschaft für Elektroplanung mbH & Co.KG, September 2023)*
- *Mobilitätskonzept (R+T Verkehrsplanung GmbH, September 2023)*
- *Schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro Pies GbR, Dezember 2023)*
- *Schalltechnische Beurteilung Multifunktionsgebäude (Ingenieurbüro Pies GbR, Dezember 2024)*
- *Radongutachten (Bodenmechanisches Labor Gumm, November 2014)*
- *Freiflächenplanung (Kamphausen, März 2024)*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 96" befindet sich im Bereich der Bezirkssportanlage Mitte im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld in der Gemarkung Gonsenheim Flur 13. Er wird begrenzt:

- Im Norden durch das Spielfeld des Bruchweg-Stadions sowie die Haupt- und Osttribüne,
- im Osten durch den Dr.-Martin-Luther-King-Weg,
- im Süden durch den Alteruhweg,
- im Westen durch die öffentlich zugängliche Erschließungsfläche zur Eissporthalle und dem Postsportverein.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Durch den Umzug des Bundesliga-Spielbetriebs in die MEWA-Arena wird das Bruchwegstadion nicht mehr in dem bisher genehmigten Umfang benötigt, da nur noch Spiele der zweiten Mannschaft sowie von Jugendmannschaften des 1. FSV Mainz 05 mit deutlich geringeren Besucherzahlen stattfinden. Daher werden die beiden Kopftribünen im Norden und Süden nicht mehr benötigt. Die Nordtribüne wurde bereits niedergelegt. Die Südtribüne soll ebenfalls rückgebaut werden und Raum für ein neues Vorhaben des 1. FSV Mainz 05 schaffen.

Der Verein Mainz 05 plant am Standort Bruchweg, den Trainingsbetrieb langfristig aufrecht zu erhalten und weiter auszubauen. Neben der bereits erfolgten Errichtung zusätzlicher Trainingsplätze soll nun auch die Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 an diesen Standort verlagert werden. In dem geplanten Gebäude an Stelle der bisherigen Südtribüne sollen außerdem ein überwiegend sportmedizinisches Zentrum sowie Büros für weitere Nutzungen untergebracht werden. Da die vorgesehene Nutzung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 62" nicht verwirklicht werden kann, der an dieser Stelle Flächen für Sportanlagen festsetzt, ist die Schaffung eines entsprechenden Baurechts erforderlich.

Zielsetzung dieser Überplanung ist es, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "H 96" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des vom 1. FSV Mainz 05 entwickelten Vorhabens einer neuen Geschäftsstelle mit Nachwuchsleistungszentrum und ergänzender, untergeordneter Büronutzung zu schaffen.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "H 96" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "H 96" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" 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.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

4. Bestehende planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Sonderbaufläche - Sport" dargestellt.

Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.2 Überlagerung von Bebauungsplänen

Das Plangebiet wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mitte am Dr. Martin-Luther-King-Weg (H 62)" überplant. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "H 96" setzt der "H 62" Sportanlagen (Sportplatz, Stadion "Mainz 05"), überbaubare Grundstücksteile (Vereinsheim) und nicht überbaubare Grundstücksteile, Baum- und Strauchpflanzungen und öffentliche Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Fußwege fest. Zur Realisierung der neuen Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 ist es erforderlich, das geltende Bauplanungsrecht durch eine neue Planung anzupassen. Dieser Bebauungsplan überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bezirkssportanlage Mitte am Dr. Martin-Luther-King-Weg (H 62)" und ersetzt diesen in seinem Geltungsbereich vollständig.

4.3 Rahmenplan "Bruchweg-Areal"

Der Rahmenplan "Bruchweg-Areal" wurde 2015 durch den Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen und soll inhaltliche sowie planerische Aussagen zur Entwicklung des Areals im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Bezirkssportanlage Mainz-Mitte (H 62)" regeln. Bestehende Sport-, Biotop- und Naherholungsflächen sollen gemäß der aktuellen Ansprüche an den Bereich Sport, Naherholung, Naturschutz und Biodiversität neu geordnet werden.

Hauptanliegen ist die Ausweisung einer zusammenhängenden Grünfläche im Westen des Plangebiets, anstelle der im "H 62" festgesetzten Kampfbahn sowie die Sicherung bestehender Rad- und Fußwegeverbindungen. Außerdem wird die Anordnung mehrerer Trainingsplätze, die größtenteils ein Leistungszentrum für den 1. FSV Mainz 05 bilden, fixiert.

Die vorhandenen Grünzüge innerhalb des Gebietes zum Münchfeld und zum Hartenberg sollen durch Sicherung der Vernetzung erhalten bleiben. Entsprechend sollen auch die Belange der Eingriffs-Ausgleich-Forderungen geregelt werden.

5. Vorhabenbeschreibung und städtebauliche Konzeption

5.1 Vorhabenbeschreibung

An Stelle der heutigen Südtribüne des Bruchwegstadions soll ein durchgängiger Baukörper errichtet werden, der eine räumliche Fassung sowohl des Stadions als auch des südlich gelegenen Parkplatzes gewährleistet. Die Gebäudedimensionen entsprechen in der Breite etwa den Abmessungen der bisherigen Tribüne. Die durch den Abriss der Tribüne entstehende Lücke wird damit wieder vollständig geschlossen. Der geplante Baukörper bildet ein Bindeglied zwischen den beiden gegenüberliegenden Tribünen. Durch die geplante Geschossigkeit (V) wird die Gebäudehöhe der Osttribüne sowie der vorhandenen Bebauung östlich des Dr.-Martin-Luther-King-Weges in etwa aufgegriffen, wodurch eine harmonische Angliederung an das angrenzende Quartier gegeben ist.

5.2 Gebäudekonzeption

Der Gebäuderiegel schirmt das Spielfeld mit seiner Längsseite nach Süden hin ab und präsentiert sich zum öffentlichen Parkplatz sowie zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg hin. Erschlossen wird das Gebäude von dem südlich gelegenen Vorplatz aus. Dieser ist fußläufig über den Dr.-Martin-Luther-King-Weg, den Alteruhweg sowie von der Eissporthalle aus erreichbar. Der MIV erschließt den Vorplatz und die dort angeordneten Stellplätze von der Westseite aus und kann dort direkt in die Tiefgarage unter dem Gebäude fahren.

Der Haupteingang in das etwa 118 m lange Gebäude ist mittig angeordnet und durch einen aus der Fassade hervortretenden, zweigeschossigen Lobbybereich deutlich zu erkennen. Die Gesamtkubatur nimmt die Formensprache einer Tribüne auf und wird durch einen gestalterischen Rahmen gefasst, so dass sich die schmale Ost- und Westfassade als geschlossene Fassaden präsentieren. Im Kontrast dazu öffnet sich die große Nordfassade zum Spielfeld und die Südfassade mit einer rhythmisierten Fassade aus bodentiefen, schmalen Fenstern und Blindelementen in verschiedenen Rottönen. Gegliedert wird die Fassade durch zweigeschossige Loggien- und Balkonbereiche.

Der klare Riegel wird im Westen mit einem kleinen, zweigeschossigen Verbindungsbau an die bestehende Haupttribüne angeschlossen. Dadurch ist der Stadioninnenraum für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und der Neubau erhält eine funktional wichtige direkte Verbindung an die sich in der Haupttribüne befindlichen Räume.

Das Gebäude besteht aus fünf Vollgeschossen, wobei das etwas überhöhte Erdgeschoss neben dem mittigen Haupteingang noch drei weitere Eingänge aufweist, welche der direkten Erschließung unterschiedlicher Nutzerbereiche dienen.

Das Gebäude ist als Holzhybridkonstruktion geplant. Die Decken, die Stützen und die drei Treppenhaukerne sind aus Stahlbeton, die Fassade setzt sich aus vorgefertigten Holztafelementen zusammen. Die Dachfläche wird von den zwei linken Treppenhaukernen erschlossen, daran angeordnet befinden sich kleine Dachterrassen. Die Dachfläche ist außerdem mit Haustechnik und zu etwa einem Drittel mit intensiver und extensiver Dachbegrünung belegt.

5.3 Angestrebte Nutzung

Der Neubau der Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 beinhaltet neben den Räumlichkeiten für die Geschäftsstelle des Vereins auch einen Bereich für die Mannschaften mit Aufenthaltsräumen, Nebenräumen, Umkleiden und sanitären Einrichtungen. In der neuen

Geschäftsstelle werden dann alle administrativen Aufgaben des Vereins, wie zum Beispiel Verwaltung oder Ticketverkauf abgewickelt.

Daneben ist vorgesehen, auf einer untergeordneten Fläche Internatsräume für Spieler und Mitarbeitende des Vereins herzustellen, denen es wegen der Entfernung ihres Wohnortes nicht zuzumuten ist, täglich nach Mainz zu pendeln. Hierbei handelt es sich in der Regel um Jugend- und Nachwuchsspieler, die aus anderen Städten Deutschlands nach Mainz kommen, um in der Jugendmannschaft für den 1. FSV Mainz 05 zu spielen. Die Regelung ermöglicht damit eine vereinszugehörige Wohnnutzung, ähnlich den Regelungen in Gewerbegebieten. Eine "normale" Wohnnutzung für nicht Vereinsangehörige ist mit dieser Regelung ausgeschlossen. Die möglichen Wohnungen stehen daher nicht dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Neben den Räumlichkeiten des Fußballvereins 1. FSV Mainz 05 können im Gebäude auch weitere Büronutzungen untergebracht werden, die eigenständig genutzt werden. Hierfür sollen weitere Büro- und Besprechungsräume zur Verfügung stehen. Die ebenfalls in dem Gebäude untergebrachte Mensa soll allen im Gebäude angesiedelten Nutzungen angegliedert sein und ist als nicht öffentliche Mensa vorgesehen. Das heißt, die Nutzung der Mensa ist nur den Nutzern und Nutzerinnen des Gebäudes vorbehalten.

Ein weiterer möglicher Bestandteil des neuen Gebäudes ergibt sich aus dem Zusammenwirken mehrerer Einzelnutzungen im überwiegend sportmedizinischen Bereich. Die Einrichtung soll der Mannschaft des 1. FSV Mainz 05, anderen städtischen Sportvereinen sowie auch dem Breitensport zur medizinischen Versorgung zur Verfügung stehen.

5.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der neu zu errichtenden Nutzung erfolgt von Westen über der südlich angrenzenden Parkplatzanlage her. Direkte Zufahrten zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung in Verbindung mit den beiden unmittelbar benachbarten Zufahrten zum öffentlichen Parkplatz und dem King-Park-Center nicht mehr möglich. Lediglich die Feuerwehrezufahrt kann direkt von dieser Verkehrsfläche aus erfolgen.

Der ruhende Verkehr ist größtenteils in der Tiefgarage unter dem Hauptgebäude untergebracht. Vereinzelt PKW-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze werden oberirdisch verortet. Die Zufahrt für alle Stellplätze erfolgt über die Zufahrt zur Eissporthalle und zum Postsportverein. Hierbei handelt es sich um städtische Flächen, die zur Anbindung der Stellplätze genutzt werden. Eine entsprechende Absicherung dieser Zufahrt erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die bestehende Fußwegeverbindung, welche vom MLK-Park im Osten bis zum Münchfeld im Westen führt, bleibt unverändert und wird lediglich von der westlichen Pkw-Zufahrt zum Vorhabengelände gekreuzt. In der Hierarchie der Verkehrsströme soll der kreuzende Pkw-Verkehr dem Fußgängerverkehr untergeordnet sein. Die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabens ist von drei Seiten ungehindert möglich. Lediglich im Norden, wo sich das Bruchwegstadion anschließt, ist kein Anschluss an eine Verkehrsfläche möglich.

Da die Erschließung des Vorhabenareals eine bauliche Veränderung der angrenzenden städtischen/öffentlichen Flächen erfordert, ist eine vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt Mainz und zur Übernahme der anfallenden Kosten.

5.5 Grün- und Freiflächen

Der Grünstreifen begleitend zum Alteruhweg wird mit seinen Gehölzstrukturen aus Bäumen und großen Sträuchern erhalten und als öffentliche Grünfläche gesichert. Die im Bestand vorhandene breite Zuwegung mit Toranlage innerhalb dieses Grünstreifens soll zurückgebaut und begrünt werden. Für die fußläufige Erschließung des Vorhabens vom Alteruhweg werden zwei neue Wege durch den Grünstreifen hergestellt. Diese liegen westlich und östlich des Haupteingangs und greifen die vorhandenen Zuwegungen vom südlich gelegenen Parkplatzgelände auf. Der Rückbau und die Herstellung dieser Wege sowie der Erhalt der Gehölze und die ergänzende Begrünung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Die südlich des neuen Gebäuderiegels liegenden Flächen auf dem Vorhabengrundstück sollen gemäß dem Freiflächenplan als große Freifläche gestaltet werden. Neben den funktional erforderlichen Flächen für Fahren, Gehen und Parken sowie für die Feuerwehr sind offene Platzflächen vorgesehen. In diese sowie in den geplanten Grünsaum entlang der südlichen Grenze des Vorhabengrundstückes werden die Bestandsbäume integriert. Für den Grünsaum ist eine Bepflanzung mit höheren Sträuchern und niedrigerer Bepflanzung aus Kleinsträuchern, Stauden und Gräsern geplant.

Der bereits heute vorhandene Baumbestand im Bereich der zukünftigen Vorplatzfläche stellt ein stadträumlich prägendes Element dar. Die Anordnung der neu geplanten Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück stellt daher eine Reaktion zum überwiegenden Erhalt der vorhandenen Bäume auf dem Vorhabengrundstück sowie innerhalb der angrenzenden Grünfläche dar. Der vorhandene Baumbestand wird durch Neupflanzungen auf dem Vorhabengrundstück ergänzt, die zum Teil den Stellplätzen zugeordnet sind. Weitere Baumpflanzungen erfolgen entlang der Ostfassade anstelle einer Fassadenbegrünung und unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes in den geplanten Grünflächen im Süden. Insgesamt ist auf dem Vorhabengrundstück die Pflanzung von 25 Bäumen geplant.

Auf dem Vorhabengrundstück sollen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und der Freiflächenplanung rund 20% der Grundstücksflächen begrünt werden. Ein Teil dieser Flächen wird mit der Tiefgarage unterbaut sein. Auf rund 8 % der Grundstücksfläche ist die Pflanzung von hochwachsenden Sträuchern beabsichtigt. Diese sind als Flankierung und Einfassung vor allem südlich parallel zum Gebäuderiegel vorgesehen. Weitere Strauchpflanzungen erfolgen östlich des Verbindungsbaus und auf den Freiflächen im Süden.

6. Umweltbelange

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "H96" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung gemäß § 2a Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sind deshalb nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten, abwägend zu berücksichtigen und werden nachfolgend kurz dargestellt.

6.1 Schallschutz

Die geplante Geschäftsstelle mit ihren Nutzungen im Geltungsbereich des "H 96" führt durch die von ihr ausgehenden Emissionen zu keiner erheblichen Belastung der umgebenden

Nutzungen im unmittelbaren Umfeld. Die Immissionsrichtwerte können gemäß den Berechnungen des erstellten Schallgutachtens an allen Stellen unterschritten und sicher eingehalten werden (Kapitel 10.9).

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Bruchwegstadion ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die im Geltungsbereich mögliche Wohnnutzung durch die Emissionen der Sportanlage.

Mit einer entsprechenden Gestaltung der Grundrisse und einer Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf der schallabgewandten Seite bzw. der Anbringung vorgelagerter baulicher Elemente (z.B. Prallscheiben) können "gesunde Wohnverhältnisse" im Geltungsbereich jedoch umfassend sichergestellt werden. Als Maß der dabei einzuhaltenden Richtwerte sind die Werte eines Mischgebietes anzusetzen, welche die geforderten gesunden Wohnverhältnisse gewährleisten.

Im Bebauungsplan erfolgt hieraus eine Festsetzung zur Anordnung der im Geltungsbereich zulässigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sowie Wohnungen der Internatsnutzung. Darüber hinaus gehende Regelungen werden nicht erforderlich (Kapitel 8.8.2).

Für die im Gebäude ebenfalls mögliche Büronutzung ist keine Beeinträchtigung durch den auftretenden Sportlärm zu erwarten. Die anzuwendende Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) benennt als Immissionsorte nur Wohnungen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen oder andere ähnlich schutzbedürftige Einrichtungen. Büronutzungen sind bei der Beurteilung des auftretenden Sportlärms daher nicht maßgeblich.

Durch den Wegfall der Südtribüne und der bestehenden Lärmschutzwand im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens ergeben sich zudem Lärmeinträge vom nördlich angrenzenden Bruchwegstadion insbesondere auf die östlich gelegene Wohnbebauung im Dr.-Martin-Luther-King-Weg. Das Schallschutzgutachten zeigt auf, dass ein konfliktfreier Betrieb des Stadions möglich ist. Sowohl die Schallquelle als auch der Immissionsort befinden sich dabei außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Regelung der Nachbarschaft ist grundsätzlich mittels Einschränkungen der Schallemissionen im Stadion durch Reglementierung der Zuschauerzahlen und Begrenzung der Lautsprecheranlagen möglich. Solche Regelungen werden Bestandteil der neuen Baugenehmigung für das Bruchwegstadion, die bei Abriss der bestehenden Südtribüne in jedem Fall erforderlich wird. In diesem Zuge ist der Lärmkonflikt mit der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Stadions zu lösen. Die Beeinträchtigungen werden nicht durch das geplante Vorhaben bzw. den VEP "H 96", sondern durch den Teilabriss des bestehenden Stadions ausgelöst.

Ergänzende Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanes "H 96" für die auftretenden Lärmkonflikte außerhalb des Geltungsbereiches werden daher nicht erforderlich.

6.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete des europäischen "Natura 2000" - Netzes (Vogelschutzgebiete und Flora-Fauna-Habitate (FFH)), Landschafts- und Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und gesetzliche geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 15 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dessen Umfeld nicht vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen auf diese Schutzgebiete und -objekte sind somit auszuschließen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich 24 Bäume, die unter dem Schutz der "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt

Mainz" stehen. Für den Bebauungsplan wurde eine Baumgutachten (Baumpraxis 2024) erstellt, in dem die geschützten Bäume sowie die Maßnahmen zu deren Erhalt dargestellt sind. 16 dieser Bäume können im "H 96" mit der festgesetzten Pflanzbindung dauerhaft erhalten werden. Der Vollzug der Festsetzungen des "H 96" ist mit einem Verlust von 8 Bäumen, die gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 der RVO geschützt sind, verbunden. Davon befinden sich 7 Stück innerhalb des Sondergebietes und 1 Baum innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die Entfernung der geschützten Bäume bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Die gefälltten Einzelbäume sind durch Anpflanzen von Bäume 1. oder 2. Ordnung (Wuchsklasse I und II) zu kompensieren, da nur diese ein entsprechend großes Kronenvolumen ausbilden, das die Ausgleichs- und Ersatzwirkung entfaltet. In Ausnahmefällen können unter Berücksichtigung der Raum- und Bodenverhältnisse am Pflanzstandort Bäume 3. Ordnung bei Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume als Kompensation herangezogen werden.

Als Ersatz werden unter Berücksichtigung der Wertigkeit der gefälltten Bäume 14 Ersatzpflanzungen erforderlich. Im Sondergebiet besteht zusätzlich bereits eine Pflanzverpflichtung von 10 Bäumen (7 Stück Bäume 2. Ordnung und 3 Bäume 3. Ordnung) die bisher aber noch nicht umgesetzt ist. Diese sind gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der RVO als Ersatzpflanzungen ebenfalls geschützt.

Im Zuge der Freiraumplanung wurden die Standort- und Entwicklungsvoraussetzungen zur Pflanzung von Bäumen geprüft und festgelegt. Darauf basierend ist im Bebauungsplan die Neupflanzung von 25 Bäumen einschließlich der Wuchsklasse mittels Pflanzgebot vorgesehen. Darunter befinden sich 22 Stück Bäume 1 oder 2. Ordnung und 3 Bäume 3. Ordnung. Mit dem festgesetzten Anpflanzgebot kann der Ersatz für die Fällung geschützter Bäume in Höhe von 24 Bäumen (21 Bäume 1 oder 2. Ordnung, 3 Stück Bäume 3. Ordnung) innerhalb des Geltungsbereiches verortet werden.

6.3 Biotop, Landschaft, Naherholung

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Baumgutachten (Baumpraxis 2024) und ein Artenschutzgutachten (Beratungsgesellschaft Natur dbR 2024) erstellt. Hinsichtlich der Ergebnisse und Maßnahmen wird auf diese Gutachten und die Kapitel 10.4 und 10.5 verwiesen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist ein Großteil des Geltungsbereiches durch Sportanlagen und Verkehrsflächen (Platzflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze) versiegelt. Diese Flächen besitzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung. Die Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen und des begleitenden Grünstreifens entlang des Alteruhweges weisen durch ihre vergleichsweise geringe Flächengröße und ihre relative Strukturarmut eine eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum auf. Die westlich und südwestlich liegenden flächigen Gehölzbestände des Bruchweg-Areals besitzen dagegen aufgrund ihrer strukturellen Ausprägung, Flächengröße und Natürlichkeit eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden hauptsächlich geringwertige Flächen beansprucht, die bereits stark anthropogen überprägt sind. Die hochwertigen flächigen Gehölzbestände liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht beansprucht. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand entlang des Alteruhweges wird weitestgehend erhalten. Auf dem Vorhabengrundstück selbst wird ein Teil des vorhandenen

Baumbestandes planungsrechtlich gesichert. Mit Umsetzung der Planung können voraussichtlich 11 der vorhandenen Bäume nicht erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt dafür als Ersatz Neupflanzungen fest. Zukünftig können mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, der Dachflächen und der Fassaden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen. Insgesamt ist mit der Realisierung des Vorhabens keine erhebliche Verschlechterung hinsichtlich der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen verbunden.

Freiraum und Naherholung

Das gesamte Bruchweg-Areal ist durch einen hohen Anteil an Grünflächen und sportlichen Einrichtungen geprägt und hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung. Die vorhandenen öffentlichen Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger durch das Gebiet in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung mit den begleitenden Grünstrukturen und Grünkorridoren sind ein wesentliches Element dieses Freiraumgerüsts. Der Alteruhweg stellt dabei die maßgebliche Ost-West-Querung des Areals sicher. Diese Fußwegeverbindung und die begleitende Grünfläche werden planungsrechtlich gesichert. Die Fußgänger sollen weiterhin gegenüber dem kreuzenden Pkw-Verkehr Vorrang behalten. Zur Herstellung der dafür notwendigen Erschließung und Steuerung der Verkehrsströme erfolgen vertragliche Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zum Erhalt des bedeutenden und stadtgebietsprägenden Freiraumes Bruchweg-Areal wurde der Rahmenplan "Bruchweg-Areal" als verbindlicher Rahmen für Planungsentscheidungen und Bauvorhaben vom Stadtrat beschlossen. Ziel des Rahmenplanes ist die Anpassung der sportlichen Nutzungen an die Entwicklungen und Bedürfnisse des Fußballvereins 1. FSV Mainz 05 bei gleichzeitiger Sicherung des Freiraumes mit seinen wichtigen Funktionen für Naherholung und Naturschutz. Im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmenplan "Bruchweg-Areal" die bereits angedachten Vorhaben durch den Verein in einen bilanzierbaren Vergleich zu den vorhandenen und zu sichernden Grünstrukturen gestellt. Mit Einhaltung der Vorgaben des Rahmenplanes soll sichergestellt werden, dass der Eingriff in Natur- und Landschaft im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplanes "H 62" nicht vergrößert wird. Durch die Herstellung und Neuordnung der Trainingsplätze nördlich des Geltungsbereiches ist die Konformität zwischen Rahmenplan und "H 62" nicht mehr gegeben, so dass für dieses Areal bereits ein Defizit an Grün- und Freiflächen vorliegt. Der Geltungsbereich des "H 96" liegt innerhalb des Rahmenplanes "Bruchweg-Areal". Die Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens auf die Gesamtbilanz des Rahmenplanes sind daher zu prüfen.

Der Neubau einer Geschäftsstelle ist im Rahmenplan "Bruchweg-Areal" bereits grundsätzlich vorgesehen. Im Rahmenplan ist als Neubau ein durchgängiger, schmaler Baukörper dargestellt. Diesem ist eine Stellplatzfläche vorgelagert. Innerhalb dieser Stellplatzfläche sowie begleitend zum Alteruhweg ist der vorhandene Baumbestand sowie der begleitende Grünstreifen zum Erhalt festgelegt. Der Vergleich mit der jetzt vorliegenden Planung zeigt, dass nicht alle als zu erhaltend festgelegten Bäume erhalten werden können. Hierfür sieht der Bebauungsplan "H 96" Ersatzpflanzungen mittels Pflanzgeboten vor. Mit den weiteren Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Stellplätzen wird erreicht, dass auf dem Grundstück zukünftig begrünte Flächen in begrenztem Umfang entstehen. Im Ergebnis der vergleichenden Betrachtung kann festgestellt werden, dass die Bilanz des Rahmenplanes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "H 96" nicht verschlechtert wird.

Nachfolgend erfolgt die Gegenüberstellung der Auszüge aus dem Rahmenplan "Bruchweg-Areal" sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich des geplanten Vorhabens:

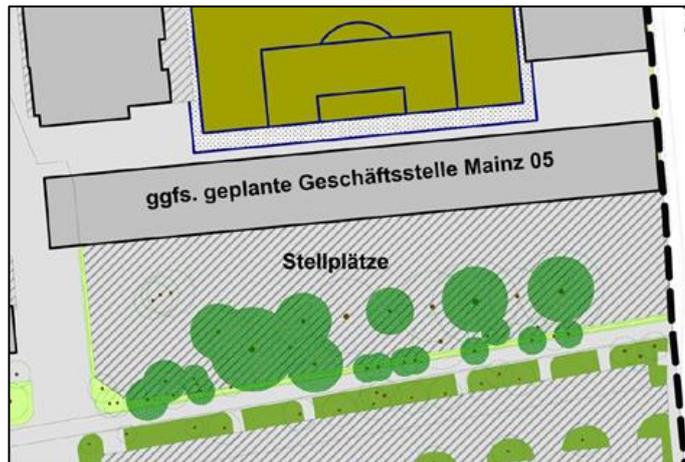


Abbildung 1: Rahmenplan „Bruchweg-Areal“ (Auszug); (Quelle: Stadt Mainz, 2015).



Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszug) im Bereich der geplanten Geschäftsstelle Mainz 05; (Quelle: Büro Faerber Architekten 2024).

6.4 Klima

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend sind keine linien- oder flächenhaften Kaltluftabflüsse vorhanden. Aufgrund des hohen Grünanteils stellen die westlich und südwestlich des Vorhabens liegenden flächigen Gehölzbestände im Bruchweg-Areal einen Klimafunktionsraum mit sehr hoher Wertigkeit und Ausgleichswirkung dar und sind durch ein Parkklima gekennzeichnet. Die Sportflächen und das Vorhaben profitieren klimatisch von dieser Lage.

Durch die Bebauung des Gebietes wird sich die lokalklimatische Situation und das Mikroklima nur geringfügig verändern, da der neue Baukörper in etwa der bisherigen Südtribüne entspricht. Die festgesetzte Dachbegrünung, die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, zur Fassadenbegrünung und zur Neupflanzung von Bäumen tragen zur Schaffung kleinklimatischer Gunsträume bei. Die vorhandenen Gehölze mit ihren mikroklimatischen Funktionen, wie Beschattung und Verdunstung, werden vor allem innerhalb der öffentlichen Grünfläche und in Teilen auf dem Vorhabengrundstück zum Erhalt gesichert. Mögliche Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Klima werden daher räumlich stark begrenzt bleiben. Erhebliche Beeinträchtigungen oder die Ausbildung eines Belastungsklimas sind nicht zu erwarten. Die klimaökologischen Funktionen des Bruchweg-Areals bleiben mit Realisierung des Bebauungsplanes erhalten.

6.5 Boden und Wasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Baugrund- und Versickerungsgutachten (Baugrund Institut Dr.-Ing. Westhaus GmbH 2023) und darauf aufbauend ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Kamphausen 2024) erstellt.

Ziel der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist es - dem Grundsatz der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprechend - das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weitestgehend vor Ort zu beseitigen bzw. zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung des im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalsystem wird durch die getroffenen Festsetzungen reduziert. Abflussmindernd wirken dabei ebenfalls die intensive Dachbegrünung sowie die Beschränkung der Anteile an befestigten Flächen.

Hinsichtlich der Ergebnisse und Maßnahmen wird auf diese Gutachten und die Kapitel 10.1, 10.2 und 10.3 verwiesen. Verbindliche Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist bereits ein Großteil des Bodens im Plangebiet versiegelt und anthropogen überprägt.

Unter der Oberflächenbefestigung folgen kiesig-sandige Terrassenablagerungen bis in 1,5 bzw. 1,8 m Tiefe, welche sich für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eignen. Darunter folgen gering durchlässige tertiäre Wechselfolgen aus Ton, Kalkmergel und Kalksteinschichten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Geltungsbereich des "H 96" existieren keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Grund – bzw. Schichtenwasser wurde gemäß Baugrund und Versickerungsgutachten bis in einer Bohrtiefe von 6 m nicht vorgefunden.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Baugrund- und Versickerungsgutachtens sieht das Entwässerungskonzept eine gedrosselte Regenwasserableitung der Dachflächen mittels Retentionsboxen und Festkörperdrainagen in Verbindung mit einer Dachbegrünung vor. Darüber hinaus anfallendes Dachwasser und das anfallende Niederschlagswasser auf den Belagsflächen wird entsprechend gesammelt aufgefangen und von dort aus über einen Reinigungsschacht in einzelne über das Gelände verteilte Rigolen zur Versickerung eingeleitet. Die beiden kleinen Wegeanteile im südlichen Grenzbereich werden in ökologische Vertiefungen eingeleitet und durch eine Pflanzschicht versickert. Für die versiegelte Fläche der Zufahrt und Tiefgaragenabfahrt sowie die nördlich des Gebäudes liegenden Freiflächen erfolgt die Einleitung über eine Hebeanlage in den Niederschlagswasserkanal. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die Gesamtableitung von Niederschlagswasser des Neubaus und der dazugehörigen Flächen in Bezug auf das festgelegte Einleitvolumen von 32 l/sec. zu keiner Zeit überschritten.

Das Entwässerungskonzept stellt somit eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation dar, da im Bestand die versiegelten Flächen zu großen Teilen sowie die Entwässerung der Tribüne über Pflasterrinnen mit Einläufen sowie Rinnen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen sind. Eine erhebliche Veränderung der Wasserverhältnisse und des Grundwasserhaushaltes ist im Plangebiet damit nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze sowie durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage bis zu 0,83. Davon betroffen sind überwiegend bereits versiegelte Flächen. Im Verhältnis dazu sind unversiegelte Flächen mit Bodenanschluss in deutlich geringerem Umfang vorhanden. Dies trifft auf lediglich 10 % der Flächen auf dem Vorhabengrundstück zu. Auch in diesen begrüntem Bereichen ist von einer anthropogenen Überprägung der Böden auszugehen. Mit dem festgesetzten Anteil der zu begrünenden Fläche am Gesamtgrundstück sind zukünftig begrünte Flächen mit Bodenanschluss in größerem Umfang (17 %) als im Vergleich zum Bestand herzustellen. Der Bebauungsplan setzt weiterhin die Neupflanzung von Bäumen und von Sträuchern und die Begrünung von Stellplätzen fest. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung sowie die Festsetzung zur Beschränkung des Anteils der befestigten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge tragen zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufs und zur Grundwasserneubildung bei. Im Ergebnis ist mit Realisierung des Bebauungsplanes im Vergleich zur heutigen Bestandssituation keine Verschlechterung in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Umgebung des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Wallstraße - Mombacher Straße – G 80/03". Aus diesem Grund wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 DSchG frühzeitig der Denkmalfachbehörde anzuzeigen sind. Zudem ist im Falle der Aufdeckung von Funden und Befunden eine fachgerechte landesarchäologische Bearbeitungszeit einzuräumen.

6.7 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 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und damit als nicht ausgleichspflichtig.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden im Vergleich zum Bestand insgesamt ca. 10 % mehr begrünte Flächen mit Bodenanschluss und auf unterbauten Flächen hergestellt. Die Umweltsituation wird sich dadurch etwas verbessern.

7. Einzelhandel

7.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen "Z 57" bis "G 63" die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente sind in der Begründung zu Ziel "Z 58" des LEP IV aufgezählt und wurden weitestgehend in die Mainzer Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" übernommen. Die Stadt Mainz betrachtet jedoch die Sortimente "Getränke

in großen Gebinden" (Getränkeabholmarkt), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Zudem sind einige Sortimentsbegriffe (z. B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel "Z 58" des LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "H 96" berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP IV.

7.2 "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005 mit Fortschreibungen vom 08.12.2010, 09.04.2011, 13.10.2013, 04.10.2016, 28.06.2017 und 24.03.2021). Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" hat den Charakter einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung und dokumentiert den planerischen Willen der Stadt Mainz, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern. Ein solches Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 8a und 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

7.2.1 Ziele und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel"

Die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht,
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen,
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgung-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives Gesamtangebot bietet,
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region,
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt,
- Schaffung und Erhalt von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen,
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe.

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche,
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen,
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden könnten, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche,
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen, insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten,

- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild.

7.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Der räumliche Regelungskern des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" ist die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe "Mainzer Sortimentsliste", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 6 ff.) soll nur in diesen dargestellten Bereichen (siehe "Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstrandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 4) stattfinden. Im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt:

- Dr.-Martin-Luther-King-Park: Dr.-Martin-Luther-King-Weg gegenüber Bruchwegstadion (Quartierszentrum),
- Einkaufszentrum Hartenberg: Jakob-Steffan-Straße (Nahversorgungszentrum) und
- Einkaufszentrum Dijonstraße: Dijonstraße (Nahversorgungszentrum) ("Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 71).

7.3 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld

Der Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld weist mit ca. 19.450 Einwohner:innen (Stand: 31.12.2023) eine typische "Vorstadt-Struktur" auf, wie sie in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Neben verdichtetem Geschosswohnungsbau gibt es größere Reihen- und Einzelhaussiedlungen. Zur Einzelhandelsversorgung dienen derzeit der "Dr.-Martin-Luther-King-Park", die Einkaufszentren "Hartenberg" und "Dijonstraße" sowie einige Läden in Streulagen. Mit der Konversionsmaßnahme "Dr.-Martin-Luther-King-Park" wurde ein größeres, neu integriertes Quartierszentrum errichtet. Es war immer die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" manifestierte Absicht, den Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld mit drei Einzelhandelsstandorten zu versorgen. Durch Neubauten mit Erweiterungen von Supermärkten/ Discountmärkten konnten die Nahversorgungszentren "Hartenberg" und "Dijonstraße" stabilisiert werden.

Das Einzelhandelsangebot wird im Wesentlichen durch Lebensmittelgeschäfte, einige andere Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und wenige weitere Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs bestimmt. Abgesehen von den nicht in den Wohnsiedlungszusammenhang des Stadtteils gehörenden Einzelhandelsbetrieben am Binger Schlag/ Taubertsberg und entlang der Mombacher Straße liegt der eindeutige Schwerpunkt nach Zahl der Geschäfte und Verkaufsfläche im Quartierszentrum "Dr.-Martin-Luther-King-Park". Das Quartierszentrum wird im Wesentlichen durch Lebensmittelgeschäfte, einige Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und wenige Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs bestimmt.

7.4 Fanshop 1. FSV Mainz 05

Bisher gibt es im Mainzer Stadtgebiet zwei lokal verortete Fanshops des 1. FSV Mainz 05. Ein Fanshop ist der Mewa-Arena angegliedert, ein weiterer Fanshop befindet sich in der Innenstadt (in der "Seppel-Glückert-Passage"). Der Vorhabenträger plant im Zuge des Neubaus der "Geschäftsstelle Mainz 05" auch die Integration eines Fanshops sowie einer Verkaufsstelle für Eintrittskarten.

7.4.1 Planungsrechtliche Einordnung des Fanshops

In dem geplanten Gebäude "Geschäftsstelle Mainz 05" am "Dr.-Martin-Luther-King-Weg" 15 soll im Erdgeschoss u. a. ein Fanshop und der Verkauf von Eintrittskarten für Spiele des 1. FSV Mainz 05 integriert werden. Um diese Planungsabsicht dauerhaft ohne Beeinträchtigung in die Einzelhandelsstruktur und -entwicklung zu integrieren, sind Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag zu Art und Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzung erforderlich.

Im Umgriff des Bebauungsplanes "H 96" liegt das Quartierszentrum "Dr.-Martin-Luther-King-Park", welches sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Versorgungszentrum Martin-Luther-King-Park (H 76)" befindet.

Quartierszentren dienen überwiegend der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen und periodischen Bedarfs. Kristallisationskern ist mindestens ein Supermarkt (Vollsortiment) mit ergänzenden Geschäften, v. a. des Lebensmittelhandwerks und des Weiteren kurzfristigen wie periodischen Bedarfs. Idealtypisch sind zusätzlich ein Lebensmitteldiscountmarkt und einige Betriebe mit mittelfristigem aperiodischem Angebot vertreten. Einzelne Dienstleistungsbetriebe sollten ebenso vorhanden sein ("Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 22 f.).

Die Mindestausstattung eines Quartierszentrums ist im Dr.-Martin-Luther-King-Park erreicht. Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" beschränkt ein Quartierszentrum nicht auf die empfohlene Mindestbelegung. Die Grenze der Entwicklung besteht jedoch da, wo benachbarte Zentren oder die Innenstadt Beeinträchtigungen erfahren würden. Hierzu trifft der Bebauungsplan "H 76" umfangreiche Einzelhandels-Festsetzungen. Es sind unter anderem kleinteilige Fachgeschäfte ("Shops") auch mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, soweit eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschritten wird.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 und der an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 96" angrenzender Spielstätte, handelt es sich bei dem geplanten Fanshop um eine mitgezogene Nutzung.

Der Fanshop stellt eine Ergänzung des Angebotes des Quartierszentrums "Dr.-Martin-Luther-King-Park" dar. Ein Fanshop zählt nicht zu den Standardangeboten eines Quartierszentrums. Eine singuläre Angebotsergänzung in einem Quartierszentrum löst allerdings keine Beeinträchtigungen benachbarter Zentren oder der Innenstadt aus, solange es sich um ein im Verkaufsflächenumfang an die Quartiersversorgung angepasste Einrichtung handelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 96" sowie die Regelungen im Durchführungsvertrag zum geplanten Fanshop orientieren sich am benachbarten Bebauungsplan "H 76", damit sich der Fanshop in den Gesamtumfang des Quartierszentrums einfügt, d. h. der Fanshop darf mit max. 100 m² Verkaufsfläche nicht größer sein, als dort ebenfalls zulässig ist.

8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bei dem Bebauungsplan "H 96" handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen ermöglichen im "Sondergebiet Sport- und Dienstleistungszentrum" ein Vorhaben, welches sich aus mehreren Einzelnutzungen zusammensetzt.

Um dies zu konkretisieren enthält der Vorhabenplan eine detailliertere Darstellung der geplanten Nutzungen. Gemäß Festsetzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren

Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nachträgliche Änderungen dieser Nutzung sind gemäß § 9 Abs. 3a BauGB nur mittels Anpassung des Durchführungsvertrages zulässig. Einer darüberhinausgehenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf es nicht, soweit das geplante Vorhaben den getroffenen Festsetzungen nicht widerspricht.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entspricht dem vom Vorhabenträger erarbeiteten Vorhabenplan und ermöglicht die hierin enthaltenen Nutzungen. Da die geplante Kombination von Nutzungen nicht mit den Gebietskategorien nach §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung darstellbar ist, erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes. Die Festsetzung eines Mischgebietes stellt keine sinnvolle Alternative dar, da hierbei der Wohnnutzung ein zu hohes Gewicht beigemessen würde und gerade diese Nutzung in besonderer Form und in kleinem Umfang vorgesehen ist.

Innerhalb der Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 sollen Büro- und Besprechungsräume zur Abwicklung aller administrativen Aufgaben untergebracht werden. Im Erdgeschoss wird ein flächenmäßig begrenzter Fanshop sowie der Verkauf von Eintrittskarten vorgesehen (vgl. Kapitel 7.4). Das zulässige Sortiment ist auf Fan-Artikel des 1. FSV Mainz 05 beschränkt.

Neben der Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 soll auch das Nachwuchsleistungszentrum an diesem Standort verortet werden. Dem Verein soll die Möglichkeit gegeben werden, innerhalb des Vorhabens temporär genutzte Wohnungen bzw. Appartements für Spieler bzw. Mitarbeiter des Vereins (insbesondere Jugendspieler) zu errichten und ggf. ein Internat für Jugendspieler zu verwirklichen. Dies erfordert die Möglichkeit zur Unterbringung von Wohnungen im Vorhabengebiet.

Daneben sind in dem Sondergebiet noch weitere Nutzungen wie Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig. Dies ermöglicht die Unterbringung des vom Vorhabenträger angestrebten, überwiegend Sportmedizinischen Zentrums. Diese Nutzungen stellen eine Ergänzung des an diesem Standort etablierten Profisports dar. Das Vorhaben ist nicht als Fremdkörper im Umfeld der Sportanlagen zu werten, sondern als Ergänzung der bereits bestehenden Nutzung zur Vertiefung des besonderen Schwerpunkts in Sachen Profisport.

8.1.1 Festsetzung des Fanshops

Mehr als der genannte, das Quartierszentrum ergänzende Fanshop (vgl. Kapitel 7.4.1), wird im Geltungsbereich nicht zugelassen, denn hierdurch würden die noch gültigen Planungsgrundlagen für den Dr.-Martin-Luther-King-Park verlassen. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass im Plangebiet ausschließlich ein Fanshop zulässig ist. Der Durchführungsvertrag regelt darüber hinaus die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 100 m² sowie die Beschränkung des Sortiments auf Fan-Artikel.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan einerseits maximal zulässige Höhen für bauliche und sonstige Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse, andererseits eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das im sonstigen Sondergebiet festgesetzte Baufeld ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus dem beabsichtigten Vorhaben. Die festgesetzte Grundflächenzahl umschreibt das Verhältnis von dem zulässigen Neubau und den Neubau umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt.

Durch die Ausdehnung des Baukörpers, der westlichen Grundstückszufahrt sowie der Tiefgaragenzufahrt und der Verfügbarkeit der Feuerwehrezufahrt bzw. der Feuerwehraufstellflächen wird ein Großteil der Flächen des Vorhabengrundstückes durch Nutzungen belegt, die eine Entsiegelung ausschließen. Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,39 festgesetzt.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Die GRZ darf gemäß BauNVO durch die geplante Tiefgarage, Stellplätze sowie deren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Hierzu gehören auch die geplanten Fahrradabstellplätze sowie deren Zuwegungen. Aufgrund der geringen Grundstücksfläche und der geplanten Unterbauung der Fläche in Verbindung mit den erforderlichen oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten wird in diesem speziellen Fall eine weitere Überschreitung auf einen Wert von bis zu 0,83 ermöglicht. Durch diese Erhöhung der möglichen Flächeninanspruchnahme verringert sich der Anteil der verbleibenden Freiflächen. Mit dem Erhalt von Bäumen, den Festsetzungen zu Art und Umfang der Begrünung der Flächen und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können im Sondergebiet eine Mindestbegrünung sowie freiraumplanerische Funktionen und Qualitäten gewährleistet werden. Im Vergleich zum Bestand sind damit zukünftig ca. 7 % mehr begrünte Flächen mit Bodenanschluss innerhalb des Sondergebietes vorhanden.

8.2.2 Gebäudehöhen/ Geschossigkeit

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nachbarschaft zu den bestehenden Tribünen des Bruchwegstadions. Der geplante Baukörper bildet ein Bindeglied zwischen den beiden gegenüberliegenden Tribünen. Durch die geplante Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen wird die Gebäudehöhe der Osttribüne sowie der vorhandenen 4 bis 5-geschossigen Bebauung östlich des Dr.-Martin-Luther-King-Weges in etwa aufgegriffen, wodurch eine harmonische Angliederung an das angrenzende Quartier gegeben ist.

Die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen sind für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich und orientieren sich an dessen Höhenentwicklung. Zugrunde gelegt wurden für das Hauptgebäude 141 m ü NHN, für die nordwestlich liegenden Verbindungsbauten 125 m ü NHN und 129 m ü NHN sowie für den Eingangsbereich 128,4 m ü NHN.

Überschreitung der zulässigen Oberkante für bauliche und sonstigen Anlagen

Die festgesetzte Oberkante der baulichen und sonstigen Anlage darf ausnahmsweise zur Errichtung der erforderlichen Flutlichtmasten bis zu einer Höhe von 155 m ü. NHN überschritten werden. Ein Mast wird gemäß dem Vorhabenplan auf dem eingeschossigen Verbindungsbau nordwestlich des Gebäuderiegels verortet und dient der Ausleuchtung des nördlich angrenzenden Spielfeldes. Der zweite Flutlichtmast nord-östlich des Gebäudes bleibt erhalten und wird weiterhin genutzt.

Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Oberkante des zentralen fünfgeschossigen Gebäuderiegels ist ausnahmsweise durch technische Anlagen und Dachaufbauten wie zum Beispiel Fahrstuhlgerüste, Solaranlagen, Klimageräten zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlage von 141 m ü. NHN kann in diesem Fall, soweit funktional erforderlich, bis zu einer Höhe von 143 m ü. NHN überschritten werden.

8.2.3 Höhenbezugspunkt

Die im Sondergebiet "Sport- und Dienstleistungszentrum (SO)" durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalhöhennull (NHN). Der Höhenbezugspunkt befindet sich mittig vor der südlichen Gebäudefassade auf dem Vorplatz und liegt bei 119 m ü. NHN.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das geplante Gebäude ist eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Bei dieser abweichenden Bauweise sind Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten. Damit wird erreicht, dass eine durchgängige Abschirmung der nördlichen Sportanlage zur südlich gelegenen Wohnbebauung erfolgt und somit eine Minimierung der Lärmimmissionen erreicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept und geben eine klare städtebauliche Struktur vor.

8.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Der Bebauungsplan setzt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche "Dr.-Martin-Luther-King-Weg" ein Zufahrtsverbot fest. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung einer funktionierenden Verkehrserschließung des Vorhabengrundstückes im Kreuzungsbereich des "Dr.-Martin-Luther-King-Weges", der "Fritz-Bockius-Straße" sowie der Ein- und Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes südlich des Bruchwegstadions. Da die Einrichtung eines weiteren Knotenpunktes mit Lichtsignalanlagen an dieser Stelle verkehrstechnisch nicht möglich ist, erfolgt die Anbindung über die südlich liegende öffentliche Parkplatzfläche sowie über die westlich an das Vorhabengrundstück anschließende städtische Grundstück, welches bereits der Erschließung der Eissporthalle und dem Postsportverein dient.

8.5 Öffentliche Grünflächen

Entlang des südlichen Randbereiches des Vorhabengrundstückes setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" fest, um dem Erhalt des schützenswerten Grünbestandes in diesem Bereich Rechnung zu tragen. Der Grünbestand grenzt an die städtische Fuß- und Radwegeverbindung des Alteruhweges an und ist daher von besonderer Bedeutung. Die vorkommende Grünstruktur dient der Allgemeinheit und trägt maßgeblich zur Freiraumqualität des Standortes bei.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus eine Festsetzung bezüglich der Zuwegung zum Vorhabengrundstück, wofür die öffentliche Grünfläche gequert werden muss. Im Bestand verläuft eine Fußwegeverbindung zentral von der südlichen Grundstücksgrenze zum Hauptgebäude bzw. zur bestehenden Südtribüne und verbindet den südlich angrenzenden

Alteruhweg mit dem Vorplatz der Südtribüne. Diese Wegeverbindung wird zurückgebaut und wieder begrünt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in der Neuplanung die Schaffung von zwei Fußwegeverbindungen über den Alteruhweg zum Vorplatz der Geschäftsstelle vor. Hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche maximal zwei Zuwegungen mit einer Breite von jeweils maximal 2,50 m zulässig sind. Unter Berücksichtigung der Dimensionierung und Breite der Grünfläche und da die vorhandenen Gehölze sowie die Geländetopographie (Höhenunterschied) erhalten werden, sind bauliche Anlagen und Einfriedungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Der Verzicht auf bauliche Anlagen und Einfriedungen trägt zur Wahrung eines offenen Charakters und der visuellen Erlebbarkeit bei, vermeidet Angsträume und erlaubt Sichtbeziehungen.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft

8.6.1 Reduzierung der Bodenversiegelung

Um die Bodenversiegelung auf dem Vorhabengrundstück möglichst gering zu halten, ist der Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Materialien auszuführen. Beispielhaft zu nennen ist hierfür die Ausführung von befestigten Flächen in Splittfugenpflaster oder in einem offenporigen Wabenfugenpflaster. Mit dieser Maßnahme wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich minimiert. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufs und zur Grundwasserneubildung beitragen.

8.6.2 Installation von Nisthilfen

Die Installation von Nisthilfen dient der artenschutzfachlichen Aufwertung des Vorhabens. Der Fokus liegt hierbei auf gebäudebrütenden Vogelarten und den siedlungsbewohnenden Fledermäusen.

Im festgesetzten Sondergebiet "Sport und Dienstleistungszentrum (SO)" sind in die Fassaden des neu zu errichtenden Gebäudes mindestens zwei Fledermauskästen zu integrieren. Die Nisthilfen sind gemäß dem Artenschutzgutachten vorrangig an den westlich und südlich ausgerichteten Fassaden anzubringen. Die Nord- und Ostfassaden sind aufgrund der äußeren Einflüsse (Licht- und Schall-Immissionen) weniger geeignet. An die Nordfassade schließt das Stadionfeld sowie dessen Beleuchtung an; entlang der Ostfassade verläuft die Verkehrserschließung "Dr.-Martin-Luther-King-Weg".

Darüber hinaus sind im o.g. festgesetzten Sondergebiet an den Fassaden oder im Bereich von Dachaufbauten des Gebäudes mindestens drei Nisthilfen für Höhlenbrüter und mindestens eine Nisthilfe für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Diese Nisthilfen sind gemäß dem Artenschutzgutachten vorrangig an den Dachaufbauten sowie ebenso an den westlich und südlich ausgerichteten Fassaden anzubringen.

Eine Verortung der Nistkästen am Gebäude oder auch die Integration in die Fassade sind grundsätzlich möglich.

8.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.7.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstückflächen

Das Sondergebiet weist im Bestand bereits einen hohen Anteil an bebauten und befestigten Flächen auf und ist nur zu einem geringen Anteil (ca. 10 %) begrünt. Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze verbleiben auch zukünftig nur wenig Freiflächen, die begrünt werden können.

Mit Grünflächen sind vielfältige ökologische, klimatische und soziale Wohlfahrtswirkungen verbunden. Insbesondere in stark verdichteten Bereichen haben diese eine hohe Bedeutung. Durch ihre Verdunstungsleistung und geringere Aufheizung wirken Grünflächen regulierend auf das Stadtklima. Sie sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Pflanzflächen speichern Regenwasser und tragen zur Wasserrückhaltung und Überflutungsvorsorge bei Starkregen und zur Grundwasserneubildung bei. Daneben besitzen Grünflächen eine gestalterische Wirkung und stärken die Identität eines Ortes. Sie fördern damit die Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Für die Grundstückflächen im Sondergebiet werden daher Mindestanforderungen hinsichtlich Art und den Umfang an die Begrünung der Freiflächen gestellt. Basierend auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit der Freiraumplanung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein Mindestanteil von 20 % der gesamten Grundstückfläche im Sondergebiet vollständig zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten ist. Die Anlage von begrünter Flächen ist grundsätzlich auch auf unterbauten Flächen möglich bei einem entsprechenden Substrataufbau in Abhängigkeit der Begrünungsart (Bäume, Sträucher etc.). In der Begrünungs- und Gestaltungssatzung sind dafür Mindestsubstratstärken festgelegt. Aufgrund der zulässigen hohen baulichen Ausnutzung werden Kies- und Schottergärten explizit ausgeschlossen, da diese keine begrünter Flächen im Sinne der Festsetzung darstellen und sich negativ auf die Bodenfunktionen, die Artenvielfalt sowie das Mikroklima aufgrund der Aufheizung auswirken.

Auf mindestens 8 % der Grundstückfläche im Sondergebiet sind standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher als gestalterisch und ökologisch wirksame Vegetationsstrukturen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mit dem Pflanzgebot wird in Verbindung mit der festgesetzten Pflanzung von Bäumen ein robustes und gestalterisch wirksames Grüngerüst innerhalb des Sondergebietes sichergestellt und eine Verbesserung der Umweltsituation erreicht. Im Vergleich zum Bestand sind damit zukünftig ca. 7 % mehr begrünter Flächen mit Bodenanschluss innerhalb des Sondergebietes vorhanden.

8.7.2 Fassadenbegrünung

Gemäß der Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz sind tür- und fensterlose Wand- und Fassadenelemente ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² zu begrünen. Fassadenbegrünungen sind insbesondere wegen des vergleichsweise geringen Flächenbedarfs insbesondere in Gebieten mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen von Bedeutung. Sie dienen der Ergänzung und Anreicherung mit Biotopstrukturen, wirken

ausgleichend für das örtliche Klima und leisten einen Beitrag zur gestalterischen Einbindung baulicher Anlagen.

Die Voraussetzungen für eine Fassadenbegrünung liegen für die Ostfassade grundsätzlich vor, da diese als geschlossene Fassade geplant ist. Bei der Gestaltung der Flächen zwischen Gebäuderiegel und der Verkehrsfläche des Dr.-Martin-Luther-King-Weges sind der Stadionzugang zur Osttribüne und der notwendige Raum zur Bewältigung des Besucherandrangs an Spieltagen zu berücksichtigen. Als Ausnahme wird daher festgesetzt, dass von einer Begrünung mit Kletterpflanzen abgewichen werden darf, wenn vor die Fassade Einzelbäume gepflanzt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Neupflanzung von 5 Einzelbäumen vor der Ostfassade bereits vor. Damit die vor die Fassade gepflanzten Bäume einen vergleichbaren beschattenden und kühlenden Effekt wie eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen aufweisen, wird ein maximaler Abstand des Baumes vor der Fassade vorgegeben. Der Abstand der Stammachse des jeweiligen Baumes zur Außenwand darf dabei höchstens 5 m betragen.

Im Westen erfolgt eine grenzständige Bebauung, so dass hier kein herstellbarer Bodenanschluss für eine Begrünung zur Verfügung steht.

8.7.3 Dachbegrünung

Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern zwingend festgesetzt. Diese eignen sich besonders für eine Dachbegrünung. Eine Dachbegrünung dient der Rückhaltung von Regenwasser sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Darüber hinaus heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien und trägt somit auch zu einer kleinklimatischen Verbesserung am Standort bei.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung bei einer zusammenhängenden Dachfläche, einschließlich Dachüberstände, ab 15 m² zu begrünen sind. Diese Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaik zulässig ist und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Der Bebauungsplan sieht die Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht gemäß § 31 Abs. 1 BauGB vor, wenn statt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung im Verhältnis 2:1 erfolgt. Aufgrund des erforderlichen Technikaufbaus und der Errichtung von Dachterrassen innerhalb der Dachfläche wird durch das geplante Vorhaben von dieser abweichenden Regelung zur Dachbegrünungspflicht Gebrauch gemacht. Neben einer extensiven Dachbegrünung auf den Dachaufbauten erfolgt auf Teilen der Dachflächen eine intensive Dachbegrünung. Die intensive Dachbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 30 cm und eine Begrünung mit Gräsern, Stauden, Bodendeckern und kleinen Gehölzen vorzusehen.

Auch unter Berücksichtigung und der Anrechnung einer intensiven Begrünung werden mehr als 30% der Gesamtdachflächen im Sondergebiet nicht begrünt. Der Bebauungsplan sieht daher eine weitere Ausnahme vor. Liegt die Inanspruchnahme der Dachflächen durch technischen Dachein- und Aufbauten und Dachterrassen über 30 % der Gesamtdachfläche, ist für je angefangene 100 m² nicht hergestellte extensive Dachbegrünung zusätzlich ein Baum 1. Ordnung oder 2. Ordnung auf dem Grundstück zu pflanzen. Hierbei ist zu beachten, dass diese Pflanzung zusätzlich zu der Begrünungsverpflichtung der nicht überbauten Grundstücksflächen und den festgesetzten Baumpflanzungen zu erbringen ist.

8.7.4 Begrünung von Stellplätzen

Zusammenhängende Stellplatzflächen in einem größeren Umfang wirken sich bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch eine Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt. Gleichzeitig wird eine gestalterische Aufwertung und Gliederung sowie eine optisch wirksame Begrünung von Stellplatzanlagen erreicht.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass oberirdische und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu überstellen sind. Ab einer Mindestanzahl von zwei Stellplätzen ist je angefangener vier oberirdischer Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Dabei ist zu beachten, dass die zum Erhalt festgesetzten Baumbestände im Bereich der Stellplätze angerechnet werden können.

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine Teilfläche des westlich angrenzenden städtischen Grundstückes durch die geplante Tiefgarage unterbaut. An dieser Stelle über der Tiefgarage befinden sich private Stellplätze der Stadt Mainz. Aufgrund der Unterbauung liegen hier die Voraussetzungen für die dauerhafte Entwicklung von Bäumen hinsichtlich eines verfügbaren und ausreichend dimensionierten Wurzelraumes nicht vor. Um dennoch eine Gliederung und Begrünung der Stellplätze zu erreichen setzt der Bebauungsplan hier als Ausnahme fest, dass bei Errichtung von oberirdischen Stellplätzen auf unterbauten Flächen analog zur o.g. Regelung jedoch Großsträucher anstelle eines Baumes zu pflanzen sind. Die Strauchpflanzungen sind zudem durch Planeintrag festgesetzt.

Innerhalb des Durchführungsvertrages werden Regelungen zur Unterbauung einer Teilfläche des westlich angrenzenden städtischen Grundstückes getroffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß dem Durchführungsvertrag, die Tiefgarage mit zwei Großsträuchern zu überstellen.

8.7.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Bäume und sonstigen Bepflanzungen im Geltungsbereich erfüllen durch ihre Lage innerhalb dicht bebauter und versiegelter Bereiche wichtige ökologische und mikroklimatische Funktionen und dienen als Gerüst für den Biotopverbund. Sie besitzen zudem aufgrund ihrer gestalterischen Wirkung eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Die im Baumgutachten (Baumpraxis 2024) unter Berücksichtigung der Planung als erhaltensfähig bewerteten Bäume werden daher im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzten Bindungen zum Erhalt vorhandener Bäume im Plangebiet tragen dem Vermeidungsgebot Rechnung und zu einer hohen Durchgrünung des Plangebietes bei. Die vorhandenen großen Bäume gliedern und beschatten den Vorplatz im Sondergebiet und prägen maßgeblich das Ortsbild.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünfläche bilden eine wahrnehmbare raumbildende Linie und Zäsur zwischen dem Sondergebiet und dem angrenzenden Parkplatzgelände. Mit ihrer Erhaltung wird auch der Bedeutung und Einbindung des Alteruhweges als städtische und maßgebliche Fußwegeverbindung im Naherholungs- und Freiraumgerüsts im Bruchwegareal Rechnung getragen.

Mit den Nachpflanzverpflichtungen für Bäume und Sträucher wird sichergestellt, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Sträucher die gestalterischen und ökologischen Funktionen an ungefähr gleicher Stelle übernehmen.

8.7.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen werden die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet sinnvoll und gestalterisch ergänzt. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Freiflächenplanung. Mit den festgesetzten Einzelbäumen kann den Mindestanforderungen der Begrünungs- und Gestaltungssatzung hinsichtlich der Begrünung der bebauten Grundstücke mit Bäumen und der Begrünung von Stellplätzen entsprochen werden.

Die Realisierung des Bauvorhabens ist mit einer Fällung von Bäumen verbunden. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen, die aufgrund von Fällungen geschützter Bäume nach der "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" erforderlich sind, können mit den geplanten Baumpflanzungen und den vorgesehenen Wuchsklassen bzw. der Wuchsordnung der Bäume innerhalb des Geltungsbereiches verortet werden. Auch die bereits bestehende aber noch nicht umgesetzte Pflanzverpflichtung innerhalb des Sondergebietes kann damit erfüllt werden.

Die festgesetzten Wuchsklassen stellen dabei den erforderlichen Umfang der Kompensation sicher. An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen mit der Kennzeichnung "B1" sind Bäume 1. Ordnung, an Standorten mit der Kennzeichnung "B2" sind Bäume 2. Ordnung und an Standorten mit der Kennzeichnung mit "B3" sind Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. Für die Pflanzung sind jeweils hochstämmige, standortgerechte und vorwiegend heimischer Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu verwenden. Die Pflanzenvorschlagsliste enthält gegliedert nach den jeweiligen Wuchsklassen eine Artenauswahl.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind im Bereich der geplanten Unterbauung durch die Tiefgarage die Pflanzung von Großsträuchern festgesetzt. Damit diese bereits nach Pflanzung eine entsprechende gestalterische und ökologische Wirkung gewährleisten, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Pflanzqualität. Diese sind als Solitärgehölz, 3x verpflanzt, mit einer Höhe von 150-200 cm zu pflanzen.

Maßgeblich sind zudem eine durchdachte Gestaltung mit ausreichend großen und gegen Befahren abgesicherten Pflanzflächen sowie eine an den Standort angepasste Baumartenauswahl. Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen können an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist jedoch die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

8.8.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Ein erhöhtes Lichtaufkommen in den Nachtstunden führt zu erheblichen Beeinträchtigungen nacht- und dämmerungsaktiver Tierarten, insbesondere Insekten und Fledermäuse. Eine vollständige Vermeidung von Lichteinträgen aus dem Plangebiet in die Umgebung ist nicht möglich. Zur nachhaltigen Minderung von Lichteinträgen in die Umgebung und zum Schutz der biologischen Vielfalt wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, wonach für die Außenbeleuchtung im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 2500 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zulässig sind.

8.8.2 Festsetzungen zum Schallschutz

Die Auswirkungen der Schallimmissionen aus der nördlich angrenzenden Stadionnutzung und die hierzu erforderlichen Festsetzungen sind im Kapitel 6.1 sowie im Kapitel 10.9 zum Schallschutz näher aufgeführt. Im Bebauungsplan erfolgt hieraus eine Festsetzung zur Anordnung der im Geltungsbereich zulässigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sowie Wohnungen der Internatsnutzung. Darüber hinaus gehende Regelungen werden nicht erforderlich.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Dachform

Die gesamte bauliche Umgebung wird von großformatigen Baukörpern mit flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern geprägt. In besonderem Maße prägend ist hier neben den beiden angrenzenden Tribünen vor allem die benachbarte Eissporthalle, welche ebenfalls mit einem Flachdach versehen ist. Zur Einbindung in dieses bauliche Umfeld wird als Dachform entsprechend dem vorliegenden Vorhabenentwurf ein Flachdach festgesetzt.

9.2 Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

Die Gestaltung der in der Regel vielfältigen Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Aufgrund der Nachbarschaft der stark frequentierten Fußwegeverbindung ist auf die Gestaltung der Gesamtanlage ein besonderes Augenmerk zu richten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung von Standplätzen für Abfall- und Wertstofftonnen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Zurückhaltung und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Gebietes und des Ortsbildes bei. Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass Abfall- und Wertstofftonnen oder -behälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht zu entziehen und mit standortgerechten Pflanzen in voller Höhe oder mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

9.3 Werbeanlagen

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 der Geltungsbereich von Wohngebieten umgeben ist und am Rande eines Naherholungsraumes liegt. Gewerbliche Anlagen sind nur in sehr untergeordnetem Umfang vorhanden. Gerade Wohngebiete und Naherholungsgebiete sind üblicherweise von Werbeanlagen nahezu unbeeinflusst. Andererseits sind Werbeanlagen unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Betriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Für Gewerbebetriebe sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet überwiegend eine gewerbliche Nutzung statt. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes 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 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 ausgeschlossen.

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Auch die Errichtung von Werbeanlagen, welche große Teile der Gebäudefassade einnehmen führen zu einer Störung des Straßenbildes. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

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

10. Fachgutachten

Im Zuge des Verfahrens wurden insgesamt 10 Fachgutachten erstellt. Im Folgenden werden die grundlegenden Untersuchungsinhalte und Ergebnisse dargestellt.

10.1 Baugrunduntersuchung

Anhand der vorliegenden Boden- und Baugrunduntersuchung wurden die geologischen Verhältnisse im Plangebiet ermittelt. Durchgeführt wurde die Erkundung des Baugrundes innerhalb des Baufeldes und die erste Deklarationsuntersuchung des Aushubes.

Aus dieser Untersuchung geht folgender Baugrundaufbau bzw. folgende Zusammensetzung des Bodens hervor:

Baugrundaufbau:

Im Rahmen von insgesamt vier durchgeführten Kleinrammbohrungen im Plangebiet wurden oberflächennah bis zu einer Maximaltiefe von 2,6 m anthropogene Auffüllungen erschlossen. Es ist grundsätzlich mit den aufgefüllten Böden bis zur Unterkante der vorhandenen und ehemaligen Bebauung bzw. Abgrabungen zu rechnen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist unterhalb der anthropogenen Auffüllungen eine relativ geringmächtige Lössschicht von etwa 30 cm vorhanden, welche nach Osten auskeilt und in den drei weiteren östlich gelegenen Bohrungen nicht mehr angetroffen wird. Unterlagert werden die Lössschicht bzw. die anthropogenen Auffüllungen im Plangebiet von quartären Sanden, welche im Plangebiet bis etwa 3,3 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen wurden.

Unterhalb der quartären Sande stehen die tertiären Hydrobienschichten des "Mainzer Beckens" an. Hierbei handelt es sich um eine Wechselfolge aus Tonen, Schluffen, Sanden, Kalksteinbänken und Kalkmergeln. Teilweise eingelagert in diese Schichten sind lagenweise Braunkohlebänder. Die einzelnen Schichtmächtigkeiten reichen von wenigen Zentimetern bis teilweise über einem Meter sowie darüber hinaus. Die Bohrungen wurden in einer Tiefe zwischen 4,0 m und 5,1 m unter GOK auf Kalkstein bzw. Mergel fest.

Tragfähigkeit der Gründungssohle:

Die durchgeführte Baugrunduntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die tertiären Wechselfolgen nach den durchgeführten Erkundungen eine ausreichende Tragfähigkeit für die Gründung des Neubaus bieten. Da die Tragfähigkeit der an der Gründungssohle anstehenden Schluffe bereits infolge von geringen Wassergehaltsänderungen stark abnimmt, sind die Gründungssohlen daher unmittelbar nach dem Freilegen durch eine Sauberkeitsschicht zu versiegeln. Vor dem Betonieren sind organische und aufgeweichte Bereiche zu entfernen und durch Magerbeton zu ersetzen.

Trockenhaltung der Baugrube und des Bauwerkes:

Es ist grundsätzlich mit Schichtwasser zu rechnen, das in den sandigen und kiesigen Lagen insbesondere nach stärkeren Niederschlägen auftreten kann. Das Schichtwasser wie auch das anfallende Tag- und Niederschlagswasser sind zu fassen und schadlos abzuleiten ist. Dafür ist eine Tagwasserhaltung mit den erforderlichen Einrichtungen wie Pumpe, Pumpensumpf, filterstabilen Gräben, Ableitungen, etc. vorzuhalten.

Aufgrund der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens sind die in das Erdreich einbindenden Bauteile gegen mäßige Einwirkung von drückendem Wasser unterhalb von 3 m unter der geplanten GOK gegen hohe Einwirkung von drückendem Wasser abzudichten.

10.2 Versickerungsgutachten

Anhand der vorliegenden Boden- und Baugrunduntersuchung wurden die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ermittelt.

Der Versickerungsversuch ergab eine rechnerisch ermittelte Wasserdurchlässigkeit von $1,0 \times 10^{-5}$ m/s. Da es sich bei dem erbohrten Boden im Wesentlichen um Schluff handelt, wurde auf die zunächst geplante Bestimmung der Korngrößenverteilung nach DIN ISO/TS 17892-4 verzichtet. Für den Nachweis der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Gutachten eine Wasserdurchlässigkeit von maximal $k_{10} = 5 \times 10^{-6}$ m/s empfohlen. Dieser Wert liegt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt DWA-A 138) innerhalb des versickerungsfähigen Bereichs.

Das Niederschlagswasser muss vor Einleitung in den Versickerungskörper bzw. in die Rigole von Fein- bzw. Schwebstoffen z. B. in einem ausreichend dimensionierten Absetzbecken befreit werden. Für die Gewährleistung der Funktionstüchtigkeit der Versickerungsanlage sind regelmäßige Kontrollen, Reinigungen und Pflegemaßnahmen der Versickerungsanlagen erforderlich.

10.3 Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Für die Beseitigung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden Niederschlagswassers wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt.

Vorhandene Niederschlagswasserbewirtschaftung:

In diesem Zusammenhang wurde die bestehende Situation innerhalb der VEP-Fläche geprüft und untersucht.

Das zu untersuchende Vorhabengrundstück ist zu großen Teilen versiegelt. Die versiegelten Flächen sind zu großen Teilen über Pflasterrinnen mit Einläufen, einzelnen Einläufen, sowie Rinnen, an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Eine Teilfläche des Platzes im Süden der Tribüne wird über ein Gefälle in die Pflanzfläche (hauptsächlich Sträucher und Bestandsbäume) abgeleitet. Die Entwässerung der Tribüne selbst ist ebenfalls an das Kanalnetz angeschlossen.

Geplante Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Die prioritären Vorgaben nach § 55 WHG (Versickerung, Verrieselung, Einleitung in ein Gewässer) können auf Grund der beschriebenen geologischen und hydrologischen Gegebenheiten umgesetzt werden. Das Planungsgebiet wurde in Teilbereiche untergliedert. Ziel des Konzeptes ist es, möglichst nur geringe Anteile des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um die Fläche der Tiefgaragenabfahrt, sowie die Fläche nördlich des Neubaus zum Spielfeld hin. Das anfallende Niederschlagswasser der umliegenden Flächen soll soweit möglich verdunstet und vor Ort versickert werden.

Auf Grund der geplanten Retentionsboxen auf dem Dach des Neubaus, Festkörperdrainagen auf anderen Gebäudeteilen, sowie der geplanten Begrünung (30 cm Aufbauhöhe Substrat), wird der relevante Niederschlagswasserabfluss deutlich reduziert. Darüber hinaus wird das anfallende Dachwasser in die geplanten Rigolen eingeleitet und versickert.

Der Großteil der anfallenden Niederschlagsmengen wird örtlich in Rinnen und Einläufen eingeleitet und von dort aus über einen Reinigungsschacht in die einzelnen Rigolen zur Versickerung eingeleitet. Die beiden kleinen Wegeanteile im südlichen Grenzbereich werden in ökologische Vertiefungen eingeleitet und durch eine Pflanzschicht versickert.

Im Rahmen der Erstellung sowie der fortlaufenden Flächenplanung, wurde die Niederschlagswasserbehandlung entsprechend mit entwickelt und konzipiert.

Es kann abschließend festgestellt werden, dass das Zusammenspiel der verschiedenen Entwässerungsmethoden dazu führt, dass das öffentliche Kanalsystem nachrangig und untergeordnet genutzt wird und die natürliche Entwässerung im Vordergrund steht. Durch den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück (Dach und Rigolen), wurde ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser

entwickelt und eine deutliche Verbesserung gegenüber dem zurzeit bestehenden Entwässerungsansatz erreicht.

10.4 Artenschutzrechtliches Gutachten

Im Vorhabengebiet und nahen Umfeld sind Strukturen vorhanden, die von planungsrelevanten Tierarten genutzt werden oder Potenzial als Lebensraum bzw. Teillebensraum besonders oder streng geschützter Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand haben. Die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben z. B. Potenzial zur Nutzung als Brutstätte durch europäisch geschützte Vogelarten.

Im vorliegenden Artenschutzgutachten zum "H 96" (Beratungsgesellschaft NATUR dbR) wurde das Plangebiet hinsichtlich planungsrelevanter Arten untersucht und das Planvorhaben unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet.

Bestand

Bei den Kartierungen in 2020 wurden insgesamt 10 Vogelarten im Plangebiet und nahen Umfeld nachgewiesen; davon haben 8 den Status Brutvogel, die übrigen Vögel sind Gastvögel oder brüten außerhalb des untersuchten Gebietes. Die nachgewiesenen Vogelarten sind besonders geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13. BNatSchG. Keine dieser Arten weist einen ungünstigen Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz auf. Das Untersuchungsgebiet ist als Lebensraum für planungsrelevante Arten von mittlerem Wert. Die Bruten wurden im Gehölzstreifen südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Dieser ist von der Planung nicht betroffen. Der übrige Bereich wird zur Nahrungsaufnahme und zum Transfer genutzt.

In der Artengruppe der Fledermäuse wurden mittels Wärmebildkamera und Detektor-Transfererfassung mehrfach die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie zweimalig die Artengruppe Großer/ Kleiner Abendsegler (*Nyctalus noctula*/ *N. leisleri*) nachgewiesen. Die räumliche Verteilung der Rufe war diffus und keiner Struktur im Gebiet zuzuordnen. Die Art und Weise der erfassten nächtlichen Aktivität der Fledermäuse deutet nicht auf eine Wochenstubennutzung der Gehölze und Gebäude im Untersuchungsgebiet hin. Daher wird von einer lokalen Nutzung des Gebiets als Transfer- oder Jagdgebiet ausgegangen.

Für die Kartierung von Reptilien wurde das Plangebiet und die funktional angrenzenden Flächen mehrfach flächendeckend begangen und relevante Kleinstrukturen abgesucht. Es konnten keine Vorkommen von Reptilien (z.B. Mauer- oder Zauneidechse) im Geltungsbereich und dem kleinräumigen Wirkraum nachgewiesen werden. Das Plangebiet hat daher aktuell keine Bedeutung für die Artengruppe der Reptilien.

In 2020 wies die zum Abriss vorgesehene Tribüne keinerlei Spuren einer Besiedlung durch planungsrelevante Arten auf. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung und einer Kontrolle der Gehölze in 2023 wurden naturschutzfachlich hochwertige Strukturen, wie Baumhöhlen, und -löcher nachgewiesen. Bei der Kontrolle wurden weiterhin kaum Hinweise gefunden, die auf eine aktuelle oder vergangene Nutzung der Einzelbäume als Brutstandort durch Gehölzbrüter sowie eine Nutzung der Bäume als Quartiere für Fledermausarten schließen ließen. Sommerliche Einzelquartiere (sogenannte „Männchenquartiere“) sind jedoch nicht sicher auszuschließen.

Auswirkungen

Aufgrund der naturbedingten Dynamik hinsichtlich Vorkommen und Bestand der Arten und da jederzeit neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen können ist anlage- und

baubedingt im Zuge der Baufeldfreimachung (Rodung der vorhandenen Einzelbäume und Gebüsch im Eingriffsbereich, Abriss und Rückbau von baulichen Anlagen) ohne Vermeidungsmaßnahmen eine Tötung von Individuen möglich. Aufgrund der Fassadengestaltung kann es zu Kollisionen europäisch geschützter Vogelarten an Glas kommen. Eine erhebliche Betroffenheit der Fledermäuse ist mangels wertvoller Quartiernachweise ausgeschlossen. Sogenannte Einzel- oder Männchenquartiere können während der Bauphase vorübergehend entfallen.

Betriebsbedingt sind unter Berücksichtigung, dass es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt kaum Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Die nutzungsnotwendige Flutlichtbeleuchtung und die Beleuchtung von Außenanlagen und Fassaden ist geeignet Insekten anzulocken und z.B. nächtlich Zugvögel zu beeinflussen.

Maßnahmen

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

- V0 Einrichtung einer Umweltbaubegleitung
- V0.1 Quartierkontrollen vor Baumfällung und Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen (Tribüne)
- V1 Bauzeitenregelungen
Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
- V2 Vermeidung von Vogelschlag an Glas
Umsetzung des Konzeptes zum Schutz von Vögeln gegen ein signifikant erhöhtes Mortalitätsrisiko mit:
 - V2a Verwendung anerkannten Vogelschutzglases mit nachgewiesener hoher Wirksamkeit
 - V2b Steuerung der Beleuchtung von Innenräumen/-hallen durch Verringerung der der Lichtintensität auf ein aus Sicherheitsgründen unbedingt erforderliches Maß oder Abschaltung in nutzungsfreien Zeiten
 - V2c Nutzung von Gläsern mit einem maximalen Reflexionsgrad von 8 %
 - V2d Nutzung von Gläsern mit einem maximalen Reflexionsgrad von 15 %
 - V2e Ausführung von Brüstungen/ Absturzsicherung aus nicht transparenten Glas, alternativ Verwendung anerkannten Vogelschutzglases mit hoher Wirksamkeit (V2a)
- V3 Beleuchtung
Einsatz zum Boden gerichteter LED-Beleuchtung (Vermeidung von Streulicht) und Nightshift-Modus (Absenken der Helligkeit der Beleuchtung im Abendverlauf, Erhöhung der Rotanteile im Licht); Lichtkonzept für die Außenbereiche, Loggien etc. mit:

- Lichtfarbe (unter 2.500 Kelvin -warmweiss- und ggf. auch weitere Absenkung im Abendverlauf)
- reduzierte LUX-Stärke (Absenkung im weiteren Abendverlauf)
- Ausrichtung nur von oben nach unten, Anordnung bzw. Lenkung der Lichtstrahlen so, dass kein Streulicht entsteht unterhalb der Horizontalen, nicht in den oberen Halbraum
- Zeitschaltung mit langsamer Ausblendung in der Nacht
- Vorgaben für Innenbeleuchtung, die nach Außen strahlt (Geschäftsstelle, Gastronomie). Verringerung der Lichtintensität und Abschaltung in nutzungsfreien Zeiten.
- Verzicht auf das Anstrahlen von Fassaden

E1 Anbringen von 2 Meisennistkästen, 1 Halbhöhlenkasten, 1 Höhlenbrüterkasten und 2 Fledermauskästen

Im Gutachten werden weitere Empfehlungen gegeben:

H1 Hinweise an die Baufirmen

H2 Integration von Nisthilfen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter in die Fassaden am Neubau oder als Außenmontage z.B. für Hausrotschwanz und/oder Mauersegler (pro 10 lfd. m Fassade eine Nistmöglichkeit)

H3 Integration von Fledermausquartieren in die Fassade (ein Fledermauskasten pro 10 m Gebäudehöhe und 10 lfd. m Fassadenlänge).

Der Bebauungsplan setzt das Anbringen von Nisthilfen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest (Kapitel 8.6.2) und enthält eine Festsetzung zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten (Kapitel 8.8.1). In Bezug auf die zu beachtenden Bau- und Rodungszeiten, die erforderlichen gezielten (Nach-)Kartierungen und die Vermeidung von Vogelschlag an Glas wird in den textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. Darüber hinaus wird das Anbringen von Nisthilfen in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen. Das zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos umzusetzende Maßnahmenkonzept wird in die Inhalte des Durchführungsvertrages aufgenommen und verbindlich geregelt.

10.5 Baumgutachten

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Baumgutachten erstellt (Baumpraxis 2024). Gegenstand des Baumgutachtens sind:

- die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Bäume,
- die Prüfung der Einbindung des Baumbestandes in die geplanten Rückbau- und Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung der Erhaltenswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit der Bäume und
- ein Maßnahmenkonzept zum Schutz und Erhalt der Bäume vor, während und nach der Durchführung des geplanten Bauvorhabens.

Die vorhandenen Bäume auf dem Vorhabengrundstück und in den südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen entlang des Alteruhweges wurden in mehreren Ortsbegehungen mit Stammumfang, Kronendurchmesser und Baumhöhe erfasst und hinsichtlich ihrer Erhaltenswürdigkeit bewertet. Die Bäume wurden nummeriert und in einem Lageplan dargestellt. Im Ergebnis befinden sich 29 Bäume im Geltungsbereich des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, davon stehen 15 Bäume auf dem Vorhabengrundstück und 14 Bäume befinden sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Die erfassten Bäume befinden sich überwiegend in einem verkehrssicheren Zustand.

Das Gutachten stuft 4 Bäume (Nr. S2, 37, 40, 41) aufgrund abgängiger Vitalität als nicht erhaltenswürdig ein. Für einen Baum (Nr. 39) kann nach Freistellung die Verkehrssicherheit nicht sinnvoll wiederhergestellt werden.

In Überlagerung der Planung und unter Berücksichtigung der erforderlichen Abriss- und Rückbaumaßnahmen kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass weitere 6 Bäume (Nr. S9, 29, 32, 33, 43, 44) nicht erhalten werden können.

Für die übrigen Bäume erachtet der Gutachter einen Erhalt als möglich, wenn die im Gutachten genannten notwendigen Baumschutzvorkehrungen vor, während und nach den Baumaßnahmen durchgeführt werden. Zu den erhaltensfähigen Bäumen zählen 12 Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Nr. S1, S3, S4, S5, S6, S8, S10, S11, S12, S13, S14) und 5 Bäume auf dem Vorhabengrundstück (Nr. 31, 34, 35, 36, 38, 42).

Die umzusetzenden Maßnahmen zum Erhalt der Bäume sind im Gutachten jeweils baumbezogen beschrieben und dargestellt.

Darüber hinaus benennt das Gutachten folgende übergeordnete Maßnahmen, die einzuhalten und umzusetzen sind:

- baumschutzfachkundige Baubegleitung, einschließlich Einbindung dieser vor Baubeginn und in das Baustellenmanagement;
- Einhaltung des im Gutachten festgelegten Wurzelschutzraumes bei den Geothermiebohrungen sowie Vorgaben zur Platzierung der Bohrgeräte zum Schutz des Kronenraumes;
- Vorgaben für den Verbau bei Herstellung der Unterbauung;
- Erstellung fachkundig geführter Wurzelprotokolle zum Nachweis der durchgeführten Baumschutz- und Sicherungsmaßnahmen;
- Maßnahmen zur Standortverbesserung.

Im Bebauungsplan werden die als erhaltensfähig bewerteten Bäume zum Erhalt festgesetzt:

- Baum Nr. S1, S3 bis S8, S10 bis S14 innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Baum Nr. 31, 34, 35, 36, 38 und 42 innerhalb des Sondergebietes.

Der Bebauungsplan enthält zudem einen entsprechenden Hinweis zum Baumschutz.

Im Rahmen der Baudurchführung sind die zu ergreifenden Maßnahmen zu konkretisieren und fortzuschreiben. Im Durchführungsvertrag wird die Einhaltung und Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes vereinbart.

10.6 Energiekonzept

Gemäß Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 5) soll im Bebauungsplanverfahren den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, aber auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, begegnet werden.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden daher ein Energiekonzept mit verschiedenen Versorgungstechniken (GTR Gebäudetechnik Rheinstraße GmbH 2024) erstellt.

Im Einzelnen sind vorgesehen:

- Kühlung der Anlage zu 95% über Verdunstungskühlung bzw. Freecooling über Erdsonden
- Energiegewinnung für das Gebäude ohne fossile Brennstoffe mit einem hohen Anteil an regenerativer, lokaler Energie mit den wesentlichen Bausteinen:
 - Photovoltaik auf Dach und Fassade
 - Erdwärmenutzung,
 - Mainzer Fernwärme,
 - Lüftungsanlagen mit hohen Wärmerückgewinnungsgraden und adiabatischer Kühlung.
- Der geplante Dämmstandard des Gebäudes entspricht mindestens den Anforderungen des derzeit gültigen Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG). Der Vorentwurf des GEG-Nachweises beziffert einen Jahresprimärenergiebedarf (QP) von rund 75 kWh/(m²a).
- Für die gesamt-energetische Betrachtung wird unter Berücksichtigung des Primärenergiefaktors von 0,32 für die Fernwärme ein Primärenergiefaktor von 0,25 oder besser anzunehmen.
- PV-Flächen unter dem Vorbehalt der technischen und wirtschaftlichen Vertretbarkeit an den Stirnseiten des Gebäudes als Fassaden-PV und auf dem Dach des Gebäudes. Angestrebt wird eine installierte Gesamtleistung von bis zu 100 kWp.

Die genannten Versorgungstechniken und Energiekennwerte stützen das städtische Klimaneutralitätsziel 2035. Die genannten Versorgungstechniken sowie Mindestenergiekennwerte sollen über Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben werden.

10.7 Lichtkonzeption

Gegenstand entsprechender Prüfungsverfahren ist die Lichtimmission, also das Maß an Licht, das z. B. in benachbarte Wohnhäuser eindringt. Hierbei sind Grenzwerte einzuhalten, die über die Lichtberechnung nachzuweisen sind.

Die Immissionen werden prüfungsrelevant, sobald Lichtquellen mehrmals wöchentlich für jeweils mehr als eine Stunde eingeschaltet werden (was in der zukünftigen Planung nicht vorgesehen ist). Somit sind Stadien, die im Regelbetrieb nur zweiwöchentlich und auch nicht immer mit Flutlichteinsatz geöffnet werden, grundsätzlich weniger betroffen als kommunale Anlagen mit hoher ganzjähriger Nutzungsintensität auch in den Abendstunden. Im Falle der Lösung ohne Flutlichtmaste bleibt zudem der Großteil des Lichts im Innenraum. Für die geplanten Anpassungen wird die Wahl auf geeignete Leuchten mit hoher Konzentration des nach unten abgestrahlten Lichts für den gewünschten Effekt gesetzt.

Die geplanten Maßnahmen, welche bedingt sind durch den Neubau des Funktionsgebäudes und die Lichtemission aus der Nutzung der Flutlichtbeleuchtung werden nachfolgend dargelegt:

Durch den Neubau wird die Südtribüne durch ein Funktionsgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 20 m bis zur Traufkante ersetzt. Die Bestands Schallschutzwand an der Gegentribüne zum Martin-Luther-King-Park hat eine Gebäudehöhe von 18 m. Es wird zwischen den beiden Gebäuden eine Fuge von ca. 10 m Richtung Martin-Luther-King-Park

offenbleiben, durch den Lichtemissionen nach außen treten können. Die aktuell vorhandene Fuge zwischen der Haupttribüne und Südtribüne wird durch den Neubau teilweise geschlossen, und insoweit das dort aktuell anfallende Streulicht komplett im Stadion gehalten, so dass hier die Anteile komplett entfallen. Der hintere Mast zwischen den Neubau des Funktionsgebäudes und der Haupttribüne ist zu ersetzen, da dieser in die Bebauung fällt.

Aktuell werden hier zwei Situationen für die Kompensation untersucht:

Variante A: ähnlich der bisherigen Situation

Bei einer Begrenzung der möglichen Beleuchtungsstärke auf 450 Lux nach oben, mit Leuchten angebaut an die Unterkante des Dachs der Haupttribüne sowie des Neubaus Funktionsgebäude, in der Konsequenz wird hier der gesamte Streulichtanteil von den neuen Lichtquellen im Stadionbereich gehalten und es wird nur der Anteil an Reflektionen aus der Gebäudefuge Richtung Martin-Luther-King-Park austreten.

Variante B: Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation

Beibehalten der 4 Schaltgruppen und Lichtstärken wie im Bestand, nur zu realisieren mit einem auf die Neubebauung aufgesetzten Lichtmast wie Bestand. Hier wird dann jedoch angestrebt die vorhandenen Leuchten an dem Mast der umgebaut wird durch neue LED Leuchten und Optiken sowie entsprechenden Shutern für eine präzise Lichtlenkung und Vermeidung von Streulicht einzusetzen, insoweit wird es an dieser Stelle auch zu einer signifikanten Verbesserung des anfallenden Streulichtanteils zum Bestand kommen.

In jedem Fall ist mit einer wesentlichen Reduktion des Streulichtes in den Außenbereich durch die geschlosseneren Situation der Bebauung und Verwendung entsprechender Lichttechnik zu rechnen.

Die Lichtmasten sind nicht Bestandteil des zugrundeliegenden Vorhabens, sondern dienen der Funktion des angrenzenden Bruchwegstadions. Der Nachweis zur immissionsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

10.8 Mobilitätskonzept

Im Zuge der Erstellung des Mobilitätskonzeptes wurde untersucht, wie die Voraussetzungen für eine reduzierte Stellplatzanzahl sind und dargelegt, mit welchen Maßnahmen eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs und somit der für das Entwicklungsgebiet notwendigen Stellplatzanzahl erzeugt werden kann. Vorrangiges Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, ein umwelt- und klimaschonendes Mobilitätsverhalten zu fördern und somit einen nachhaltigen Standort zu schaffen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Multifunktionsgebäudes am Bruchwegareal in Mainz wird derzeit der zukünftige Bedarf an Stellplätzen ermittelt. Nach der Stellplatzsatzung von Mainz ist für den geplanten Standort ein Nachweis von 100 Pkw-Stellplätzen zu erbringen. Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung wird für das Plangebiet aufgrund der hervorragenden vorliegenden ÖPNV-Erschließung eine Reduktion der Stellplatzanzahl berücksichtigt. Darüber hinaus wurde gemäß § 5 der Stellplatzsatzung untersucht, ob die Möglichkeit einer Reduktion der Anzahl an notwendigen Stellplätzen aufgrund weiterer qualifizierter Mobilitätsverbesserungen besteht.

Weist ein Mobilitätskonzept das entsprechende Reduktionspotential angemessener Maßnahmen nach, ist nach § 5 Satz 2 der Stellplatzsatzung eine Aussetzung der Stellplatzpflicht von bis zu 30 Prozent möglich. Die Analyse der Rahmenbedingungen des

Plangebietes hat gezeigt, dass am Standort gute Grundvoraussetzungen (SPNV/ÖPNV-Angebot, Radverkehrsinfrastruktur, Sharing-Angebote) für einen reduzierten Bedarf an Pkw-Stellplätzen vorliegen bzw. geschaffen werden können. Insgesamt bestehen am Standort des Plangebietes gute Bedingungen, dass ein erweitertes Angebot an Carsharing-Fahrzeugen und eines bestehenden Fahrradverleihs angenommen wird, wodurch ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt werden kann. Ebenso wird ein hochwertiges Angebot an Radabstellplätzen und E-Bikes bereitgestellt. Die Spieler des NLZ erhalten zusätzlich ÖPNV-Tickets.

Zusammenfassend sind dafür folgende Maßnahmen umzusetzen:

Die Einrichtung/Bereitstellung von:

- 3 Carsharing Stellplätzen
- 10 Radabstellplätzen mit Ladeeinrichtung
- 5 E-Bikes für das Vorhaben
- 30 ÖPNV-Tickets für das Vorhaben

Zusammen mit dem bestehenden Fahrradverleih in unmittelbarer Nähe des Bruchwegareals mit 9 Leihrädern wird so ein umweltschonendes und klimafreundliches Mobilitätsverhalten gefördert und die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes begünstigt.

Vor diesem Hintergrund ist ein reduzierter Stellplatzbedarf realistisch. Es sind durch das Plangebiet somit noch 73 Pkw-Stellplätze erforderlich. Die geplante Tiefgarage (66 Stp.) sowie die ebenerdig hergestellten Stellplätze am Standort (11 Stp.) mit insgesamt 77 Pkw-Stellplätzen decken diesen Bedarf ab.

10.9 Schalltechnisches Gutachten

Im Zuge des Schallschutzgutachtens wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens nach den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der TA Lärm mit der Umgebungsbebauung untersucht.

Umgebungsbebauung:

Für die Bebauung im westlichen Bereich der Straße "Am Gonsenheimer Spieß" gilt entsprechend dem Bebauungsplan die Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebietes (WR). Sowohl für die Bebauung im südlichen und nördlichen Bereich des "Dr.- Martin-Luther-King-Weges" als auch für die Gebäude an der Straße "Am Fort Gonsenheim" gilt gemäß Bebauungsplänen die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Der Bereich des Planvorhabens soll im zugehörigen Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Schutzbedürftigkeit vergleichbar der eines Mischgebietes festgesetzt werden.

In Bezug auf die Gewerbe Geräusche durch die geplante Geschäftsstelle zeigt sich, dass die zulässigen Richtwerte an den gewählten Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit weit unterschritten und sicher eingehalten werden. Auch unzulässig hohe Spitzenpegel sind im Umfeld zur geplanten Geschäftsstelle nicht zu erwarten.

Sportanlagennutzung:

Die im Umfeld zur Sportanlage "Bruchwegstadion" zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Trainingsbetrieb und durch die Punktspiele wurden für verschiedene, mögliche Nutzungssituationen ermittelt und geprüft:

Situation 1:

Trainingsnutzung, wie beispielsweise an einem Donnerstag, bei der, außer Kunstrasenplatz 3, alle übrigen Spielfelder, einschließlich des Fußballtennisfeldes und des Kleinfeldes DFB jeweils durchgehend von 15:00 Uhr bis 21:00 Uhr genutzt werden. Für den Kunstrasenplatz 3 ist von einer durchgehenden Nutzung von 15:00 bis 20:00 Uhr auszugehen. Eine Nutzung des Stadionspielfeldes ist bei dieser Situation nicht gegeben.

Situation 1b (selten):

Wie Situation 1; zusätzlich findet jedoch im Bruchwegstadion ein Fußballpunktspiel mit einer Zuschauerbeteiligung von maximal 7.146 Personen statt, wobei die Nutzung um 20:45 Uhr endet. Für die Lautsprecheranlage (Schallleistung $LW \leq 113$ dB(A)) wird eine maximale Einsatzzeit von 1 Stunde (45 min bis 20:00, 15min ab 20:00) berücksichtigt.

Situation 2:

Hier wird für Samstage eine Nutzung des Kunstrasenplatzes 1 für Punktspiele geprüft. So wird der Kunstrasenplatz 1 beispielsweise von 09:00 bis 11:00 Uhr für Punktspiele der U 8 bis U 11 genutzt. Die Zuschauerzahl beträgt 50 Personen. Im Zeitraum von 11:00 bis 14:00 Uhr wird für den Kunstrasenplatz 1 ein Fußballspiel der U 19 bzw. der U 17 mit einer Zuschauerbeteiligung von 500 Personen berücksichtigt. Von 15:00 bis 18:00 Uhr dient der Kunstrasenplatz 1, einem Spiel der U 12 bis U 16. Auch hier sind 50 Zuschauer in Ansatz zu bringen.

Situation 3:

Wie Situation 2; zusätzlich findet jedoch im Bruchwegstadion ein Fußballpunktspiel mit einer Zuschauerbeteiligung von maximal 7.143 Personen statt, wobei die Nutzung vor 20:00 Uhr endet. Für die Lautsprecheranlage (Schallleistung $LW \leq 113$ dB(A)) wird eine maximale Einsatzzeit von 1 Stunde berücksichtigt.

Situation 4:

Fußballpunktspiel im "Bruchwegstadion" mit einer Zuschauerbeteiligung von 7.146 Personen. Es wird schalltechnisch ein Spiel überprüft, das sonntags stattfindet und bei dem weniger als 30 Minuten der Nutzung im Zeitraum von 13:00 bis 15:00 Uhr liegt und die Gesamtnutzungszeit weniger als 4 Stunden beträgt. Für die Lautsprecheranlage (Schallleistung $LW \leq 113$ dB(A)) wird eine maximale Nutzungszeit von 1 Stunde berücksichtigt.

In Bezug auf die zu erwartenden Sportgeräuschmissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind bei einer regulären Nutzung, wie in Situation 1 und Situation 2 beschrieben, keine Richtwertüberschreitungen an den Fassaden des Planvorhabens zu erwarten. Das Spitzenwertkriterium wird ebenfalls eingehalten.

Im Zusammenhang mit der Stadionnutzung im Rahmen der sogenannten seltenen Ereignisse zeigen die berechneten Beurteilungspegel für Situation 1b, 3 und Situation 4 an der in Richtung Spielfeld orientierten Fassade stockwerksübergreifend Richtwertüberschreitungen auf. Der zulässige Spitzenpegel wird an dieser Fassade ebenfalls überschritten. Dies ist auf die geringen Abstandsverhältnisse zu dem Rasenplatz zurückzuführen.

Die Auswirkungen der Schallmissionen aus der nördlich angrenzenden Stadionnutzung (Kapitel 6.1) und die hierzu erforderlichen Festsetzungen sind im Kapitel 8.8.2 zum Schallschutz näher aufgeführt. Im Bebauungsplan erfolgt hieraus eine Festsetzung zur

Anordnung der im Geltungsbereich zulässigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sowie Wohnungen der Internatsnutzung.

Veränderte bauliche Situation:

Neben den an dem Planvorhaben zu erwartenden Geräuschemissionen wurde die Außenwirkung aller Sportanlagen des Vorhabens am Bruchweg unter Berücksichtigung der baulichen Veränderungen untersucht.

Wie die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen auf die umliegenden Immissionsorte aufzeigen, werden unter Berücksichtigung der veränderten baulichen Situation der Sportanlage die Immissionsrichtwerte an allen schutzbedürftigen Gebäuden bis auf Situation 2 eingehalten.

Im Rahmen der in Situation 2 aufgezeigten Nutzungssituation können im Bereich der innerhalb des Bebauungsplanes "H 98" möglichen Wohnbebauung Richtwertüberschreitungen um 1 dB auftreten. Um diesen schalltechnischen Konflikt zu lösen, wurde in Kapitel 4 die Situation 2b berechnet. Durch eine Beschränkung der Zuschauerzahlen auf 250 Personen in dem Zeitraum zwischen 11:00 und 14:00 Uhr konnte eine Einhaltung der Richtwerte an allen Immissionsorten nachgewiesen werden. Eine Berücksichtigung der beschriebenen Zuschauerzahlen ist durch den Verein zu gewährleisten. Die Berechnungsergebnisse zeigen weiterhin, dass ohne die Abschirmwirkung des geplanten Gebäudes und der momentan vorhandenen südlichen Tribüne während der Bauphase der zulässige Richtwert an allen Immissionsorten eingehalten wird.

Innerhalb des Gutachtens werden Möglichkeiten zur Einhaltung der Richtwerte aufgezeigt. Eine konfliktfreie Nachbarschaft ist grundsätzlich mittels Einschränkungen der Schallemissionen im Stadion durch Reglementierung der Zuschauerzahlen und Begrenzung der Lautsprecheranlagen möglich. Solche Regelungen werden Bestandteil der neuen Baugenehmigung für das Bruchwegstadion, die bei Abriss der bestehenden Südtribüne in jedem Fall erforderlich wird. In diesem Zuge ist der Lärmkonflikt mit der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Stadions zu lösen. Die Beeinträchtigungen werden nicht durch das geplante Vorhaben bzw. den VEP "H 96", sondern durch den Teilabriss des bestehenden Stadions ausgelöst.

Unter Berücksichtigung der bezüglich der Richtwertüberschreitungen formulierten Maßnahmen und Empfehlungen ist das Planvorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.

Ergänzende schalltechnische Beurteilung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden ergänzend die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschemissionen für zwei zusätzliche Nutzungsszenarien untersucht.

Szenario 1: Punktspiel der U 17 Mannschaft in dem Bereich des Naturrasenplatzes 1

- Nutzung in der Ruhezeit sonntagsmittags bei > 4 Stunden Gesamtnutzungszeit:
Die Ergebnisse zeigen, dass bei einem Spiel auf dem Trainingsplatz 1 innerhalb der Ruhezeit mittags, unter Berücksichtigung von 30 Zuschauern, an allen umliegenden Immissionsorten die Richtwerte eingehalten werden. Das Spitzenkriterium ist ebenfalls erfüllt.

- Nutzungsdauer > 30 Minuten in der Ruhezeit sonntagsmittags bei < 4 Stunden Gesamtnutzungszeit:
Die Ergebnisse zeigen, dass bei einem Spiel auf dem Trainingsplatz 1, welches länger als 30 Minuten in der Ruhezeit sonntagsmittags stattfindet, unter Berücksichtigung von 100 Zuschauern an allen umliegenden Immissionsorten die Richtwerte eingehalten. Das Spitzenwertkriterium ist ebenfalls erfüllt.
- Nutzung außerhalb der Ruhezeiten:
Die Ergebnisse zeigen, dass bei einer 90-minütigen Spielnutzung des Trainingsplatzes 1 ab 15:00 Uhr die zulässigen Richtwerte an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. In der Berechnung wurde ein maximales Zuschaueraufkommen von 300 Personen berücksichtigt.

Szenario 2: Nutzung des Bruchweg-Stadions außerhalb der "seltenen Ereignisse"(an einem Werktag) außerhalb der Ruhezeiten

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass eine 2-stündige Stadionnutzung mit 1.000 Zuschauern auf der Haupttribüne an einem Werktag aus schalltechnischer Sicht auch außerhalb der 18 möglichen seltenen Ereignissen im Jahr zulässig ist.

Die ergänzende Untersuchung zeigt, dass in beiden Szenarien die zulässigen Richtwerte an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten werden können.

10.10 Radongutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde im Bereich der geplanten Geschäftsstelle die Radonkonzentration im Boden anhand von Messungen untersucht. Es sollte festgestellt werden, ob Maßnahmen zum Schutz vor Radon bei der Bebauung des Geländes zu berücksichtigen sind.

Die Radonkonzentration in Gebäuden und in der Bodenluft kann sehr starken täglichen und witterungsbedingten Schwankungen unterliegen. In Gebäuden sind diese Schwankungen durch das Nutzungsverhalten der Räume sowie im Gebäude entstehende Sogwirkungen verursacht. Durch thermisch oder dynamisch und meteorologisch erzeugte Luftdruckunterschiede im Gebäude kann verstärkt Radon in der Bodenluft durch erdberührende Wände und durch die Bodenplatte angesaugt werden. Über Schächte, Maueröffnungen und Treppenhaus kann das Radon auch in höhere Stockwerke migrieren. Im Gegensatz dazu wird außerhalb von Gebäuden das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentration verdünnt.

Zur Beurteilung von potentiellen Belastungen des Untergrundes durch Radon wurden auf dem Vorhabengrundstück Bodenluftproben entnommen und direkt vor Ort auf ihre Zerfallsaktivität untersucht. Des Weiteren wurden Dosimeter (Kernspurdetektoren) im Untergrund installiert und für 21 Tage im Untergrund belassen und danach ausgewertet.

Unter Zusammenfassung aller Ergebnisse ergibt sich für den Bereich des Neubaus eine mittlere Einstufung in das Vorsorgegebiet <I bis I. Damit liegen die Messwerte leicht unter den Ergebnissen, die aus der Radon-Vorsorgekarte des Landes Rheinland-Pfalz hervorgehen. Eine Mittelung der Messwerte ergibt einen Durchschnittswert von 13,9 kBq, was unter dem Grenzwert zum Radonvorsorgegebiet I liegt.

Aufgrund des Untergrundaufbaus mit gut durchlässigen kiesigen Auffüllungen und der leicht erhöhten Radon-Konzentrationen in der Bodenluft sind im Rahmen des Neubaus Maßnahmen zu treffen, um die Radonkonzentrationen in der Raumluft zu minimieren.

Aufgrund der vorgesehenen Unterkellerung des Gebäudes ist eine Abdichtung gegen drückendes Grundwasser mit einer weißen Wanne erforderlich. Mit den vorliegenden Ergebnissen und der damit verbundenen Einstufung in das Radon-Vorsorgegebiet der Klasse I ist durch diese Bauweise eine ausreichende Abdichtung gegen Radon gewährleistet. Somit sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Da die im Gutachten empfohlenen Präventivmaßnahmen für das "Radonvorsorgegebiet I" dem "Stand der Technik" entsprechen, sind keine weiteren (bauplanungsrechtlichen) Maßnahmen oder Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

11. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Geschäftsstelle Mainz 05 (H 96)" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" geschlossen.

Darin werden insbesondere folgende Themenbereiche verbindlich geregelt:

- Anfallende Kosten (Fachgutachten und Verfahrenskosten)
- Nutzungsbindung (Sondergebiet "Sport- und Dienstleistungszentrum")
- Begrenzung der Verkaufsfläche des Fanshops sowie des zulässigen Sortiments
- Regelungen zur Unterbauung städtischer Grundstücke (Tiefgarage)
- Erschließung (Überfahren städtischer Grundstücke)
- Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Regelungen zu Belangen des Umwelt- und Naturschutzes
- Herstellung der Begrünung innerhalb privater Verkehrsflächen sowie deren Unterhaltung durch das Grün- und Umweltamt
- Öffentliche Grünfläche mit Rückbau und anschließende Begrünung einer vorhandenen Zuwegung sowie Herstellung zweier neuer Zuwegungen und Verzicht auf Einfriedungen
- zukünftige Gestaltung, Pflege, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Grünflächen
- Planung und Ausführung der Flächen östlich des Geltungsbereiches im Anschluss bzw. Übergang zum Dr.-Martin-Luther-King-Weg (bisher begrünt und Unterhalten durch das Grün- und Umweltamt)
- Regelungen zu Versorgungstechniken und Mindestenergiekennwerten auf Basis des Energiekonzeptes
- Maßnahmen auf Basis des Mobilitätskonzeptes

12. Familienfreundlichkeitsprüfung

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

Bei dem Vorhaben "Geschäftsstelle Mainz 05" handelt es sich um eine privat betriebene Anlage des Vorhabenträgers, der "Wolfgang-Frank-Campus Projektgesellschaft GmbH & Co. KG", in Ergänzung von Profisport und Breitensport. Nach Auskunft der tangierten Fachämter sind hieraus keinerlei Aspekte erkennbar, die das Thema "Familie" betreffen. Die Freiraumqualität des vorhandenen Umfeldes und damit die Naherholungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung werden durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Nach Einschätzung des zuständigen Dezernates für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit ist die Durchführung einer Familienfreundlichkeitsprüfung daher nicht erforderlich.

13. Statistik

Sonstiges Sondergebiet	0,67 ha	83,6 %
private Verkehrsfläche	0,07 ha	8,7 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerweg	0,05 ha	5,7 %
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	0,02 ha	2,0 %
Räumlicher Geltungsbereich	0,8 ha	100,0 %

14. Kosten

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Mainz, und ist im Rahmen eines Erbpachtvertrages an den Verein 1. FSV Mainz 05 verpachtet. Öffentliche Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - VEP wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger (Wolfgang-Frank-Campus Projektgesellschaft GmbH & Co.KG) ein Durchführungsvertrag geschlossen, worin die Übernahme der Kosten für die Umsetzung und die allgemeinen Verfahrenskosten (keine Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Erforderliche Fachgutachten wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch den Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für erforderliche Umbauten im Bereich der Zufahrt vom westlich angrenzenden Grundstück der Stadt Mainz werden ebenfalls vom Vorhabenträger übernommen.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete

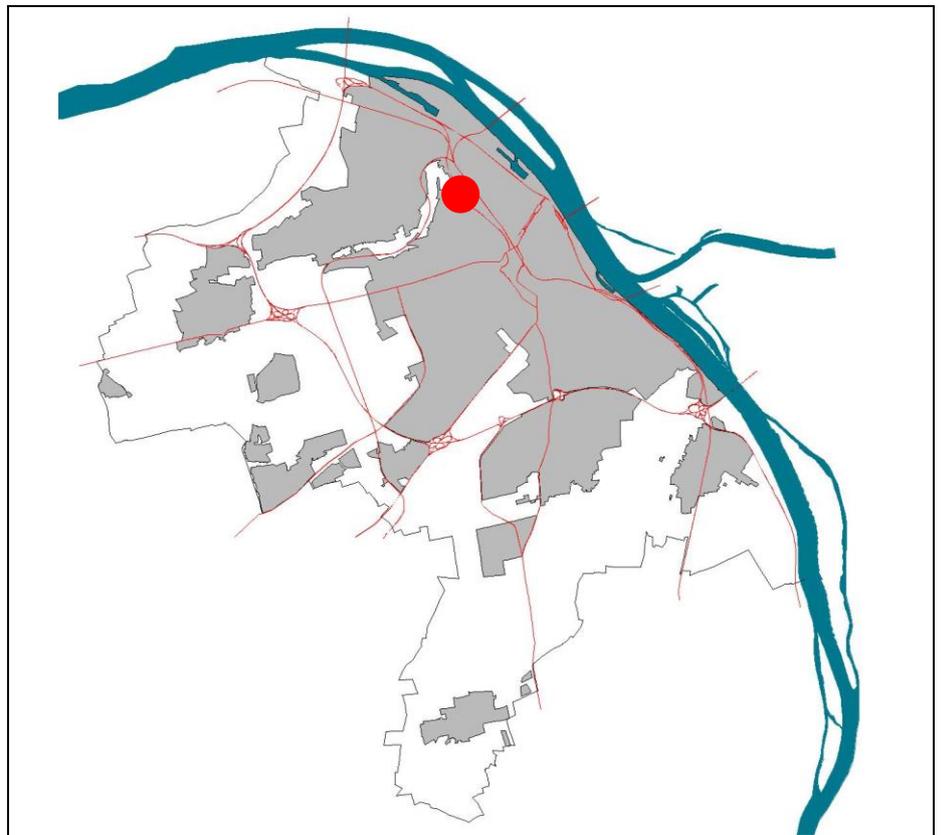
Stadt Mainz

Begründung

Anlage 1

Vorhabenbeschreibung "Geschäftsstelle Mainz 05"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)"



Stand: Satzungsbeschluss

Vorhabenbeschreibung "Geschäftsstelle Mainz 05"

In dem geplanten Gebäude "Geschäftsstelle Mainz 05, Wolfgang-Frank-Campus" am Dr.-Martin-Luther-King Weg 15 sind die Räumlichkeiten für die Abwicklung der administrativen Aufgaben des 1. FSV Mainz 05 e.V. unterzubringen. Daneben sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Fanshop von maximal 100 m² Verkaufsfläche mit der Möglichkeit, Tickets für Spiele zu verkaufen.
- Räumlichkeiten für den Trainingsbetrieb der Lizenzspielerabteilung (Umkleiden, Sauna-, Ruhe- und Aufenthaltsbereiche, Seminar- und Büroräume).
- Räumlichkeiten für ein Nachwuchsleistungszentrum des 1. FSV Mainz 05 e.V. (Internatszimmer und Appartements (auch für Nachwuchssportler anderer Sportorganisationen), Wohnungen für Heimeltern zur Betreuung der Nachwuchssportler, Besprechungs- und Büroräume).
- Räumlichkeiten für eine Restauration zur Nutzung durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen (kein öffentlicher Zugang).
- Räumlichkeiten für medizinische Nutzungen, die das Sportzentrum unterstützen (insbesondere Sportmedizin, Orthopäde, Physiologe, Kardiologie, Radiologie), die Nutzung ist auf eine Fläche von maximal 3.000 m² begrenzt.
- Räumlichkeiten für Bürotätigkeiten, Konferenz- und Besprechungsmöglichkeiten sowie Co-Workingaktivitäten für Freiberufler etc. und universitäre Einrichtungen.

In dem Gebäude sind mindestens 51 % der Fläche mit sportlichen Nutzungen zu belegen.

Die Verkaufsflächen des Fanshops im Sinne des Vertrages sind alle Flächen und Bereiche von Einzelhandelsgeschäften, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, also alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen.

Das zulässige Sortiment ist nur auf Fan-Artikel beschränkt.