

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)"



Stand: Planstufe I

## Begründung zum Bebauungsplan "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	3
3.	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz .....	5
4.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Einschränkung des Einzelhandels .....	6
4.2.1	Übergeordnete Planungen .....	6
4.2.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV .....	6
4.2.1.2	Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz .....	7
4.2.2	Zentrenrelevanz der Planung .....	11
4.2.3	Innenstadtrelevanz der Planung .....	11
4.2.4	Stadtteil- und Nahversorgungsrelevanz der Planung.....	12
4.2.4.1	Stadtteil Neustadt .....	13
4.2.4.2	Stadtteil Hartenberg/Münchfeld .....	14
4.2.4.3	Zusammenfassende Bewertung.....	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.4	Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen.....	17
4.5	Bauweise .....	17
4.6	Brückenbauwerk "Mombacher Straße" .....	17
4.7	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.....	18
5.	Fachgutachten .....	18
6.	Überplanung von bestehenden Bebauungsplänen .....	18
7.	Statistik .....	18
8.	Kosten .....	19

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 30/28,
- im Osten durch die westliche Grenze der Mombacher Straße und die östliche Grenze des Flurstücks 30/26,
- im Süden durch die südlichen Grenzen des Flurstücks 30/28,
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Wallstraße und die östliche Grenze des Flurstücks 30/22.

## 2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames und sensibles Areal im unmittelbaren Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes. Die Fläche liegt westlich des Mainzer Hauptbahnhofes am Schnittpunkt zwischen dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und der Mainzer Neustadt bzw. der Mainzer Innenstadt. Zusammen mit dem Mainzer Hauptbahnhof nimmt das Areal eine wichtige Funktion als Stadteingang in die Landeshauptstadt Mainz ein. Von den Bahnsteigen des Mainzer Hauptbahnhofes besteht unmittelbarer Sichtkontakt zum hier fokussierten Areal. Zudem ist das Gelände entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze durch eine schwierige Topografie gekennzeichnet. Das Plangebiet und die dort existierende überwiegend viergeschossige Bebauung liegen in einer Senke. Erschwert wird die Situation zusätzlich durch die Lage der Mombacher Straße, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze in Richtung Süden als Hochstraße verläuft.

Für das hier relevante Plangebiet westlich des Mainzer Hauptbahnhofes existiert der seit dem Jahr 1991 rechtskräftige Bebauungsplan "Mombacher Straße (H 31)". In diesem ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Ursprünglich war die Realisierung eines Bürohauses und einer Lagerhalle zur Abfertigung von Paketpost durch die Deutsche Bundespost (Paket- und Briefverteilzentrum) vorgesehen. Dieses Verteilzentrum wird allerdings ab Mitte der neunziger Jahre schrittweise durch die Post mindergenutzt. Seit dieser Zeit wird eine vollständige Aufgabe aber auch eine für den Standort geeignete und städtebauliche sinnvolle Nachfolgenutzung des Geländes diskutiert.

Da seitens der Eigentümer in der Vergangenheit immer wieder eine mehr oder weniger umfangreiche Einzelhandelsnutzung des Areals vorgeschlagen wurde, führte dies im Jahr 2000 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs "Bahnhof Westseite - zwischen Mombacher Straße und Wallstraße (H 81)" (22.03.2000) sowie zum Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes "H 31" vom 22.03.2000.

Am 21.6.2000 legte der Stadtrat städtebauliche Planungsziele für den Bebauungsplan "H 81" fest. Hierbei wurde die Festlegung von Obergrenzen für zentrenrelevante Einzelhandelssortimente von 3.600 qm Verkaufsfläche insgesamt getroffen. Aus damaliger Sicht waren 1.200 qm davon bereits durch andere Betriebe im Plangebiet belegt, so dass ein Restkontingent von 2.400 qm Verkaufsfläche für das "Postgelände" verblieb. Aus heutiger Sicht beläuft sich dieser Rest auf 2.000 qm Verkaufsfläche. In der Folgezeit wechselte das Gelände mehrfach den Eigentümer. Konkrete Umnutzungsabsichten wurden zunächst nicht an die Stadt herangetragen.

Am 12.11.2009 erfolgte die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "H 81" und die Einstellung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan "H 31", weil kein unmittelbares Planungserfordernis mehr gegeben war und aufgrund der bereits eingetretenen Entwicklung im Plangebiet "H 81" die Grundlagen für diesen Bebauungsplan nicht mehr vorhanden waren. Die erforderliche Schaffung von Baurecht sollte zukünftig mit jeweils eigenständigen Bebauungsplänen erreicht werden.

Im Frühjahr des Jahres 2010 stellte der neue Eigentümer des Postareals Umnutzungs- und Verdichtungsabsichten für das Plangebiet vor, die zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "H 93" vom 30.6.2010 führten.

Neben einer starken baulichen Verdichtung über Aufstockungen des bestehenden Gebäudes und Neubauten ohne letztendliche Nutzungskonkretisierung beabsichtigt der Eigentümer die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 1.197 qm Verkaufsfläche (plus Bäckereiverkaufsstelle mit 95 qm Verkaufsfläche) in dem Bestandsgebäude.

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans lassen Einzelhandelsbetriebe auf Basis der BauNVO 1962 ohne Beschränkungen zu. Damit können aber weder die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV des Landes Rheinland-Pfalz noch die Ziele des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz vom 09.03.2005 eingehalten werden.

Darüber hinaus könnte die Realisierung eines Lebensmittelmarktes die bestehenden Versorgungsbereiche im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und der Mainzer Neustadt beeinträchtigen. Der Bebauungsplan verfolgt damit u. a. die Zielsetzung, den Einzelhandel an dieser Stelle auf der Grundlage der Zielvorstellungen der Stadt Mainz zu steuern.

Da bereits dieser zur Genehmigung beantragte Einzelhandelsbetrieb, vor allem aber die Fläche des Bestandsgebäudes von rund 9.000 qm sowie die noch bebaubare Grundfläche ein hohes, für Einzelhandelsbetriebe geeignetes Flächenpotential ergeben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Durch die mögliche Errichtung einer der beiden geplanten Vorhaben besteht die Gefahr, dass dieser städtebaulich sensible Übergangsbereich zwischen dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und dem Mainzer Hauptbahnhof bzw. der Mainzer Neustadt langfristig nicht mehr für eine städtebauliche Aufwertung zur Verfügung steht und Planungsaktivitäten zur besseren städtebaulichen Anbindung der genannten Stadtteile, sowie zur weiteren Aufwertung der Stadteingangs- und der Bahnhofszugangssituation dann nicht mehr möglich sind.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" ist daher die Sicherung dieser städtebaulich bedeutsamen innerstädtischen Schnittstelle und die Planung einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen dem Stadtteil Hartenberg / Münchfeld, der Wallstraße und dem Mainzer Hauptbahnhof bzw. der Mainzer Neustadt.

Bei der Schaffung von Baurecht für das Plangebiet handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung. Daher soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

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

### **3. Flächennutzungsplan der Stadt Mainz**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "H 93" eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet "GE" festgesetzt. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet wird einerseits die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung planungsrechtlich umgesetzt, andererseits eröffnet die Festsetzung als Gewerbegebiet die gemäß der BauNVO legitimierte Bandbreite an "Arten der baulichen Nutzung" im Plangebiet.

Durch Festsetzung zulässig ist die Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, von Lagerhäusern und von öffentlichen Betrieben sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber Grundfläche und Baumasse unterge-

ordnet sind. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Um der städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets im Schnittpunkt zwischen dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld, dem Mainzer Hauptbahnhof und der Mainzer Innenstadt gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan die zulässige Art der Nutzungen jedoch eingeschränkt. Daher werden die gemäß Baunutzungsverordnung regelzulässigen Lagerplätze für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind auf Grund des städtebaulichen Planungsziels an dieser Stelle nicht erwünscht und würden diesem sensiblen und gut einsehbaren Bereich nicht gerecht werden. Im Plangebiet soll vielmehr unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage eine verdichtete Bebauung entstehen.

Ebenso werden die gemäß Baunutzungsverordnung regelzulässigen Tankstellen im Bebauungsplan ausgeschlossen, da die Realisierung dieser Nutzung auf Grund der besonders schwierigen verkehrlichen Situation (Hochstraße Mombacher Straße) im Plangebiet nur unter großem Aufwand realisierbar ist. Weiterhin liegt das Plangebiet direkt am Knotenpunkt "Wallstraße" / Mombacher Straße". Auch hierdurch ist eine verkehrliche Erschließung der durch eine Tankstellennutzung belegten Plangebietsfläche nur erschwert möglich.

## **4.2 Einschränkung des Einzelhandels**

### **4.2.1 Übergeordnete Planungen**

#### **4.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV**

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 in Ziel Z 58 LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

Das Bebauungsplangebiet "H 93" ist im Zentrenkonzept Einzelhandel nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Insoweit sind dort nach LEP IV keine (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten/ innenstadtrelevanten Sortimente zulässig.

Die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV sind in der Begründung zu Ziel Z 58 (Seite 98) aufgezählt. Die Sortimentsliste der Stadt Mainz nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel ist weitgehend identisch mit der des Landesentwicklungsprogramms IV.

Allerdings betrachtet die Stadt Mainz die Sortimente

- Getränke in großen Gebinden (Getränkeabholmärkte)
- Teppiche
- Mofas

nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Außerdem sind einige Sortimentsbegriffe (z. B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze.

Diese Anpassungspflicht wird mit der Ausweisung als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO beachtet, da hier i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Dem Agglomerationsverbot des Ziels Z 61 im LEP für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wird mit der textlichen Festsetzung zur Verkaufsflächenbeschränkung entsprochen.

#### **4.2.1.2 Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz**

Die Stadt Mainz hat ein vom Stadtrat beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005). Es hat den Stellenwert "eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und muss bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.

##### **Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzepts**

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 immobilen) 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 Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives und adäquates 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;
- Erhalt und Schaffung 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 können, 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.

### Zentrale Versorgungsbereiche im Zentrenkonzept Einzelhandel

Das Zentrenkonzept Einzelhandel definiert die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Im Einzugsbereich des Bebauungsplanes "H 93" sind die der Innenstadt/City und der Stadtteile Hartenberg/Münchfeld und Neustadt betroffen.

Die Innenstadt/City reicht im Südwesten bis zur Achse Kaiserstraße, Parcusstraße, Alicebrücke“ und liegt im unmittelbaren Nahbereich des Bebauungsplangebietes. Struktur, Situation und Entwicklungsziele wie im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellt haben unveränderte Gültigkeit.

Im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt: (siehe Karte Abbildung 1):

- Martin-Luther-King-Zentrum gegenüber Bruchwegstadion (Nahversorgungszentrum);
- Einkaufszentrum Hartenberg, Jakob-Steffan-Straße (Nahversorgungszentrum);
- Einkaufszentrum Dijonstraße, Dijonstraße (Nahversorgungszentrum).

*"Mit dem Martin-Luther-King-Zentrum wurde ein leistungsfähiges Quartierszentrum für die rd. 16.000 Einwohner des Stadtteils errichtet, das noch unter geringem Kundenzuspruch leidet.*

*Nach dessen Eröffnung wurde der nahe gelegene HL-Markt in der Ludwigsburger Straße geschlossen, was wahrscheinlich direkt auf das Martin-Luther-King-Zentrum zurückzuführen ist. Im GfK-Gutachten zu diesem Einkaufszentrum war die Schließung prognostiziert worden. Im Frühjahr 2003 wurde der kleine Plus-Markt in der Ricarda-Huchstraße, der ergänzende Nahversorgungsfunktion hatte, geschlossen. Das Grundstück wurde für Wohnbebauung umgenutzt.*

*Um die noch bestehenden zwei älteren kleinen Nahversorgungszentren in der Dijonstraße (Münchfeld) und der Jakob-Steffen-Straße (Hartenberg) und damit die fußläufigen Versorgungsmöglichkeiten nicht zu gefährden, sollten keine weiteren Standorte hinzukommen." (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 41)*

Im Stadtteil Neustadt sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt (siehe Karte Abbildung 1):

- Achse Hauptbahnhof/Boppstraße/Barbarossaring/Bismarckplatz (Stadtteilzentrum);
- Gartenfeldplatz (Nahversorgungszentrum bzw. Teilbereich des Stadtteilzentrums);
- Frauenlobplatz/Wallaustraße/Adam-Karrillonstraße (Nahversorgungszentrum bzw. Teilbereich des Stadtteilzentrums).

*"(...) Die solitären Supermärkte in der Wallaustraße und in der Nackstraße erfüllen zusätzliche Nahversorgungsfunktionen."* (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 39)

Es wird weiter konstatiert, dass es im Übrigen im Stadtteil Neustadt kaum eine Straße gibt, in der kein Laden existiert. Die nahversorgungsfreundliche städtebauliche Struktur ist erhaltenswert. Wünschenswert wäre eine Ergänzung und Aufwertung des Supermarktangebotes.

*"(...) Mit den beiden fußläufig erreichbaren Lebensmitteldiscountern in der Hatzenbergstraße wurde den Verbraucherwünschen nach diesem Betriebstyp Rechnung getragen. Sie verlagern den Versorgungsschwerpunkt aber auch an den nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils."* (Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 39)

Mit der Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem urbanen Stadtviertel für rd. 2.500 Einwohner wird dort die planerische Grundlage für einen weiteren zentralen Versorgungsbereich mit der Qualitätsstufe "Nahversorgungszentrum" (Bebauungsplan "N 84") gelegt, von dem aus das neue Viertel und der angrenzende Nahbereich des alten Stadtteils versorgt werden kann.

### **Aussagen des Zentrenkonzepts Einzelhandel zum Bereich Postgelände**

Die in dieser Begründung in Kapitel 2 beschriebene Um- und Nachnutzungsdiskussion für das Plangebiet "Postareal westlich Hauptbahnhof" fand im Zentrenkonzept Einzelhandel bereits seinen Niederschlag.

Dazu Kap. 4.1.6 Entwicklung der Westseite des Hauptbahnhofes (Binger Schlag, Wallstraße) zur Innenstadterweiterung, Seite 38:

*"(...) Mit der Umwandlung des früheren Erasmus-Druck-Gebäudes an der Binger Str. zu einem Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäude, in das neben dem Elektro-Spezialisten "Electronic-Conrad" weitere nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgeschäfte einziehen sollen, wurde die Notwendigkeit angestoßen, das gesamte Areal "Bahnhof-Westseite-Wallstr.-Binger Str." mit dem disponiblen Postzentrum zu überplanen, um es einer geordneten, der Innenstadtrandlage angemessenen Entwicklung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wurde die maximal mögliche Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Gesamtgebiet auf 3600 qm festgelegt, die überwiegend auf das Postbetriebsgelände kon-*

zentriert werden sollte. Nicht zentrenrelevante Sortimente können ohne Beschränkung angeboten werden. Abzüglich des zentrenrelevanten Sortimentes von Electronic-Conrad und der im Gebiet ansässigen Buchhandlung und der Fahrrad- und Tauchsporthandlung verbleiben z.Zt. rd. 2.400 qm zentrenrelevante Verkaufsfläche.

Eine stärkere Ausweitung der potentiellen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Einzelhandelsortimente würde einen weiteren Nebenstandort der Innenstadt gründen, was dem Ziel einer Kompaktierung der innerstädtischen Einkaufslagen entgegen läuft und städtebauliche Beeinträchtigungen der Innenstadt hervorrufen kann. Darüber hinaus würden die Investitionen in Ludwigsstraße und City-Meile entwertet werden.

Das Gebiet dürfte jedoch geeignet sein, innerstädtische Ergänzungsnutzungen aus dem Sport- und Gesundheits- oder Unterhaltungsbereich anzusiedeln, die in der Innenstadt schwer zu verwirklichen sind."

Und weiter dazu Kap. 4.4. Hartenberg/Münchfeld, Seite 41 des Zentrenkonzepts Einzelhandel:

"(...) Ebenfalls negativ auf die bestehenden Ladenzentren würde sich eine Intensivierung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung über das bestehende bzw. geplante Maß hinaus in den Gebieten Binger Schlag/Hauptbahnhof-Westseite und Mombacher Straße (Güterbahnhof) auswirken."



Abbildung 1: Zentrale Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Neustadt und Hartenberg/Münchfeld.

#### 4.2.2 Zentrenrelevanz der Planung

Aufgrund der Planungshistorie des Plangebiets, der Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel sowie des Landesentwicklungsprogramms IV und der inzwischen eingetretenen Einzelhandelsstruktur in den Stadtteilen ist eine differenzierte städtebauliche Behandlung des Bebauungsplangebietes "H 93" bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben notwendig geworden. Die Differenzierung geht über die Empfehlungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel hinaus.

#### 4.2.3 Innenstadtrelevanz der Planung

Nach den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz sollen zentrenrelevante Sortimente nur noch in der Innenstadt und in den zentralen Versorgungslagen der Stadtteile angeboten werden. Die Ansiedlung dieser Sortimente in peripherer, nicht-integrierter Lage führt dazu, dass den Warenhäusern und Fachgeschäften insbesondere der Innenstadt wichtige, wenn nicht wesentliche Umsatzanteile entzogen werden. Das Geschäftsterben in den zentralen Lagen kann damit nicht unwesentlich gefördert werden. Der Verlust der Vielfältigkeit führt zu nachlassender Attraktivität und zu Verlusten der Kundenfrequenz, was in einen Teufelskreis nachlassender Funktionsfähigkeit mit ungewünschten städtebaulichen Folgen münden kann.

Diese Auswirkungen -wie auch die unten zu beschreibenden Auswirkungen im Bereich der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln- widersprechen der Zielsetzung des Gesetzgebers im BauGB, den Verbrauchern gut erreichbare und an ihren Bedürfnissen orientierte Einzelhandelsbetriebe (dauerhaft) zu sichern. Nach der gesetzgeberischen Wertung sind insbesondere die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels geeignet, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB). Es soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz dieser Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird. Darüber hinaus beeinträchtigen diese Einkaufsstätten (Einzelhandelsbetriebe an peripheren Standorten) die Wirtschaftsstruktur der Umgebung und machen die Entwicklung der Gemeinde bzw. der Zentren als wirtschaftlichen, geistigen und sozialen Schwerpunkt zunichte (VGH Mannheim, 5 S 1205/03 v. 13.07.04).

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereich und nicht in einer sonstigen als integriert zu bezeichnenden Lage. Im Zeitraum der Erstellung des Zentrenkonzeptes waren jedoch eine Gesamtverkaufsfläche von 3.600 qm für zentrenrelevante Sortimente im Gebiet westlich des Hauptbahnhofes jedenfalls in Bezug auf ihre Innenstadtrelevanz als vertretbar angesehen worden, von denen damals rd. 2.400 qm frei waren und heute noch rd. 2.000 qm nicht belegt sind (rd. 1.600 qm zentrenrelevante Sortimente werden zusammen in einem Elektrofachmarkt, einer Buchhandlung, einem Computergeschäft, einem Musikinstrumentengeschäft und einem Matratzenmarkt angeboten). Einschränkend wurde darauf hingewiesen, dass eine zu starke Ausweitung der Verkaufsfläche in die-

sem Gebiet sowohl die Innenstadt wie auch die Ladenzentren im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld beeinträchtigen könne. Empfohlen wurde deshalb, innerstädtische Ergänzungsnutzungen aus dem Sport-, Gesundheits- und Unterhaltungsbereich anzusiedeln.

An dieser Empfehlung des Zentrenkonzeptes wird weiter festgehalten. D.h. in diesem Gebiet, das nicht als zentraler Versorgungsbereich dargestellt ist, sind bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Einzelhandelssortimente zulässig. Diese Größenordnung ist einerseits vertretbar, um in dem Gebiet eine der Lage entsprechende sinnvolle städtebauliche Gesamtentwicklung zu unterstützen. Gleichzeitig übersteigt sie nicht die Schwelle unwesentlicher Beeinträchtigungen für die Innenstadt/City, wenn man die dort vorzufindende Einzelhandelsdichte und den Einzelhandelsumfang von rd. 119.000 qm Verkaufsfläche zugrunde legt.

Die o. g. 2.000 qm Verkaufsflächen werden mit der gesamten Grundstücksfläche in Bezug gesetzt und als Verkaufsflächenquotient im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser beträgt 0,14. Dieser Verkaufsflächenquotient darf bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

Innerhalb dieser quantitativ begrenzten zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente könnten bislang auch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Pharmazie (Apotheken) angeboten werden. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen müssen diese nahversorgungsrelevanten Sortimente jedoch von der Zulässigkeit ausgenommen werden.

#### **4.2.4 Stadtteil- und Nahversorgungsrelevanz der Planung**

Seit Beschluss des Zentrenkonzeptes im März 2005 haben sich die Sachverhalte, die den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes im Bereich westlich des Hauptbahnhofs zu Grunde lagen, zum Teil geändert. Das führt zu einer modifizierten Übernahme der Empfehlungen in die konkrete Bebauungsplanung. Die Änderungen erstrecken sich auf die Struktur der Nahversorgung mit den Gütern des kurzfristigen Bedarfs.

Es muss davon ausgegangen werden, dass abgeleitet aus der allgemeinen Strukturentwicklung im Einzelhandel (Vermehrung der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel, Verstärkung des Wettbewerbs) die Empfindlichkeit der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber Beeinträchtigungen durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche nochmals zugenommen hat. Dies betrifft die zentralen Versorgungsbereiche mit Nahversorgungsfunktion wie das Stadtteilzentrum Boppstraße im Stadtteil Neustadt, das Martin-Luther-King-Zentrum, das Einkaufszentrum Hartenberg in der Jakob-Steffan-Straße und (eingeschränkt) das Einkaufszentrum Dijonstraße im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld.

#### 4.2.4.1 Stadtteil Neustadt

Die Neustadt ist ein dicht, fast ausschließlich mehrgeschossig bebauter Stadtteil mit urbanem Gepräge. Die rd. 27.000 Einwohner können sich mit kurzen Wegen zu Fuß in den Geschäften des täglichen wie des mittelfristigen Bedarfs in zentraler, städtebaulich integrierter Lage versorgen.

Es ist städtebaulich, versorgungsstrukturell und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, wenn die zentralen und integrierten Versorgungslagen gefährdet werden. Aufgrund der Siedlungsdichte und der Verkehrs- und Parkraumsituation kommt die Einkaufsfahrt mit dem Auto noch unterdurchschnittlich häufig vor. Es ist städtebaulich und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, die Häufigkeit der Autobenutzung für Einkaufsfahrten zu steigern.

Darüber hinaus wohnen in der Neustadt überdurchschnittlich viele Einwohner, die kein Auto zur Verfügung haben. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt mit rd. 92 % (BBE 2010) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100 %) und dem Niveau von Mainz insgesamt (107,9 %). Sie sind damit essentiell auf fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, die auch über eine Basisversorgung hinausgehen, angewiesen.

Mit dem Verlust zentral liegender Supermärkte, Discounter und sonstiger Fachgeschäfte können die verbleibenden Kunden ggf. keine Koppelkäufe mehr unternehmen und orientieren sich ebenfalls um, so dass der Beginn einer Verküdungskette in den zentralen Lagen markiert wird, in deren Verlauf auch die kleineren Geschäfte insbesondere des Lebensmittelhandwerks und in der Folge auch die Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs keine wirtschaftliche Basis mehr hätten.

#### **Bund-Länder- Programm Soziale Stadt**

Die Stadt Mainz nimmt am "Bund-Länder-Programm Soziale Stadt" teil. Der Stadtteil Neustadt ist eines der Regionalfenster, bei dem die Instrumente und Mittel des Programms eingesetzt werden. Zielsetzung ist es, im Rahmen eines integrierten Entwicklungskonzeptes durch städtebauliche, investive, organisatorische und soziale Vorhaben und Projekte die Lebens- und Wohnqualitäten in diesen Regionalfenstern zu erhalten und zu verbessern. Hierzu gehört die Stärkung der lokalen Ökonomie auch zur besseren Versorgung der Einwohner im Stadtteil. Im Vordergrund stehen die Stärkung der Gewerbeeinheiten entlang der Boppstraße und des Kaiser-Wilhelm-Rings und die Erweiterung der Nahversorgung in möglichst kleinen Einheiten in der nördlichen Neustadt (Entwurf Integriertes Entwicklungskonzept "Soziale Stadt" Mainz-Neustadt, Seite 56).

Um diese Ziele zu unterstützen, ist es notwendig, die Einzelhandelsentwicklung in diesem Stadtteil auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und nicht an periphere Standorte herauswachsen zu lassen.

## Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Neustadt

Während in Nähe des Hauptbahnhofs mit einem Lebensmitteldiscountmarkt und einem Supermarkt zwei leistungsfähige Betriebe, die auch mehrfach (städtebaulich und im Rahmen des Zentrenkonzepts Einzelhandel erwünscht) erweitert wurden, sowie außerhalb des nördlichen Endes des zentralen Versorgungsbereich Boppstraße/Barbarossaring/Bismarckplatz zwei Lebensmitteldiscountbetriebe entstanden sind, wurde im zentralen Versorgungsbereich selber ein Lebensmitteldiscountmarkt geschlossen und ein kleiner Supermarkt zu einem Lebensmitteldiscountmarkt umgewandelt. Im Übrigen gingen hier kleinere Geschäfte einschließlich des Lebensmittelhandwerks verloren. Ein Metzgerfachgeschäft gibt es aktuell in dem Stadtteil mit 26.000 Einwohnern überhaupt nicht mehr. Diese in den zentralen Versorgungslagen beider Stadtteile zu beobachtende Verflachung des Angebots ist mit auf den Wettbewerbsdruck, der von peripheren Lagen ausgeht, zurückzuführen.

Im OVG-Urteil 8A 11311/06.OVG (Lidl-Markt Gonsenheim) wird ausgeführt, dass "schon nach allgemeiner Erfahrung zu erwarten (steht), dass Einzelhandelsbetriebe in einer Randlage zur Schwächung der Einzelhandelsbetriebe in den Zentren beitragen".

Das Drogerieangebot hat in diesem Stadtteil nicht abgenommen. Aus vier inhabergeführten Geschäften und drei kleineren Drogeriefachmärkten (1992) sind aber sechs kleinere Drogeriefachmärkte (2009) mit einer insgesamt leicht vergrößerten Verkaufsfläche geworden.

### 4.2.4.2 Stadtteil Hartenberg/Münchfeld

Der Stadtteil Hartenberg/Münchfeld mit knapp 16.000 Einwohnern weist 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 dienten ursprünglich drei geplante kleinere Einkaufszentren und einige Läden in Streulagen. Mit der Konversionsmaßnahme "Martin-Luther-King-Park" wurde ein größeres neues integriertes Nahversorgungszentrum errichtet. Die Supermärkte in Streulagen schlossen in der Zwischenzeit und das kleinste der alten Einkaufszentren erfüllt seine Funktion kaum noch.

Es ist ebenfalls in diesem Stadtteil städtebaulich, versorgungsstrukturell und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, wenn diese bestehenden Einkaufszentren in zentralen und integrierten Versorgungslagen gefährdet werden. Sie gewährleisten eine fußläufig erreichbare Versorgung, mit der die Einkaufsfahrt mit dem Auto noch unterdurchschnittlich häufig notwendig ist. Es ist städtebaulich und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, die Häufigkeit der Autobenutzung für Einkaufsfahrten zu steigern. Darüber hinaus wohnen auch in diesem Stadtteil überdurchschnittlich viele Einwohner mit geringem Einkommen (viele Studierende), die kein Auto zur Verfügung haben. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt mit 91,6 % (BBE 2010) unter dem Bundesdurchschnitt und deutlich unter dem Mainzer Durchschnitt (107,9 %). Sie sind damit essentiell auf

fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, die auch über eine Basisversorgung hinausgehen, angewiesen.

Mit dem Verlust zentral liegender Nahversorgungszentren, Supermärkte, Discounter und sonstiger Fachgeschäfte können die verbleibenden Kunden ggf. keine Koppelkäufe mehr unternehmen und orientieren sich ebenfalls um, so dass der Beginn einer Verödungskette in den zentralen Lagen markiert wird, in deren Verlauf auch die kleineren Geschäfte insbesondere des Lebensmittelhandwerks und in der Folge auch die Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs keine wirtschaftliche Basis mehr hätten.

### **Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld**

Im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld gab es 1992 zwei kleine Supermärkte und zwei kleine Lebensmitteldiscountmärkte sowie fünf Geschäfte mit Lebensmittelangebot (Lebensmittelhandwerk) in drei kleinen geplanten Einkaufszentren und in Streulagen.

Städtebaulich erwünscht wurde 1996/97 dort im Rahmen einer Konversionsmaßnahme ein neues integriertes Einkaufszentrum errichtet, mit einem nach damaligen Flächenansprüchen modernen Supermarkt mit Getränkemarkt (1.200 qm Verkaufsfläche) und einem Lebensmitteldiscountmarkt (800 qm Verkaufsfläche) ergänzt um Bäcker, Metzger und weitere überwiegend der Nahversorgung dienende Läden. Das Nahversorgungszentrum war auf Basis eines Gutachtens der GfK, Nürnberg, so konzipiert worden, dass es eine Angebotslücke in dem knapp 16.000 Einwohner zählenden Stadtteil füllte, ohne die bestehenden Versorgungslagen zu beeinträchtigen.

In den Jahren nach der Eröffnung des Zentrums hat nicht nur wie prognostiziert der kleine Supermarkt in der Ludwigsburger Straße geschlossen, sondern entgegen den Berechnungen dieses Gutachtens auch ein weiterer kleiner älterer Lebensmittelmarkt (Ricarda-Huch-Straße), einige kleine Läden in Streulagen folgten. In den bestehenden Ladenzentren/Nahversorgungszentren kam es zu Umstrukturierungen. Selbst die ursprüngliche auf die Güter des täglichen Bedarfs ausgelegte Ladenstruktur im Martin-Luther-King-Zentrum konnte nicht aufrechterhalten werden. Die Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks z. B. wurden wieder geschlossen. Drogeriefachgeschäfte oder -märkte gibt es in diesem Stadtteil nicht (jedoch Apotheken). Sie könnten aber in einem der drei Einkaufszentren (insbesondere Martin-Luther-King-Zentrum) bei entsprechender Fluktuation durchaus zentral angesiedelt werden.

Der Planstandort "H 93" ist aufgrund seiner Lage aus einzelbetrieblicher Sicht gut geeignet, nicht nur auf die Nahversorgung in den benachbarten Stadtteilen zu zielen, sondern u. a. auch auf die Ein- und Auspendler. Er liegt an bzw. neben einer zentralen Zufahrts- bzw. Ausfallstraße von Mainz und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof mit dem zentralen Umsteigepunkt für die Bus- und Straßenbahnfahrer.

In gleicher Weise bietet sich der Planstandort "H 93" für die Bewohner der Stadtteile Hartenberg/Münchfeld und Neustadt für einen Einkaufshalt an. Denn sowohl der Weg über die Wallstraße als auch der Weg über die Bingerstraße

ße/Saarstraße führt an dem Standort vorbei und die Entfernung vom Hauptbahnhof beträgt ca. 250 m. Entsprechend kann auf diesem Weg den benachbarten Stadtteilen Kaufkraft entzogen werden, aber auch weiter entfernte zentrale Standorte können durch den leicht anzufahrenden Standort "H 93" beeinträchtigt werden.

#### 4.2.4.3 Zusammenfassende Bewertung

Oberste Planungsziele im Sinne des Zentrenkonzeptes sind die Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung der fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen und damit der Nahversorgungszentren, Stadtteilzentren sowie der Innenstadt.

Zur Zielerreichung ist es notwendig, die Instrumente und Empfehlungen des Zentrenkonzeptes jeweils mit der aktuellen Sachlage abzugleichen und ihre diesbezügliche Wirksamkeit zu überprüfen. Dies v. a. dann, wenn für ein Gebiet strukturelle Umbrüche zu erwarten sind, die mit Bebauungsplanverfahren städtebaulich geordnet werden müssen. Dies ist hier der Fall.

Aufgrund der beobachteten Entwicklungen ist festzustellen, dass in beiden Stadtteilen Neustadt und Hartenberg/Münchfeld ein höchst labiles Gleichgewicht in der Einzelhandelsstruktur, insbesondere in der Nahversorgungsstruktur, besteht. Dieses Gleichgewicht kann durch 2.000 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Güter nicht unwesentlich beeinträchtigt werden.

Bezogen auf den Stadtteil Neustadt sind 2.000 qm rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche von 21.000 qm im Stadtteil bzw. 11,5 % der 17.400 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Stadtteil. Bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente im Stadtteilzentrum Boppstraße einschließlich Hauptbahnhof machen 2.000 qm rund 25 % der vorhandenen 7.800 qm Verkaufsfläche aus.

Die 1.197 qm plus 95 qm (Discountmarkt plus Bäcker) Verkaufsfläche eines Discountmarktes wären 13 % der Verkaufsfläche von 9.957 qm in Lebensmittelgeschäften im gesamten Stadtteil Neustadt, rund 27 % der Verkaufsfläche von 4.545 qm im Stadtteilzentrum Boppstraße bis Bismarckplatz einschließlich Bereich Hauptbahnhof und Bahnhofsgebäude selbst und rund 33 % der 3.911 qm Verkaufsfläche in Lebensmittelgeschäften im Stadtteilzentrum Boppstraße bis Bismarckplatz einschließlich Bereich Hauptbahnhof, aber ohne das Bahnhofsgebäude selbst. Bezogen auf alle Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteil Neustadt beträgt die Discountmarkt-Verkaufsfläche 5,1 %.

2.000 qm Verkaufsfläche entsprechen knapp 53 % der bestehenden Verkaufsfläche für Lebensmittelgeschäfte im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld. (Gleiches gilt auch schon für den beantragten Lebensmitteldiscountmarkt. Mit beantragten 1.197 qm Verkaufsfläche plus 95 qm Bäcker stellt er die schon rund 34 % der Verkaufsfläche von 3.800 qm in Lebensmittelgeschäften im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld.)

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt und orientiert sich damit an den gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung möglichen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Damit soll der kernstadtnahen Lage des Plangebiets in Bezug auf die zu erreichende städtebauliche Dichte Rechnung getragen werden.

Das festgesetzte Baufenster wird gegenüber der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan "H 31" und der Bestandsbebauung erweitert. Im Bereich der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Baufenster um zehn Meter von der Grundstücksgrenze nach hinten zurückversetzt. Damit wird zum einen auf die Nachbarbebauung im Norden, zum anderen auf die verkehrlichen Gegebenheiten entlang der Mombacher Straße reagiert.

Zudem werden im Bebauungsplanentwurf maximale sechs Vollgeschosse festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Höhenlage des Plangebiets und im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung sind damit zur Wallstraße hin vier Vollgeschosse wahrnehmbar, zur Mombacher Straße hin die festgesetzten sechs Vollgeschosse.

### 4.4 Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen

Die zulässige Höhe von baulichen und sonstigen Anlagen im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante bezogen auf NN begrenzt. Mit der festgesetzten Oberkante von 116,00 m über NN ist bezogen auf das derzeitige Grundstücksniveau entlang der Mombacher Straße eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 24 m zulässig. Bezogen auf das Grundstücksniveau entlang der Wallstraße (westliche Geltungsbereichsgrenze) ist durch die festgesetzte Oberkante von 116,00 m über NN eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 16 m zulässig.

In Verbindung mit der festgesetzten Oberkante wird damit neben der Realisierung der festgesetzten maximal sechs Vollgeschosse auch noch die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht.

### 4.5 Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung erfordert unter Umständen Gebäude mit Längen über 50 m. Daher wurde die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Um eine größtmögliche bauliche Flexibilität zu gewährleisten, wird die Errichtung von Gebäuden ohne Begrenzung ihrer Länge zugelassen.

### 4.6 Brückenbauwerk "Mombacher Straße"

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Bereich der südöstlichen Ecke des räumlichen Geltungsbereiches zwei voneinander unterschiedliche Höhenebenen. Die bestehende Hochstraße "Mombacher Straße" überspannt in diesem Bereich die festgesetzte Gewerbebebietsfläche. Zur Verdeutlichung der Höhenlage und des Höhenverlaufs in diesem Bereich sind die getroffenen Festsetzungen in der Planzeichnung voneinander getrennt dargestellt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Geländehöhen sollen dabei die differenzierte Höhenlage bzw. den Verlauf der Grundstücks- und der Straßenhöhe verdeutlichen.

Für die Fläche auf dem unteren Geländeniveau ist als Art der baulichen Nutzung ein "Gewerbegebiet" festgesetzt. Der diese Fläche überlagernde und auf dem höheren Niveau liegende Teil des Plangebiets "Ebene Mombacher Straße" wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dort verläuft die Mombacher Straße als Hochstraße über dem Gelände. Zur Sicherung der Nutzbarkeit der unter dem Brückenbauwerk liegenden festgesetzten Gewerbefläche wird für das Brückenbauwerk bzw. die Verkehrsfläche eine maximale Unterkante UK von 96,15 m über NN festgesetzt. Diese festgesetzte Unterkante darf im Zuge von Straßen- bzw. Brückenbauwerksanierungsmaßnahmen nicht unterschritten werden. Die festgesetzte Unterkante für das Brückenbauwerk gewährleistet eine durchgängige Nutzung der nicht überbaubaren Gewerbefläche bis zu einer maximalen Höhe von ca. 3,50 m.

#### 4.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Auf Grund der schwierigen Verkehrs-Topografie im Plangebiet (Hochstraße Mombacher Straße) und wegen existierender Verkehrsknotenpunkte im Nahbereich des Plangebiets (Ecke Wallstraße/ Mombacher Straße) ist es erforderlich, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan festzusetzen. Durch die Festsetzung dieser Bereiche ergeben sich im Umkehrschluss ein Zufahrtsbereich im nordöstlichen Grundstücksbereich zur bzw. von der Mombacher Straße aus und im westlichen Grundstücksbereich zur bzw. von der Wallstraße aus.

#### 5. Fachgutachten

*Nach aktuellem Stand der Planung ist ein Schallgutachten erforderlich.*

#### 6. Überplanung von bestehenden Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" überplant in seinem räumlichen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Mombacher Straße (H 31)".

#### 7. Statistik

gesamtes Plangebiet:	ca.	14.348 m <sup>2</sup>	100 %
Gewerbegebiet "GE":	ca.	14.348 m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche in der Ebene Mombacher Straße	ca.	268 m <sup>2</sup>	2 %

## 8. Kosten

Mögliche Kosten durch den Bebauungsplan "Postareal westlich Hauptbahnhof (H 93)" für die Stadt Mainz werden im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*