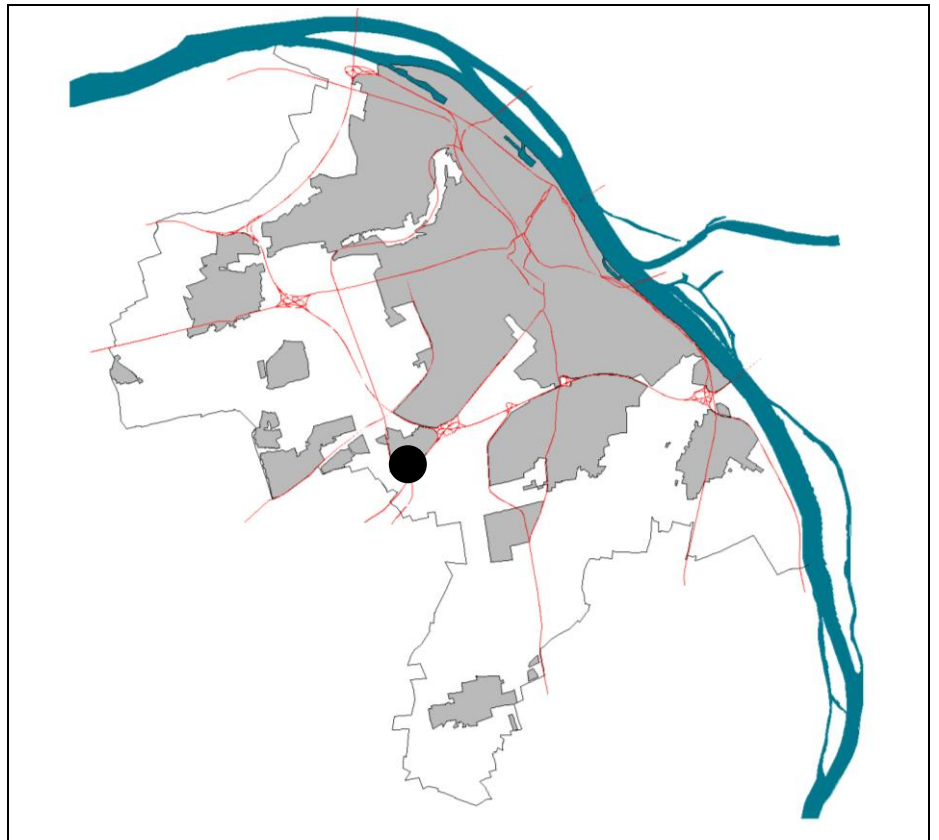


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 52 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)"

Bebauungsplan
"Am Kirchenpfad (Ma 33)"



Stand: Planstufe II

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 52 im Bereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)"
und zum Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planung	5
2.	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.	Bestehende Bebauungspläne	7
4.	Räumlicher Geltungsbereich	8
5.	Einzelhandel	9
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
5.2	Zielabweichungsverfahren	10
5.3	"Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz	11
5.3.1	Ziele und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel"	11
5.3.2	Zentrale Versorgungsbereiche	12
5.3.3	Sechste Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vom 24. März 2021	13
6.	Städtebauliches Konzept	13
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.2.1	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche	15
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen	16
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	16
7.4	Bauweise	17
7.5	Verkehrsflächen	17
7.5.1	Kindertagesstätte	17
7.5.2	Sondergebiet Einzelhandel	17
7.5.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt / Zufahrtsverbote	19
7.6	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	19
7.6.1	Passive Lärmschutzmaßnahmen	19
7.6.2	Spielflächen und Aufenthaltsbereiche im Freien	20
7.6.3	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden	20
7.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
7.7.1	Reduzierung der Versiegelung	20
7.7.2	Kompensationsmaßnahmen	20

7.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
7.8.1	Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen	21
7.8.2	Dachbegrünung.....	21
7.8.3	Stellplatzbegrünung.....	21
7.8.4	Anpflanzflächen.....	21
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	22
8.1	Dachform und Dachneigungen.....	22
8.2	Werbeanlagen	22
8.3	Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen.....	23
9.	Fachgutachten.....	24
9.1	Schalltechnisches Gutachten.....	24
9.2	Baugrundgutachten / Versickerungsgutachten	24
9.3	Artenschutzgutachten	24
10.	Untersuchung der Umweltbelange	25
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	31
12.	Statistik	31
13.	Kosten	31

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht (*Böhm + Frasch GmbH Freiraum- + Landschaftsplanung, Mainz, 14.07.2026*)

Hinweis:

Im Rahmen der FNP-Änderung Nr. 52 und des Bebauungsplanverfahrens "Ma 33" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden können:

- Schallgutachten (*KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, 28.08.2019*)
- Umwelt- und geotechnischer Untersuchungsbericht (*Bodenmechanisches Labor Gumm, Laufersweiler, 12.02.2021*)
- Artenschutzrechtliches Gutachten (*Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim, Juli 2026*)

1. Erfordernis und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" soll im Stadtteil Mainz-Marienborn eine seit vielen Jahren bestehende Versorgungslücke im Bereich der wohnortnahen Nahversorgung geschlossen und die fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung nachhaltig verbessert werden.

Der Stadtteil Marienborn mit 4.532 Einwohner:innen (Haupt- und Nebenwohnsitz; Stand: 31.12.2025) verfügt seit mehreren Jahren über keine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der bislang im "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Landeshauptstadt Mainz ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich des Ortskerns verfügt lediglich über ein kioskartiges Ladengeschäft. Mittlerweile haben die letzte Metzgerei, Bäckerei sowie der letzte Selbstbedienungsmarkt ihren Betrieb eingestellt. Das Grundstück des ehemaligen Selbstbedienungsmarktes wurde zwischenzeitlich einer Wohnnutzung zugeführt und steht für eine erneute Einzelhandelsnutzung nicht mehr zur Verfügung. Im Wohngebiet "Am Sonnigen Hang" besteht noch ein Kiosk, dessen Öffnungszeiten auf vier Tage pro Woche begrenzt sind.

Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmitteleinzelhandels innerhalb des Ortskerns konnte bislang trotz des vorhandenen Bedarfs nicht realisiert werden. Ursächlich hierfür sind zum einen die unmittelbare Konkurrenzsituation zu den Einzelhandelsstandorten "Haifa-Allee" (Ergänzungsstandort "Haifa-Allee"; siehe Kapitel 5.3.2) mit dem Gutenberg Center sowie dem Einzelhandelsstandort "Schleifweg" (Ergänzungsstandort "Schleifweg"; siehe Kapitel 5.3.2) im benachbarten Stadtteil Mainz-Bretzenheim und zum anderen die begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke. Insbesondere die kleinteiligen Haus- und Hofstrukturen im historischen Ortskern lassen keine ausreichend großen, wirtschaftlich nutzbaren Flächen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zu.

Auch der Bevölkerungszuwachs infolge der Entwicklung des Wohngebietes "Hinter den Wiesen (Ma 15)" mit rund 450 zusätzlichen Einwohner:innen hat bislang nicht zur Etablierung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes geführt. Die bestehenden strukturellen Standortnachteile konnten hierdurch nicht überwunden werden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt daher überwiegend über die Einzelhandelsstandorte im benachbarten Stadtteil Mainz-Bretzenheim, insbesondere durch das "Gutenberg Center" sowie die Einzelhandelsansiedlungen im Bereich des Ergänzungsstandortes "Schleifweg". Im "Gutenberg Center" befinden sich ein Selbstbedienungswarenhaus, ein Drogeriemarkt, ein Sportgeschäft, ein Elektrofachmarkt sowie weitere Ladengeschäfte zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs. Der Ergänzungsstandort "Schleifweg" verfügt sowohl über einen Lebensmittelvollsortimenter als auch über zwei Lebensmittel-Discountmärkte. Für einen überwiegenden Teil der Marienborner Bevölkerung erfolgt die Erreichbarkeit dieser Einzelhandelsstandorte mit dem motorisierten Individualverkehr.

Aufgrund ihrer Größe, ihres Warenangebots und ihrer Standortattraktivität haben die Einzelhandelsstandorte "Haifa-Allee" und "Schleifweg" über viele Jahre eine erhebliche Anziehungskraft entfaltet und die Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsstandortes innerhalb Marienborns zusätzlich erschwert. Die Folge ist eine deutliche Abhängigkeit der Marienborner Bevölkerung von außerhalb des Stadtteils gelegenen Versorgungsstandorten.

Mit der Entwicklung des Plangebiets eröffnet sich erstmals die Möglichkeit, einen modernen Lebensmittelmarkt innerhalb des Stadtteils zu etablieren und damit die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nachhaltig zu verbessern. Der geplante Nahversorgungsstandort ermöglicht für den überwiegenden Teil der Einwohner:innen eine fußläufige Erreichbarkeit und trägt dazu bei, die bislang bestehende Versorgungslücke zu schließen sowie die Abhängigkeit von den o. g. Einzelhandelsstandorten im Stadtteil Bretzenheim zu verringern. Zugleich stärkt die geplante Einzelhandelsansiedlung die Versorgungsfunktion des Stadtteils und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung.

Zu diesem Zweck soll auf der bislang unbebauten Fläche am Ortsrand des Stadtteils Mainz-Marienborn Planungsrecht für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Form eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 1.250 m² plus integrierter Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 60 m² geschaffen werden.

Darüber hinaus soll auf den unmittelbar an den Lebensmittelmarkt angrenzenden Flächen in Richtung Ortszentrum Planungsrecht für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Vorgesehen ist eine Einrichtung mit einer Kapazität von vier bis sechs Gruppen. Neben den erforderlichen Gebäudeflächen werden auch die notwendigen Außenspielflächen planungsrechtlich gesichert. Die räumliche Bündelung von Nahversorgung und sozialer Infrastruktur stärkt die Versorgungsfunktion des Standortes und leistet einen wichtigen Beitrag zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Stadtteils Marienborn.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulen und Kindergärten" dargestellt.

An das Plangebiet grenzt im Norden eine Wohnbaufläche an, im Westen Flächen für Sport- und Spielanlagen und im Osten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof".

Im Süden bzw. Südosten an das Plangebiet grenzen Verkehrsflächen mit begleitenden Grünflächen an.

Die nunmehr vorgesehene Nutzung entspricht nicht mehr exakt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)" angepasst werden. Diese Änderung "FNP-Ä. Nr. 52" erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)".

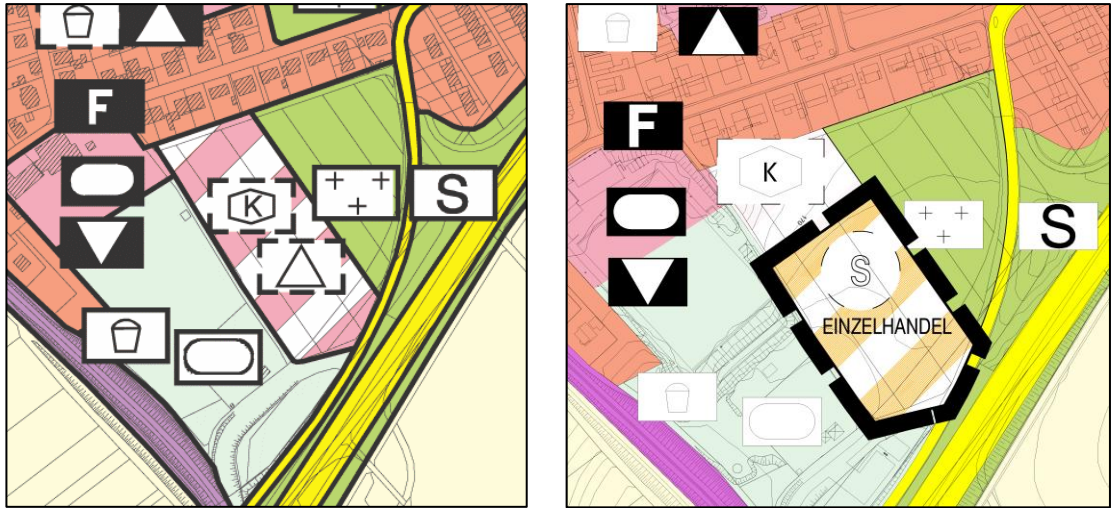


Abbildung 1: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - Redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010 (links) und geänderte Darstellung im Rahmen der 52. Änderung des FNP (rechts).

Bislang ist die gesamte Fläche im Flächennutzungsplan (FNP) als "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schulen und Kindergarten" dargestellt. Es ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern, um die benötigte Fläche für die geplante Einzelhandelsnutzung zu sichern. Ziel der FNP-Änderung ist es, für einen Teilbereich eine Fläche mit der Zweckbestimmung "Sonderbaufläche Einzelhandel" darzustellen. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 0,99 ha.

Im Rahmen der Änderung wird der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes zukünftig in Teilen als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sowie als "Sonderbaufläche Einzelhandel" dargestellt. Die bisher dargestellte Signatur / Zweckbestimmung "Schulen" innerhalb der "Fläche für den Gemeinbedarf" entfällt künftig.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, um das erforderliche Baurecht für die zuvor beschriebenen Nutzungen zu schaffen.

3. Bestehende Bebauungspläne

Im überwiegenden Teil des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ein hoher flächenmäßiger Anteil des Geltungsbereichs ist daher bislang als planungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Lediglich der bestehende Wirtschaftsweg im Westen des Geltungsbereiches ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes "Am Klausberg – Kirchenpfad (Ma 23)", der diesen als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Zur Klarstellung der notwendigen Erschließung und zur Anpassung der hierfür erforderlichen Verkehrsflächen wird dieser Weg dennoch in den Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" mit einbezogen. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Klausberg – Kirchenpfad (Ma 23)", wird damit partiell vom Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" überlagert. Für den überlagerten Bereich gelten nach Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)".

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "FNP-Ä 52" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Marienborn, unmittelbar südlich des bestehenden Siedlungskörpers und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine gedachte Linie ca. 40 m südlich des vorhandenen Wirtschaftswegs "Am Kirchenpfad", im rechten Winkel zum westlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Flur 3, Teile der Flst. 155/4),
- im Osten durch die bislang in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flurstücke (Flur 3, Flst. 25/2, 25/3 und 29/13),
- im Süden durch die Altkönigstraße "K 12" und durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Flur 3, Flst. 152/18,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg entlang der Sportanlagen auf der Parzelle Flur 3, Flst. 155/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Marienborn, unmittelbar südlich des bestehenden Siedlungskörpers und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Wirtschaftsweg "Am Kirchenpfad" (Flur 1, Flst. 268/87),
- im Osten durch die bislang in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flurstücke (Flur 3, Flst. 25/2, 25/3 und 29/13),
- im Süden durch die Altkönigstraße "K 12" und durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Flur 3, Flst. 152/18,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg entlang der Sportanlagen auf der Parzelle Flur 3, Flst. 155/4.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes "Am Kirchenpfad (Ma 33)" – Luftbild (ohne Maßstab)

5. Einzelhandel

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Ma 33" ist daher die Vereinbarkeit der Planung mit den einschlägigen raumordnerischen Zielvorgaben zu prüfen.

Für das Plangebiet sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz IV (LEP IV) sowie des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP 2014) maßgeblich.

Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das LEP IV ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten und weist der Landeshauptstadt Mainz die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zu. Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung trägt der Bebauungsplan "Ma 33" zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Oberzentrums sowie zur Sicherung der Daseinsvorsorge im Stadtteil Marienborn bei.

Das LEP IV 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 Nichtbeeinträchtigungsgesamt 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.

Städtebauliches Integrationsgebot "Z 58" des LEP IV

Gemäß dem Ziel "Z 58" des LEP IV ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt, in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

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. Da das geplante Einzelhandelsvorhaben nicht in den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich oder innerhalb eines in den Wohnsiedlungszusammenhang integrierten Bereichs im Stadtteil Marienborn realisiert werden kann, widerspricht das Vorhaben dem Integrationsgebot.

Aus diesem Grund wurde gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPlG) Rheinland-Pfalz ein Antrag auf Zielabweichung gestellt.

5.2 Zielabweichungsverfahren

Die Landeshauptstadt Mainz beantragte im September 2020 bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) als Obere Landesplanungsbehörde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die geplante Ausweisung einer rund 1,0 ha großen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel".

Mit Bescheid vom 27.05.2021 ließ die SGD Süd für den Bebauungsplan "Ma 33" die Abweichung vom raumordnerischen Ziel "Z 58" des LEP IV in Verbindung mit Ziel "Z_n 43" des ROP 2014 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 6 LPlG zu. Der Entscheidung gingen die Prüfung der Antragsunterlagen, die Auswertung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie deren abschließende Abwägung voraus. Die Zulassung der Zielabweichung erfolgte unter folgenden Nebenbestimmungen:

1. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan "Ma 33" auf maximal 1.310 m² zu begrenzen.
2. Der Planstandort ist in das Zentrenkonzept aufzunehmen und als Einzelhandelsstandort festzuschreiben.
3. Der zentrale Versorgungsbereich im Ortskern von Mainz-Marienborn ist möglichst zu erhalten und langfristig zu sichern.
4. Der Bereich des Vorhabens ist im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

5.3 "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.

5.3.1 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

5.3.2 Zentrale Versorgungsbereiche

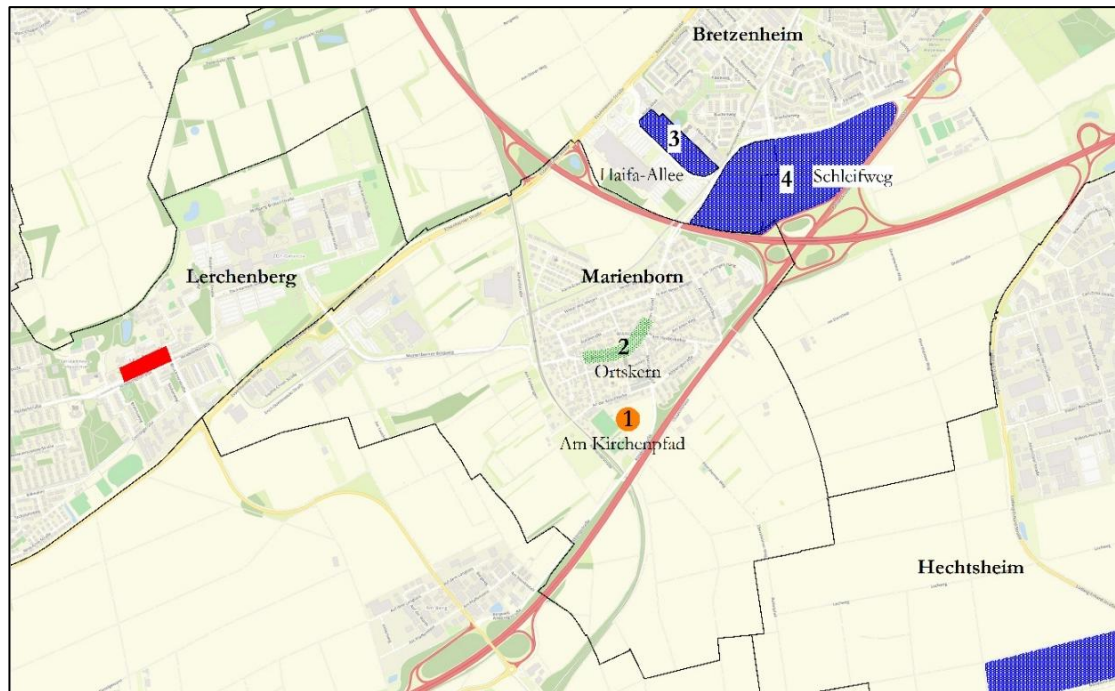


Abbildung 3: Geplanter Nahversorgungsstandort "Am Kirchenpfad", potenzielles Nahversorgungszentrum "Ortskern" im Stadtteil Marienborn sowie die Ergänzungsstandorte "Haifa-Allee" und "Schleifweg" im Stadtteil Bretzenheim, Stand: 2026

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 Ergänzungsstandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 4) stattfinden.

Im Stadtteil Mainz-Marienborn sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt (siehe Abbildung 3 und "Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 71):

1. Am Kirchenpfad (**Nahversorgungsstandort**) und
2. Ortskern (**potenzielles Nahversorgungszentrum; zurzeit kein Bestand**).

Angrenzend an den Stadtteil Mainz-Marienborn sind die folgenden Ergänzungsstandorte des Stadtteils Bretzenheim verortet (siehe Abbildung 3 und "Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 71):

3. Haifa-Allee (**Ergänzungsstandort**) und
4. Schleifweg (**Ergänzungsstandort**).

5.3.3 Sechste Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vom 24. März 2021

Aufgrund der in Ziffer 2 der Nebenbestimmungen des Zielabweichungsbescheides (siehe Kapitel 5.2) formulierten Vorgabe wurde im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens sowie des Bauleitplanverfahrens "Ma 33" eine Fortschreibung des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde der als nicht-integrierter Standort eingestufte Nahversorgungsstandort "Am Kirchenpfad" im Rahmen der sechsten Fortschreibung in das Zentrenkonzept aufgenommen (siehe "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 39 ff.).

6. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen (Kindertagesstätte und Lebensmitteleinzelhandel) in zwei Bereiche unterteilt. Der geplante Standort für eine Kindertagesstätte wird an der Stelle mit den geringsten Lärmbeeinträchtigungen im Norden des Areals unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung untergebracht.

Der geplante Lebensmitteleinzelhandel wird im südlichen Bereich des Plangebiets untergebracht. Damit ist eine möglichst gute Anbindung an die Altkönigstraße (K 12) gegeben. Eine fußläufige Anbindung des Ortskerns und der umliegenden Wohnquartiere ist über den bestehenden Weg entlang des Sportplatzes und den Weg "Am Kirchenpfad" gewahrt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Altkönigstraße (K 12) im Bereich der bestehenden Einmündung des Wirtschaftsweges, an dem auch der Marienborner Wertstoffhof liegt. Es ist vorgesehen die Erschließung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen "Lebensmitteleinzelhandel" und "Kindertagesstätte" zu trennen. Der bestehende Wirtschaftsweg ist nicht für die Öffentlichkeit durchfahrbar. Ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche Maschinen sowie Müllfahrzeuge.

Die in zwei Teile getrennte Erschließung wird entsprechend ihrer zu erwartenden Kapazität und unter Berücksichtigung möglicher Begegnungsfälle unterschiedliche Straßenquerschnitte aufweisen.

Wegen der Besonderheit der Erschließung der Kindertagesstätte über einen Wirtschaftsweg, ist die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück nicht angestrebt. Der Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte wird über in fußläufiger Nähe vorhandene Stellplätze außerhalb des Baugrundstückes auf einer Fläche angrenzend an die Straße "An der Kirschhecke" abgewickelt. Somit kann die westlich an den Wirtschaftsweg angrenzende Böschung erhalten werden. Der Wirtschaftsweg darf für die Anlieferung der Kindertagesstätte sowie mit Rettungsfahrzeugen befahren werden. Die Einmündung des Wirtschaftsweges in die bestehende Straße "An der Kirschhecke" weist hierzu eine ausreichende Dimensionierung von 3,5 Metern auf. Da der Weg nicht komplett barrierefrei ist, soll auf dem Grundstück der Kindertagesstätte ein Behindertenstellplatz entstehen.

Die Kindertagesstätte wird lediglich über die Straßen "An der Kirschhecke" im Norden des Plangebiets erreichbar sein. Wohingegen der Lebensmittelmarkt per motorisiertem Individualverkehr und Lieferverkehr ausschließlich über die Altkönigstraße anfahrbar ist. Dadurch wird gewährleistet, dass eine leistungsfähige Anbindung über die Sammelstraße entsteht und keine Erschließung des Einzelhandels über Wohnstraßen erfolgt. Die

Entstehung von "Schleichverkehren" wird durch die Trennung der Erschließung vermieden und der Verkehr gebündelt. Übrige Stadtteilbereiche werden damit verkehrlich nicht zusätzlich belastet.



Abbildung 4: städtebauliches Konzept (61-Stadtplanungsamt Mainz, Planstufe I, 2022)

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Plangebiet soll eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit einer Kindertagesstätte entwickelt werden. Daher wird in diesem Planbereich eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum" festgesetzt. Die dadurch gesicherte Fläche lässt die Errichtung einer 4 – 6 gruppigen Kindertagesstätte zu. Hierdurch soll der dringend benötigte Bedarf an Betreuungsplätzen in Mainz-Marienborn gedeckt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines wohnortnahen Nahversorgungsstandortes und damit zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung werden für das sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" die nachfolgenden Festsetzungen getroffen. Diese dienen zugleich der Umsetzung der in Ziffer 1 der Nebenbestimmungen des Zielabweichungsbescheides formulierten Vorgaben (siehe Kapitel 5.2).

Der Bebauungsplan "Ma 33" setzt im sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" die Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie Läden fest.

Zulässig sind:

- Lebensmittelmärkte mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal bis zu 1.250 m²,

- Bäckereien mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal bis zu 60 m².

Die im sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzten Sortimente werden vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, einen wohnortnahen Nahversorgungsstandort zu entwickeln, auf nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen, periodischen Bedarfs beschränkt. Sie orientieren sich an den geplanten Betriebsformen "Lebensmittelmärkte" und "Bäckereien" und dienen der Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke,
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel,
- Bücher und Zeitschriften,
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen) sowie
- Schnittblumen.

Aufgrund des bestehenden Defizits an Nahversorgungsangeboten im Stadtteil Mainz-Marienborn ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters gegenüber derjenigen eines Lebensmitteldiscounters zu bevorzugen, um eine umfassende Auswahl von Produkten des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Beispielsweise verfügen Lebensmittelvollsortimenter über ein umfangreiches Angebot im Bereich Getränke, Obst und Gemüse, Frischetheke für Fleisch-/Wurst-/Fisch- und Käsewaren, regionale Produkte sowie Bioprodukte.

Der für das sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" definierte Zulässigkeitskatalog lässt sich nicht den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abschließend geregelten Baugebietstypen zuordnen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Ortsrandlage, dessen spezifische Nutzungsstruktur durch die Baugebietstypen der BauNVO nicht hinreichend abgebildet wird. Daher erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel".

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche

Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum"

Die überbaubare "Fläche für den Gemeinbedarf" wird durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gebildet. Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die erforderlichen Außenspielflächen beinhalten dabei große unversiegelte Flächen (bspw. Flächen mit Rindenmulch oder Wiese), sodass trotz der Festsetzung eine Versiegelung in einem verträglichen Maße gewährleistet wird. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. In Abstimmung mit den Zielvorstellungen der Stadt sollen ein oder mehrere Gebäude mit insgesamt einer Gruppenkapazität von 4 – 6 Gruppen realisiert werden.

In Summe weist das Grundstück eine Größe von ca. 4.000 m² auf. Die Stadt Mainz nimmt für die erforderlichen baulichen Anlagen der Kindertagesstätten eine Bruttogrundfläche von circa 900 m² an sowie eine Außenbereichsspielfläche von 10 m² / Kind. Durch die geplante Grundstücksgröße ist sichergestellt, dass die Kindertagesstätte in einer ausreichenden Größe errichtet werden kann und genügend Außenspielfläche zur

Verfügung steht. Die getroffene Festsetzung ermöglicht der Kindertagesstätte künftige bauliche Veränderungen und Entwicklungen innerhalb der Baugrenzen.

Sonstiges Sondergebiet (SO Einzelhandel)

Im sonstigen Sondergebiet (SO Einzelhandel) wird zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Größe der Grundfläche auf 2.200 m² festgesetzt. Da Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten für die Andienung, Besucher:innen und Mitarbeiter:innen sowie Fuß- und Radwege vorzuhalten sind, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Höhe der baulichen Anlagen "Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum"

Entsprechend der zu erwartenden Anzahl an Gruppen ist davon auszugehen, dass das Gebäude der Kindertagesstätte zweigeschossig ausgeführt wird. Daher ist von einer Oberkante dieser baulichen Anlagen von mindestens 6 Metern auszugehen. Um etwaigen zukünftigen baulichen Erweiterungen Raum zu geben, ist gemäß dem Bebauungsplan eine maximale Höhe der baulichen Anlage von bis zu 10 Metern zulässig. Dies entspricht einer festgesetzten maximalen Oberkante der baulichen Anlage von 180 m ü. NHN.

Höhe der baulichen Anlagen "Sonstiges Sondergebiet (SO Einzelhandel)"

Für die maximale Höhe des Einzelhandelsbetriebs ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Für das SO Einzelhandel ist eine maximale Gebäudeoberkante von 181 m ü. NHN zulässig, dies entspricht einer Gebäudehöhe von 10 Metern. Technische Anlagen und Dachaufbauten sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3 Metern über der festgesetzten maximalen Höhe zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche ist wie vorliegend erfolgt, um die Lage der zukünftigen Baukörper möglichst nah am bestehenden Siedlungskörper zu verorten.

Durch die Anordnung der Baufelder ergibt sich ein kompakter am Siedlungsrand gelegener Eingriff in Natur- und Landschaft.

Die Beeinträchtigung der bislang unbebauten Landschaft wird auf ein notwendiges Minimum beschränkt und damit der Eingriff vermindert.

Auf der "Fläche für Gemeinbedarf" wurde ein großzügiges Baufenster festgesetzt, welches ausreichend Platz für ein Gebäude mit 4-6 Gruppen bietet. Mit der Größe des Baufensters ist sichergestellt, dass das Gebäude möglichst flexibel auf dem Grundstück positioniert und sofern erforderlich erweitert werden kann. Lediglich von den Grundstücksgrenzen ist ein 3 - 5 Meter breiter Freiraum vorgesehen, der für eine Eingrünung zur Verfügung steht.

Die Positionierung des Baufensters im "SO Einzelhandel" erfolgte aus zwei Gründen direkt südlich der Kindertagesstätte. Zum einen kann so die gewollte fußläufige Erreichbarkeit des Supermarktes für die Einwohner:innen des Stadtteils sichergestellt werden. Zum anderen liegen Teile des Grundstücks in der 100 m Baubeschränkungszone bzw. in der 40 Meter Bauverbotszone der BAB 63, was eine Errichtung von Hochbauten erschwert. Der

vorgesehene Grenzabstand im "SO Einzelhandel" ermöglicht auf den freizuhaltenden Flächen eine Bepflanzung zur Abschirmung gegenüber der empfindlichen Nachbarbebauung und liefert einen Beitrag zur Ortsrandeingrünung.

Das Baugrundstück des sonstigen Sondergebiets (SO Einzelhandel) weist eine ausreichend große überbaubare Grundstücksfläche auf, innerhalb derer eine maximale Grundfläche von 2.200 m² zulässig ist. So ist sichergestellt, dass dem Lebensmitteleinzelhandel genügend Verkaufs-, Lager- und Verwaltungsfläche zur Verfügung steht.

7.4 Bauweise

Die festgesetzten Bauweisen sollen in Kombination mit den festgesetzten Baufenstern die Umsetzung möglicher Baukörper jeweils entsprechend der Anforderungen an die jeweilige Nutzungsart ermöglichen.

Das Baufenster für die "Fläche für den Gemeinbedarf" lässt eine Errichtung von Baukörpern in offener Bauweise zu.

Das Baufenster für das sonstige Sondergebiet (SO Einzelhandel) ist so dimensioniert, dass Gebäudelängen von über 50 Metern möglich sind, so dass hier eine abweichende Bauweise festgesetzt ist. Gebäudelängen von über 50 Metern können bei einem Einzelhandel erforderlich werden.

7.5 Verkehrsflächen

7.5.1 Kindertagesstätte

Die Kindertagesstätte sowie der Lebensmitteleinzelhandelsmarkt befinden sich östlich direkt angrenzend an einen bestehenden Wirtschaftsweg. Um die Verkehrssicherheit beider Nutzungen sicherzustellen, ist vorgesehen diesen Wirtschaftsweg zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Lebensmitteleinzelhandel und Kindertagesstätte sowie Sportplatznutzer:innen und Besucher:innen zu trennen. Dieser Weg ist damit dem öffentlichen motorisierten Individualverkehr als Durchgangsstraße entzogen. Die Kindertagesstätte und der Sportplatz werden mit dem motorisierten Individualverkehr lediglich über die Straße "An der Kirschhecke" und die kurze Zufahrtsstraße erreichbar sein.

Die Anzahl der zu erbringenden Stellplätze resultiert aus der zu erwartenden Anzahl an Nutzer:innen sowie der Besucher:innen der Kindertagesstätte. Die benötigten Stellplätze werden außerhalb des Baugrundstückes auf einer Fläche angrenzend an die Straße "An der Kirschhecke" nachgewiesen. Für die Anlieferung der Kindertagesstätte ist es zulässig, die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von maximal 7 Metern zu unterbrechen. Für die Zuwegung für Fußgänger darf die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von maximal 2 Metern unterbrochen werden.

7.5.2 Sondergebiet Einzelhandel

Das sonstige Sondergebiet (SO Einzelhandel) wird per motorisiertem Individualverkehr und Lieferverkehr ausschließlich über die Altkönigstraße (K 12) anfahrbar sein. Dadurch wird gewährleistet, dass eine leistungsfähige Anbindung über die Sammelstraße entsteht und keine Erschließung des Einzelhandels über Wohnstraßen erfolgt. Daher wird der Bereich westlich des Sondergebietes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung

Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Entstehung von "Schleichverkehren" wird durch die Trennung der Erschließung zwischen Lebensmitteleinzelhandel und Kindertagesstätte vermieden und der Verkehr auf der Altkönigstraße gebündelt. Übrige Stadtteilbereiche werden damit verkehrlich nicht zusätzlich belastet.

Das primäre Ziel - die bessere Versorgung der Marienborner Einwohner:innen mit "Gütern des täglichen Bedarfs" - wird durch die zukünftige Lage des Lebensmitteleinzelhandels erreicht. Der Markt wird von fast allen Einwohner:innen des Stadtteils fußläufig zu erreichen sein (15 min/1.050 m Fußweg). Des Weiteren sind Fuß- und Radwege zur besseren Erschließung angedacht. Von dem bestehenden Weg "Am Kirchenpfad" entlang der Siedlungskörpergrenze ist ein Abzweig vorgesehen, der zum Lebensmittelmarkt führt. Dieser Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg und Radweg" festgesetzt und damit gesichert. Der bestehende Weg "Am Kirchenpfad" wird bis zur Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung des Ortsfriedhofes Mainz-Marienborn Am Kirchenpfad (Ma 23)" als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. Die Erschließung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen vom Marienborner Siedlungskörper kann damit verkürzt werden. Eine weitere Zuwegung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen besteht über den bestehenden Wirtschaftsweg entlang der Kindertagesstätte und des Lebensmitteleinzelhandels.

Um Fußgänger:innen vom Wirtschaftsweg aus einen schnelleren Zugang zum Lebensmittelmarkt zu verschaffen, ist es zulässig, die westliche Anpflanzfläche auf einer Breite von maximal 2 Metern zu unterbrechen.

Für die mehrachsige Müllabfuhr erweist es sich als am praktikabelsten, dieser die Nutzung des gesamten Wirtschaftsweges einzuräumen. Hierdurch kann ein unnötiger Flächenverbrauch vermieden werden. Das Vorhalten einer Wendefläche für LKW ist damit nicht erforderlich.

Über die Altkönigstraße besteht eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und an die Bundesautobahn "A 63". Die Autobahnauffahrt "Klein-Winternheim" ist ca. einen Kilometer entfernt. Damit sind auch für die Anlieferung störungsfreie Verbindungen möglich, ohne die bestehenden Siedlungsbereiche zu belasten.

Das Plangebiet ist sowohl an das örtliche wie auch an das überörtliche Straßenverkehrsnetz sehr gut angebunden.

Die notwendigen Stellplätze für den Einzelhandel sind auf dem Grundstück lediglich innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig. Hierfür ist eine ausreichend große Fläche vorhanden. Darüber hinaus ist ausreichend Platz für Abstellflächen von Fahrrädern vorhanden.

Für das sonstige Sondergebiet (SO Einzelhandel) ist ein Stellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche erforderlich, wobei 90% hiervon den Besuchern vorbehalten sind. Diese Richtzahlen sind der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24 Juli 2000 entnommen worden.

Bei einer anzunehmenden Verkaufsfläche von 1.310 m² bedeutet dies, dass ca. 66 Stellplätze bereitzustellen sind. Die Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die endgültige Anzahl an Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen. In den Randbereichen sind Flächen für eine Begrünung freigehalten.

7.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt / Zufahrtsverbote

Die Zu- und Abfahrten für den Liefer- und Besucherverkehr für den Lebensmitteleinzelhandel sind indirekt über einen Abzweig von der Altkönigstraße erschlossen. Die Einfahrtsbreite ist auf 7,5 Meter begrenzt. Die übrigen an die Straßen angrenzenden Grundstücksbereiche stehen nicht für weitere Zufahrten zur Verfügung. Das Zufahrtsverbot erstreckt sich insbesondere entlang des Wirtschaftsweges. Hierdurch wird vermieden, dass städtebaulich ungewollte Einfahrtsbereiche entstehen.

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Abzweig von der Altkönigstraße hin zum Wertstoffhof ist entlang seiner südlichen Fahrbahnbegrenzung angrenzend an den Wertstoffhof sowie angrenzend an die festgesetzte Maßnahme "M 2" mit einem Zufahrtsverbot versehen. Dadurch wird vermieden, dass die Ausgleichsmaßnahmen durch Befahrung gefährdet werden. Die zum Wertstoffhof bestehende Zufahrt befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)" und ist daher nicht durch die Festsetzung tangiert.

7.6 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

7.6.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der künftigen Kindertagesstätte gewähren zu können, sind baulich Maßnahmen erforderlich.

An den Außenbauteilen der Kindertagesstätte ist daher sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche Bau-Schalldämm-Maß eingehalten wird. Bei Einhaltung der im Gutachten ausgewiesenen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109-1 einstellen.

Jedoch geht der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verloren. Um diesem vorzubeugen ist daher der Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Ruheräumen sicherzustellen. In den regulär ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Räumen ist diese unproblematisch, da ein Stoßlüften jederzeit möglich ist. Zum Schutz des Nachtschlafes ist es jedoch in Anbetracht der anstehenden schalltechnischen Belastung im Nachtzeitraum erforderlich, eine ausreichende Frischluftzufuhr durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sicherzustellen.

Für die Kindertagesstätte wird angenommen, dass die betreuten Kinder tagsüber teilweise schlafen, daher ist es sinnvoll baulich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen anzubringen. Nachweislich gilt dies für alle Gebäudeseiten der zukünftigen Kindertagesstätte.

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719/ 6 / mindestens die Schallschutzklasse 2.

7.6.2 Spielflächen und Aufenthaltsbereiche im Freien

Zur Sicherung gesunder Aufenthaltsbedingungen im Freien werden für die Spielflächen und Aufenthaltsbereiche innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum" Anforderungen an den maßgeblichen Verkehrslärm festgesetzt.

Die Einhaltung der Anforderungen kann insbesondere durch die schallabschirmende Wirkung der baulichen Anlagen sowie durch Lärmschutzeinrichtungen, beispielsweise Lärmschutzwände, nachgewiesen werden. Die Festsetzung dient damit der Sicherstellung einer mit der vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzung verträglichen Lärmsituation und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Außenbereich.

7.6.3 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Aufgrund der Nutzungsart des Plangebietes ist eine Vermeidung von Lichteinträgen nicht möglich. Ein erhöhtes Lichtaufkommen in den Nachtstunden führt zu erheblichen Beeinträchtigungen nacht- und dämmerungsaktiver Tierarten, insbesondere Insekten und Fledermäuse. Zur nachhaltigen Minderung von Lichteinträgen in die Umgebung und zum Schutz der biologischen Vielfalt, wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, wonach im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 2.700 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlungswinkel maximal 70°Grad zur Vertikalen) zu verwenden sind. Beleuchtungsbedingten Lockeften und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna wird mit dieser Festsetzung entgegengewirkt. Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.7.1 Reduzierung der Versiegelung

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist der Anteil der befestigten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu mindern, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege sowie Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge trägt zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufs und zur Grundwasserneubildung bei. Der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers kann dadurch minimiert werden.

7.7.2 Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes "Ma 33" werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen die Pflanzung von extensivem Grünland sowie die Entsiegelung befestigter Fläche. Durch die Realisierung dieser Maßnahmen wird die Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen sichergestellt. Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind im Umweltbericht zu dieser Begründung dargestellt.

7.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.8.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Es werden Mindestanforderungen hinsichtlich Art und Umfang der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern gestellt.

Die Festsetzungen zur Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen tragen zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zu der Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen durch den Klimawandel bei und können temperatenausgleichend wirken. Neben der Verbesserung des Mikroklimas und der Beschattung bieten insbesondere Gehölzpflanzungen innerhalb von Siedlungsgebieten vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Tiere, insbesondere für eine große Anzahl an Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität. Die festgesetzten Begrünungen dienen gleichzeitig auch der Minderung und dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Verwendung von standortgerechten und vorwiegend heimischen Arten stellt sicher, dass sich eine auf die Standortbedingungen angepasste Begrünung dauerhaft etabliert. Einheimische Gehölze sind zudem Nahrungsgrundlage und Lebensraum der heimischen Tierwelt.

7.8.2 Dachbegrünung

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse und der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sind Regelungen zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern getroffen.

Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zu einer inneren Durchgrünung des Gebietes bei. Weiterhin dient sie der Rückhaltung und Verdunstung anfallenden Niederschlagswassers und wirkt sich in der Folge positiv auf das Mikroklima aus.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung kann die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimiert und der Grünanteil im Gebiet erhöht werden.

7.8.3 Stellplatzbegrünung

Zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes sind die Stellplätze durch Bäume zu überstellen. Zusammenhängende Stellplatzflächen wirken sich bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße negativ auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.

7.8.4 Anpflanzflächen

Durch die Festsetzung von Anpflanzflächen soll eine Ortsrandeingrünung umgesetzt werden. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Eingrünungstreifen von 6 Metern vorgesehen, da dort angrenzend langfristig die Erweiterung des Marienborner Friedhofs vorgesehen ist, welcher ebenfalls zur Ortsrandeingrünung beiträgt. Im Westen des Geltungsbereiches ist ein Grünstreifen von 5 Metern vorgesehen. Hier trägt der bestehende Sportplatz zur Ortsrandeingrünung bei. Südlich vom Grundstück des Lebensmitteleinzelhandels sind im gekennzeichneten Bereich ebenfalls Pflanzungen

vorgesehen, die eine Abgrenzung zum Straßenraum schaffen und die östlich vorgesehene Ortsrandeingrünung ergänzen.

Die Schaffung von einem Mindestgrünanteil innerhalb der Baugrundstücke führt zu einer Einbettung dieser in die Landschaft und stärkt das Landschaftsbild. Durch die randliche Eingrünung des Plangebiets wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild vermindert.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Dachform und Dachneigungen

Innerhalb des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Kindertagesstätte sowie der Lebensmitteleinzelhandelsmarkt unterscheiden sich von ihrer Nutzungsfunktion her von den nördlich angrenzenden Wohngebäuden, die primär Satteldächer aufweisen. Um den baulichen Eingriff in die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden und Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt durch die baulichen Anlagen auf ein Minimum zu begrenzen, sind die Dächer als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer bis maximal 10° auszuformen. Mit dieser Festsetzung wird zum einen die Begrünung der Dächer ermöglicht, zum anderen entstehen, bei der geplanten Kubatur, Gebäude mit einer geringeren Höhe, die sich besser in die Umgebung einfügen.

Sollen technische Dachaufbauten errichtet werden, so dürfen diese maximal 30 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und müssen allseitig mindestens 3,00 Meter von den Außenwänden zurücktreten und als Gruppe zusammengefasst werden. Darüber hinaus sind diese Anlagen einzuhausen. Dadurch soll der Eingriff auf die Natur, die Landschaft und das Ortsbild vermindert werden. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Orts- und Landschaftsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Quartiers beeinträchtigen.

Andererseits sind Werbeanlagen jedoch unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Gerade in einem Sondergebiet Einzelhandel sind Werbeanlagen ein üblicher Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das vornehmlich durch die offene Landschaft und die lediglich ca. 40 m entfernte Bundesautobahn (BAB 63) geprägte Umfeld. Insofern werden visuell besonders wirksame Werbeanlagen beschränkt und innerhalb der Bauverbotszone gänzlich ausgeschlossen. Hierzu werden Bestimmungen bezüglich der Größe und des Ortes der Anbringung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hierzu zählen vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Ortsbild höchst negativ beeinträchtigen. Ein Werbepylon / Werbeturm ist ein freistehend, aufragender Ständer an dem Werbeanlagen in höherer Lage weithin sichtbar befestigt sind. In der Vergangenheit sind oftmals Werbepylone so ausgeführt worden, dass am Ständer horizontale oder vertikale Werbetafeln oder Logos aus mindestens einer Fläche, in der Regel aus mehreren Flächen bestehend, befestigt sind. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass diese Werbeschriften oder Logos weithin und von mehreren Seiten aus sicht- und lesbar waren.

Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen ausgeschlossen. Sonstige freistehende Werbeanlagen, welche niedriger bleiben als die Gebäude auf dem Grundstück, sind darüber hinaus zulässig.

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen, wie Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Laserstrahler, Skybeamer o. ä. ausgeschlossen. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn (BAB 63) ist sicherzustellen, dass keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen errichtet werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn (BAB 63) ausgerichtet, bzw. von diesen einsehbar ist.

Innerhalb der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Werbeanlagen ausgeschlossen. Lediglich im Bereich der Zufahrt ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 5 m, einer Breite von 2 m und einer Tiefe / Stärke von 0,5 m zulässig.

8.3 Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

Um innerhalb des Plangebietes eine entsprechende städtebauliche Qualität der "öffentlichen" und einsehbaren "privaten Räume" entlang der öffentlichen Räume zu gewährleisten, müssen Mülltonnen bzw. -behälter in Schränken oder geschlossenen Räumen untergebracht bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht entzogen werden. Mülltonnenstandplätze sind mit standortgerechten und hochwachsenden Gehölzen abzuschirmen oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

9. Fachgutachten

9.1 Schalltechnisches Gutachten

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs- und Luftverkehrslärm vorbelastet. Zudem sind zukünftig Auswirkungen aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung auf die Kindertagesstätte zu erwarten. Diese ist als lärmempfindlich einzustufen.

Aufgrund der Vielzahl an Schallquellen, wurde es erforderlich, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten (Büro KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt) zu erarbeiten. Im Gutachten ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen untersucht worden.

Das Analyseergebnis zeigt auf, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet, unter das auch die Kindertagesstätte eingruppiert wird, durch die prognostizierte Geräuscheinwirkung des Verkehrslärms überschritten werden.

Daher besteht das Erfordernis, geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm für die geplante Bebauung der Kindertagesstätte vorzusehen.

Eine räumliche Trennung gemäß § 50 BImSchG ist aufgrund des Platzmangels nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der verschiedenen Schallquellen ebenfalls nicht möglich, so dass lediglich passive Schallschutzmaßnahmen infrage kommen.

9.2 Baugrundgutachten / Versickerungsgutachten

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Zur Klärung der Versickerungsleistung der Böden wurde im September 2020 das Bodenmechanische Labor Gumm mit der Untersuchung des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)" beauftragt.

Aus dem Umwelt- und geotechnischer Untersuchungsbericht (Bodenmechanisches Labor Gumm) geht hervor, dass der Untergrund im Plangebiet "Am Kirchenpfad (Ma 33)" als sehr schwach durchlässig zu bewerten ist.

Gemäß dem Gutachten ist daher von einer punktuellen Versickerung abzusehen. Das anfallende Regenwasser muss daher dezentral im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch bauliche und technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten und vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb dieser Flächen im Straßenbegleitgrün über integrierte Mulden zur Versickerung gebracht.

9.3 Artenschutzgutachten

Das Büro BG Natur wurde mit einem artenschutzrechtlichen Gutachten beauftragt, um das Planvorhaben unter artenschutzrechtlichen Aspekten zu bewerten. Das

Untersuchungsgebiet wurde auf einen aktuellen Besatz von besonders und / oder streng geschützten Tierarten nach § 44 BNatSchG, sowie nach potenziell nutzbaren quartierbietenden Strukturen auf dem Gelände, hin untersucht.

Im Untersuchungsgebiet wurden 2020 25 Vogelarten erfasst, 2026 kam der Stieglitz (als Gastvogel westlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbereichs) hinzu; lediglich zwei Arten haben den Status Brutvogel im Untersuchungsgebiet. Dies sind die Elster und Ringeltaube (besonders geschützt nach § 7 (2) 13 BNatSchG). Beide Arten wurden mit Nestern am westlichen Rand des Geltungsbereichs (nicht betroffen) nachgewiesen. Diese Vogelarten weisen einen günstigen Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz auf. Die restlichen nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Vogelarten nutzen das Gelände zur Nahrungsaufnahme und als Transferzone. Da keine streng geschützten Brutvögel und keine Brutvögel mit Erhaltungszustand (Ampel = gelb oder rot) im Wirkraum des Vorhabens brüten, ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Einzelarten erforderlich.

Hinweise auf (potenzielle) Nutzung des Geländes durch weitere streng geschützte Tierarten, z. B. Feldhamster, wurden nicht gefunden. Ebenso gab es keine Nachweise zu relevanten Vorkommen von Reptilien oder Fledermäusen im Untersuchungsgebiet.

Die Plausibilitätsprüfung 2026 ist ausreichend, da der Geltungsbereich nahezu vollständig ackerbaulich genutzt wird, keine neuen Strukturen entstanden sind – abgesehen von neu entstandenen Brombeergebüsch im Südwesten, die Gehölze 2026 erneut überprüft wurden und für Bodenbrüter weiterhin keine günstige Habitateignung besteht – bedingt durch Kleinflächigkeit, Randeffekte, Wege, Sportanlagen, Siedlungsrand und die A63.

Bei Umsetzung der innerhalb des Gutachtens beschriebenen Maßnahmen V0 bis V5 treten keine Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Satz 1-3 BNatSchG ein.

10. Untersuchung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern untersucht. Dabei zeigte sich, dass die wesentlichen Umweltauswirkungen vor allem aus der Inanspruchnahme bislang un bebauter Freiflächen, der Neuversiegelung, dem Verlust von Offenlandbiotopen sowie der Veränderung des südlichen Ortsrandes resultieren. Die Planung umfasst daher grünplanerische Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung (Minimierung) und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen, wie zur Begrünung der Baugrundstücke, der Stellplätze und der baulichen Anlagen sowie Anpflanzflächen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgte:

- im Bereich des bislang als planungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufenden Bereiches durch die Gegenüberstellung des derzeitigen Bestandes (Status quo) mit den zulässigen Nutzungen des "Ma 33" und
- im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Klausberg – Kirchenpfad (Ma 23)" als Differenzanalyse durch Gegenüberstellung der bestehenden Baurechte des "Ma 23" mit dem maximal zulässigen Maß der Nutzungen gemäß den Festsetzungen des "Ma 33".

Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich des "Ma 33" befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des europäischen "Natura2000"-Netzes, von Naturschutz-, Landschaftsschutzgebieten und Naturdenkmälern. Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

und § 15 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit dem Bebauungsplan "Ma 33" sind daher keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete und -objekte verbunden.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm sowie die zusätzlichen bau- und betriebsbedingten Wirkungen der Planung zu berücksichtigen. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass der Standort der Kindertagesstätte bereits im Bestand durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Die zusätzlichen Geräuschwirkungen durch die Kindertagesstätte selbst werden als unbedenklich bewertet. Für die geplante Kindertagesstätte sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Nahversorgungsstandort ist die schalltechnische Verträglichkeit grundsätzlich herstellbar. Diese ist im nachgeordneten Genehmigungsverfahren herzustellen und nachzuweisen. Mögliche Maßnahmen hierfür wurden aufgezeigt.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen sind daher insgesamt von geringer bis mittlerer Bedeutung. Im Plangebiet wurden keine besonders hochwertigen Biotope festgestellt. Im Zuge der Planung werden Ackerflächen sowie einzelne Saum- und Ruderalstrukturen in einem Umfang von 1,5 ha beansprucht. Innerhalb des Geltungsbereichs geht zudem eine nach der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestands innerhalb der Stadt Mainz geschützte Winterlinde mit einem Stammumfang von 115 cm verloren. Der Baum kann aufgrund der vorgesehenen Festsetzung und Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht erhalten werden. Der Verlust wird innerhalb des Geltungsbereichs durch die Pflanzung von drei heimischen und standortgerechten Laubbäumen innerhalb der Maßnahmenfläche "M1" ausgeglichen. Die unmittelbar westlich angrenzenden Bäume entlang der Sportanlagen können bei Umsetzung von Schutzmaßnahmen während der Bauausführung erhalten werden.

Zur Minderung und zum Ausgleich des Biotopverlustes sind innerhalb des Plangebietes die Maßnahmenflächen "M1" mit Herstellung einer extensiven Wiese mit Einzelbaumpflanzung, die Pflanzung von Gehölzen (Anpflanzflächen "P1 bis P4"), Dachbegrünungen sowie die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen vorgesehen. Dadurch können im Plangebiet neue Biotope im Umfang von 6.039 m² entstehen. Da der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet möglich ist, sind externe Ausgleichsmaßnahmen in Mainz-Laubenheim und Mainz-Weisenau umzusetzen.

Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht weist das Gebiet nur eine begrenzte Bedeutung auf. Im Plangebiet und angrenzend wurden 26 Vogelarten erfasst. Lediglich zwei Arten (Elster, Ringeltaube) haben den Status Brutvogel. Diese Vogelarten weisen einen günstigen Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz auf. Streng geschützte Brutvögel sowie Brutvogelarten mit einem unzureichenden oder schlechten Erhaltungszustand (Ampelbewertung: gelb oder rot) wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Die restlichen nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Vogelarten nutzen das Gelände nur zur Nahrungsaufnahme und als Transferzone. Hinweise auf (potentielle) Nutzung des Geländes durch weitere streng geschützte Tierarten, z. B. Feldhamster, wurden nicht gefunden. Ebenso gab es keine Nachweise zu relevanten Vorkommen von Reptilien. Im Rahmen der Quartierpotenzialsuche 2026 wurden im Geltungsbereich des "Ma 33" keine quartierbietenden Strukturen für Fledermäuse festgestellt. Eine Nutzung des Untersuchungsgebietes als untergeordnetes Jagdgebiet bzw. zum Transfer ist anzunehmen. Das artenschutzrechtliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung geeigneter Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Erforderlich sind insbesondere eine Umweltbaubegleitung, die

Kontrolle des Baufeldes vor Baubeginn, die zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzbeständen, Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas bei Verwendung großer und vogelschlagrisikoerhöhender Glasflächen und -bauteile sowie Vorgaben zu einer artenschutzgerechten Beleuchtung (u.a. mit warmweiß bis neutralweiß getönten LED-Lampen, Lichttemperatur max. 2.700 K).

Hinsichtlich der biologischen Vielfalt besitzt das Plangebiet aufgrund der Nutzungsintensität und der Vorbelastungen durch angrenzende Verkehrs- und Siedlungsflächen keine herausragende Bedeutung. Unter Berücksichtigung der Pflanzgebote und Verwendung vorwiegend heimischer Arten ist mit dem "Ma 33" kein wesentlicher Biodiversitätsverlust verbunden.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind vor allem die dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von Bedeutung. Im Plangebiet stehen überwiegend fruchtbare Lössböden an, die im Naturhaushalt eine wichtige Funktion erfüllen. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Die Radonuntersuchung ergab keine signifikant erhöhten Werte. Der Ma 33 befindet sich außerhalb eines Radonvorsorgegebietes. Es sind auch außerhalb von Radonvorsorgegebieten geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Feuchteschutzmaßnahmen, wie sie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei erdberührten Bauteilen vorzusehen sind, dienen auch einer solchen Verhinderung bzw. der Erschwerung.

Durch die Planung gehen Bodenfunktionen im Bereich der künftigen Versiegelung verloren. Unter der Berücksichtigung bestehender Versiegelung wird mit dem "Ma 33" eine Neuversiegelung im Umfang von rund 10.965 m² vorbereitet. Zur Minderung und Kompensation der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Plangebiet insbesondere bodenschonende Bauweisen, die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Begrenzung der zulässigen Ausnutzung, die Begrünung der Flachdächer mit mindestens einer Extensivbegrünung und die Entsiegelung von Verkehrsflächen (M2, Umfang ca. 38 m²) vorgesehen. Auch die Extensivierung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Böden durch Herstellung extensiver Grünländer (Maßnahme M1) und Gehölzpflanzungen (Anpflanzflächen P1 bis P4) tragen zur Kompensation der Eingriffe bei. Die Eingriffe können innerhalb des Plangebietes jedoch nicht vollständig kompensiert werden. Es sind daher externe Ausgleichsmaßnahmen (A1 bis A5) in Mainz-Laubenheim und Mainz-Weisenau erforderlich.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des "Ma 33" liegt nicht innerhalb eines bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sowie im Umfeld befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht werden. Nach den vorliegenden umwelt- und geotechnischen Untersuchungen (Bodenmechanisches Labor Gumm 2021) ist der Untergrund im Plangebiet auf den nicht bebauten Flächen sehr schwach durchlässig. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine gezielte punktuelle Versickerung, etwa über Sickerschächte oder Rigolen, nicht empfohlen. Eine Versickerung über breitflächige oder flach angelegte Versickerungsmulden unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht ist dagegen grundsätzlich möglich. Für die Konzeptionierung einer Muldenversickerung ist nach dem Regelwerk DWA-A 138-1 überschlägig von einem Flächenbedarf von ca. 20 % der angeschlossenen Bemessungsfläche auszugehen. Aufgrund der Auslastung der weiterführenden Kanalisation ist lediglich die Einleitung geringer Niederschlagswassermengen möglich. Die Einleitbegrenzung liegt voraussichtlich bei

insgesamt maximal 24 l/s. Deren Einhaltung ist rechnerisch in den nachgelagerten Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren nachzuweisen. Aufgrund des zulässigen Ausnutzungsmaßes im Sondergebiet und der Fläche für Gemeinbedarf werden neben den Versickerungsmaßnahmen weitere Maßnahme zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich, z.B. Stauraumkanäle, abgedichtete Rigolen, Retentionsboxen auf dem Gründach etc..

Bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen sind oberflächige Abflussbahnen sowie randliche und gebietsnahe Einstau- bzw. Überstautendenzen zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren ist daher sicherzustellen, dass Oberflächenwasser aus dem Umfeld schadlos aufgenommen und abgeleitet werden kann und sich die Abfluss- und Überstauverhältnisse infolge der Planung nicht nachteilig verschärfen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung der Flachdächer, zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen und zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Verwertung von Niederschlagswasser (z.B. durch Zisternen) auf dem Grundstück tragen zur Rückhaltung und Retention bei. Mit den Festsetzungen des "Ma 33" kann den gesetzlichen Anforderungen des § 55 WHG zur ortsnahe Versickerung daher im Grundsatz entsprochen werden. Der "Ma 33" führt somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Schutzgut Klima/ Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet als unbebaute Freifläche am südlichen Ortsrand klimaökologische Ausgleichsfunktionen erfüllt. Es liegt nicht in einem stark überwärmten Siedlungskern, sondern im Übergangsbereich zwischen Siedlungsraum und klimaökologisch wirksamen Freiflächen. Die Fläche trägt damit zur lokalen Durchlüftung und zum Klimaausgleich bei. Durch die Bebauung und Versiegelung gehen diese Funktionen teilweise verloren. Eine großräumige Veränderung des Stadtklimas ist aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets und der weiterhin vorhandenen Freiflächen im Umfeld nicht zu erwarten. Gleichwohl verbleibt auf örtlicher Ebene ein Verlust klimaökologisch wirksamer Freiflächen. Eingriffsmindernd wirken die vorgesehenen Anpflanzflächen (P1 – P4), die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen mit Bäumen und Gehölzen, die Dachbegrünung, die Stellplatzbegrünung sowie die Maßnahmen "M1" mit Herstellung von extensivem Grünland und Baumpflanzungen. Diese Maßnahmen sind geeignet die Verschattung und Verdunstung zu erhöhen und die thermische Belastung zu reduzieren. Diese Maßnahmen dienen auch der Anpassung an den Klimawandel.

Die lufthygienische Ausgangssituation ist durch die benachbarte Autobahn im Wertebereich der urbanen Hintergrundbelastung vorbelastet, wird nach der vorliegenden fachlichen Einschätzung derzeit jedoch nicht als kritisch eingestuft. Eine erhebliche Verschlechterung durch die geplanten Nutzungen im "Ma 33" ist nicht zu erwarten, da die aktuell geltenden Grenzwerte im Plangebiet nicht überschritten werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung am südlichen Ortsrand von Mainz-Marienborn verändert. Der bislang offene Übergangsraum zwischen Siedlung und freier Landschaft wird teilweise bebaut. Zu den zentralen Maßnahmen der Minderung und Einbindung zählen insbesondere die festgesetzten Anpflanzflächen entlang der Baugebietsgrenzen (P1 – P4), die Maßnahmenfläche "M1" an der Altkönigstraße, die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern, die Dachbegrünung sowie die Stellplatzbegrünung. Darüber hinaus tragen die festgesetzten Gebäudehöhen, die Vorgaben zu Werbeanlagen sowie die Einhausung und Eingrünung von Abfall- und Wertstofftonnen dazu bei, die visuelle Wirkung der künftigen Nutzungen zu begrenzen und eine geordnete Einbindung in den Ortsrand sicherzustellen.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch Straßen und Autobahn sowie mit den vorgesehenen Begrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Stadtbild insgesamt als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht gelistet. Oberirdisch sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Grabungsschutzgebieten. Für oberirdisch sichtbare Kulturdenkmale ergeben sich keine Betroffenheiten durch die Planung. Für archäologische Belange enthält der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis auf den Umgang mit möglichen Bodenfunden sowie zum Genehmigungserfordernis und zur Anzeigepflicht archäologischer Funde gemäß Denkmalschutzgesetz.

Die entlang der Bundesautobahn "A 63" bestehenden straßenrechtlichen Restriktionen (40 m-Bauverbotszone sowie die 100 m-Baubeschränkungszone) wurden bei der Anordnung und Zulässigkeit baulicher Anlagen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

Umweltbelang Energie

Für den Umweltbelang Energie entsteht durch die neue Bebauung ein zusätzlicher Energiebedarf. Gleichzeitig eröffnet die Planung die Möglichkeit, energieeffiziente Bauweisen umzusetzen und erneuerbare Energien zu nutzen. Die Festsetzungen zu Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern schaffen günstige Voraussetzungen für Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen.

Nach der kommunalen Wärmeplanung (KWP) der Landeshauptstadt Mainz (2026) ist das Plangebiet als KWP-Vorzugsgebiet für Einzelversorgungslösungen einzuordnen, was bei der konkreten Wärme- und Energieversorgung der künftigen Gebäude im Rahmen der Objektplanung und der nachfolgenden Genehmigungsplanungen zu berücksichtigen ist. Zudem sind die Verpflichtungen aus dem Landessolargesetz Rheinland-Pfalz (LSolarG) zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarpflicht) bei gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100 m² Nutzfläche sowie bei gewerblich genutzten offenen Parkplatzflächen ab 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu beachten. Die Nutzung von Solarenergie durch Solarkollektoren und Photovoltaikmodule auf den Dachflächen ist möglich und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Die Solarpflicht kann grundsätzlich mit der Begrünungspflicht der Dächer und Stellplätze im Einklang ausgestaltet werden.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Dazu zählen:

- Schallschutzmaßnahmen: Ausführung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß Anforderungen der DIN 4109-1; Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für Räume mit vorwiegender Schlafnutzung; Nachweis zur Einhaltung von Verkehrslärmpegeln im Bereich von Spielflächen und Aufenthaltsbereichen im Freien
- Schutzmaßnahmen für angrenzende Bäume,
- artenschutzrechtliche Vorgaben: artenschutzgerechte Außenbeleuchtung, Hinweise zu Bau- und Rodungszeiten und zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, Umweltbaubegleitung,
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "M1": Entwicklung von extensivem Grünland und Pflanzung von drei Einzelbäumen auf 1.349 m²

- die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "M2": Entsiegelung und Entwicklung von extensivem Grünland auf ca. 38 m²
- vollständige Bepflanzung der durch Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1, P2, P3 und P4 mit einer Gesamtfläche von 1.878 m²;
- vollständige Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke im Sondergebiet und in der Gemeinbedarfsfläche mit Pflanzung von mindestens 39 Bäumen sowie die Anpflanzung von Sträuchern auf 15 % der Baugrundstücke mit einem Gesamtumfang von 2.030 m² (einschließlich der anzurechnenden Anpflanzflächen P1 - P4); Verbot von Schottergärten
- extensive Dachbegrünung auf Flachdächern mit einem anrechenbaren Umfang von 2.660 m², davon 1.540 m² im Sondergebiet und 1.120 m² in der Gemeinbedarfsfläche.
- Bodenschutz/ Wasser: Bodenschonende Bauausführung, bodenkundliche Baubegleitung, Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes, Wiederverwertung des Oberbodens im Plangebiet; Reduktion befestigter Flächen und Verwendung wasserdurchlässige Beläge; Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Klimaschutz/ -Anpassung an den Klimawandel: Schaffung klimatisch wirksamer Strukturen durch Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen, Anpflanzflächen (P1 - P4), Pflanzung von Bäumen, Stellplatzbegrünung; Dachbegrünung
- Landschaftsbild: Anpflanzflächen "P1 - P4" zur Eingrünung; Pflanzung von Bäumen und Stellplatzbegrünung; Einhausung und Begrünung von Mülltonnenstandplätzen; Begrenzung Gebäudehöhen und Dachaufbauten; Werbeanlagenregelung (Verbot von Licht- und Hochwerbung)
- Denkmalschutz: Anzeigepflicht bei Bauarbeiten bzgl. Funden und Befunden

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zeigt, dass nur ein Teil der Eingriffe innerhalb des Plangebiets gemindert und teilkompensiert werden kann. Die verbleibenden Eingriffe durch die Neuversiegelung und den Verlust von Offenlandbiotopen werden multifunktional durch folgende externe Ausgleichsmaßnahmen in den Gemarkungen Laubenheim und Weisenau kompensiert:

- Maßnahme A1 in Gemarkung Laubenheim, Flur 8, Flurstück 461 (4.907 m²)
- Maßnahme A2 in Gemarkung Laubenheim, Flur 8, Flurstück 463 (4.727 m²)
- Maßnahme A3 in Gemarkung Weisenau, Flur 7, Flurstück 19/10 (Teilfläche mit einer Größe von 5.630 m², davon aufwertbarer Anteil von 3.385 m²)
- Maßnahme A4 in Gemarkung Weisenau, Flur 7, Flurstück 19/9 (2.783 m², davon aufwertbarer Anteil von 2.283 m²)
- Maßnahme A5 in Gemarkung Weisenau, Flur 7,
 - Flurstück 19/11 (Teilfläche mit einer Größe von 564 m², davon aufwertbarer Anteil von 326 m²)
 - Flurstück 19/6 (Teilfläche mit einer Größe von 150 m², davon aufwertbarer Anteil von 95 m²)
 - Flurstück 19/14 (Teilfläche mit einer Größe von 1.251 m², davon aufwertbarer Anteil von 375 m²).

Insgesamt werden externe Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 20.012 m² dem Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" zugeordnet. Auf den externen Ausgleichsflächen ist jeweils die Entwicklung extensiven Grünlands vorgesehen. In Laubenheim liegen die vorgesehenen Flächen innerhalb einer naturschutzfachlich

besonders sensiblen Gebietskulisse mit Bezügen zu Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiet. Die vorgesehene Maßnahme ist dort grundsätzlich mit den Schutz- und Entwicklungszielen des Raumes vereinbar, bedarf jedoch einer schutzgebietsverträglichen Umsetzung. Für die Flächen in Weisenau ist insbesondere zu beachten, dass die innerhalb der Ausgleichsflächen vorhandenen und angrenzende Hecken- und Gehölzstrukturen zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen sind.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Randbereich des Plangebietes eine bereits rechtlich gesicherte Ausgleichsfläche des Bauvorhabens "Wertstoffhof Marienborn" mit einem Umfang von 25 m² in Anspruch genommen wird. Da diese Fläche bereits einer bestehenden Kompensationsverpflichtung zugeordnet ist, ist eine flächengleiche Kompensation im Verhältnis 1:1 erforderlich. Der Ersatz erfolgt innerhalb des Plangebietes mit der Maßnahme "M2" durch Herstellung eines extensiven Grünlandes.

Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der dauerhaften Sicherung der internen und externen Ausgleichsflächen können die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung vollständig kompensiert werden.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind demzufolge nicht abzuleiten.

11. Familienfreundlichkeitsprüfung

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

Die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung einer Kindertagesstätte dient der Bedarfsdeckung an Kindertagesstättenplätzen in Marienborn. Der Bebauungsplan fördert damit die Familienfreundlichkeit des Mainzer Stadtteils.

12. Statistik

Räumlicher Geltungsbereich	16.513 m ²	100 %
Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten, Kindertagesstätte, Familienzentrum"	4.001 m ²	24,2 %
Sondergebiet Einzelhandel	7.619 m ²	46,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.233 m ²	7,5 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	2.272 m ²	13,8 %
Fläche für Maßnahmen für Natur- und Landschaft	1.388 m ²	8,4 %

13. Kosten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz für die Erstellung des Umwelt- und geotechnischen Untersuchungsberichts, das Schallgutachten sowie für den Umweltbericht mit Artenschutzgutachten folgende Kosten angefallen:

Umwelt- und geotechnischer Untersuchungsbericht:	4.890,90 €
Schallgutachten:	4.920,65 €
Umweltgutachten mit Artenschutzgutachten:	11.058,08 €

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen M1 sowie A1 bis A5 werden Kosten in Höhe von voraussichtlich rund 378.200 € entstehen. Die Kosten für die Maßnahme M2 werden noch ermittelt.

Mainz,

Ludwig Holle
Beigeordneter