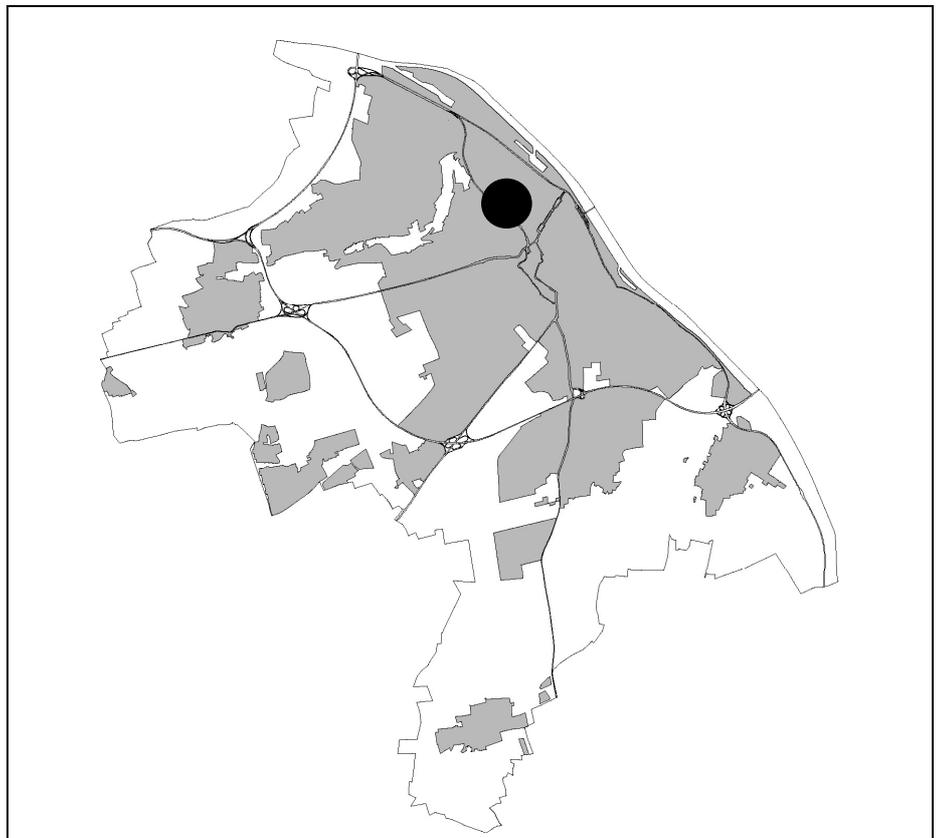


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)"

Bebauungsplanentwurf
"Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)"



Stand: Planstufe I

Begründung zur Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" und zum Bebauungsplan "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)"

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	4
2.	Flächennutzungsplan.....	5
3.	Räumliche Geltungsbereiche	5
4.	Bestandssituation.....	5
5.	Planungs- und Standortalternativen.....	6
6.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	6
7.	Städtebaulicher Rahmenplan.....	7
7.1	Bebauungsstruktur	7
7.2	Nutzungsstruktur	9
7.3	Grünstruktur.....	10
7.4	Äußere und innere Erschließung	10
8.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	11
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
8.3	Maß der baulichen Nutzung	18
8.4	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	19
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
9.1	Dachform und Dachneigung.....	19
9.2	Dachaufbauten	19
9.3	Werbeanlagen.....	19
9.4	Gestaltung von Müllplätzen und Müllsammelanlagen.....	21
10.	Fachgutachten	21
11.	Umweltbericht.....	22

12.	Altlasten.....	22
13.	Familienfreundlichkeitsprüfung	23
14.	Statistik	23
15.	Kosten.....	23

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Ein Großteil der Flächen zwischen Mombacher Straße und dem nördlichen Gleisfeld des Mainzer Hauptbahnhofes wurden mehrere Jahrzehnte für den Bahnbetrieb im weitesten Sinne genutzt. Aus diesem Grund waren und sind diese gemäß § 38 BauGB der Planungshoheit der Stadt weitgehend entzogen. Im Laufe der Zeit kam es auf Teilen dieser Flächen zur ungeordneten Entwicklung von nicht bahnbetrieblichen Nutzungen. Im Jahr 1999 wurde daher eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Mainz und der Deutschen Bahn AG geschlossen. Gegenstand dieser vertraglichen Vereinbarung ist es, unkontrollierte Ansiedlungen von Nutzungen sowie städtebaulich unerwünschte Entwicklungen auf dem Areal auszuschließen. Im Jahr 2003 wurden die DB- Flächen von der *aurelis asset GmbH* erworben.

Der momentane Rückbau der Bahninfrastruktur und die darauf folgende Freistellung von Bahnbetriebszwecken bieten Aussicht auf eine städtebauliche Entwicklungsperspektive der Flächen. Im Hinblick darauf wurde für das Areal ein städtebaulicher Rahmenplan durch die *aurelis Asset GmbH* in Abstimmung mit der Stadt Mainz erstellt, der im Wesentlichen auf gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen sowie Studierendenwohnen abstellt. Mit Beschluss des städtebaulichen Rahmenplanes durch den Stadtrat der Stadt Mainz am 06.02.2013 wurde die o. g. Kooperationsvereinbarung abgelöst.

Das Plangebiet wird seit November 2012 nicht mehr gemäß der im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz dargestellten Zweckbestimmung als "Bahnfläche", sondern in geringem Maße gewerblich genutzt - ein Großteil des Areals ist ungenutzt.

Das Plangebiet ist derzeit noch formal eisenbahnrechtlich gewidmet. Deshalb werden derzeit seitens der DB AG Maßnahmen zur Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) betrieben. Nach erfolgter Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken wird mit dem Bebauungsplan "H 95" die entsprechende bauplanungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Folgenutzung geschaffen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" dient insbesondere der Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit den Hauptnutzungsarten "Gewerbe", "Dienstleistung" und "studentisches Wohnen". Die geplanten städtebaulichen Strukturen greifen dabei die vorhandenen städtebaulichen Strukturen des bebauten Umfelds auf.

Um Baurecht für die städtebaulichen Zielvorstellungen (städtebaulicher Rahmenplan) der Stadt Mainz für den südlichen Teil des ehemaligen Bahngeländes zwischen der Goethe-Unterführung und der Ostein- Unterführung zu schaffen, wird auf der Grundlage des im Jahr 2012 entwickelten städtebaulichen Rahmenplans für das Areal der Bebauungsplan "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" aufgestellt.

2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für den räumlichen Geltungsbereich nahezu vollständig "Bahnanlagen" dar. Der Bereich der Goethestraße ist als "Autobahn/ überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 95" widersprechen den oben genannten Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Planungsabsichten umsetzen zu können. Zukünftig werden die Flächen des Plangebiets im Flächennutzungsplan als "gemischte" und "gewerbliche" Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" wird somit zukünftig im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das Verfahren zur Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB. Sobald die Freistellung der noch als Bahnflächen gewidmeten Flächen erfolgt ist, kann das Verfahren zur Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden.

3. Räumliche Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 95" liegt in der Gemarkung Mainz, Flure 10, 11 und 15 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die westliche Grenze der Mombacher Straße sowie durch die Fritz-Kohl-Straße,
- Im Norden durch die westliche Grenze der Goethestraße (Goethe-Unterführung),
- Im Osten durch die Gleisanlagen der DB AG östlich der Güterhallen,
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 666/21, Flur 10, Gemarkung Mainz sowie durch die Ostein-Unterführung.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Mainz, Flure 10, 11 und 15 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Mombacher Straße,
- Im Norden durch die Goethe-Unterführung,
- Im Osten durch die Gleisanlagen der DB AG östlich der Güterhallen,
- Im Süden durch die Ostein-Unterführung.

4. Bestandssituation

Die ursprüngliche Nutzung erfolgte als Bahnbetriebsfläche. Der Großteil der Flächen (ca. 75 %) ist durch Gebäude oder Verkehrsflächen versiegelt und wurde bisher anteilig von Bahngleisen durchzogen. Im Plangebiet erfolgt derzeit der Rückbau der ehemaligen Bahninfrastruktur.

Die vorhandenen baulichen Anlagen des Gebiets sind in Nord-Süd-Richtung straßen- und gleisparallel orientiert. Die zumeist ein bis zweigeschossige Bebauung ist mit Flach- oder Satteldächern ausgebildet. Im Plangebiet befinden sich Lagerhallen und Bürogebäude, die zum Großteil nicht mehr genutzt werden. Im südlichen Teil des Geländes befindet sich in einem dreigeschossigen Gebäude eine Dienststelle der Bundespolizei.

Im Plangebiet sind zwischen den versiegelten Bereichen und den Gleisanlagen mit Ruderalvegetation (Büsche und Gehölze) auch Flächen mit Spontanvegetation in frühen bis älteren Sukzessionsstadien zu verzeichnen. Diese sind überwiegend durch einzelne Bäume und Sträucher und durch Verbuschung gekennzeichnet.

5. Planungs- und Standortalternativen

Mit der städtebaulichen Zielsetzung, vor allem Gewerbe- bzw. Dienstleistungsflächen zu entwickeln, wird der Lage des Standorts gegenüber den lärmintensiven Nutzungen des Umfelds Rechnung getragen. Zudem ist das Umfeld des Plangebiets bereits gewerblich bzw. bahnbetrieblich genutzt. Da eine Nutzung zu Bahnbetriebszwecken nicht mehr erforderlich ist, kann mit der Nachnutzung und Revitalisierung des Geländes ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden, so dass auf die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen oder Flächen im bisherigen Außenbereich anteilig verzichtet werden kann.

Aufgrund der beabsichtigten Revitalisierung einer ehemaligen Bahnfläche ist der Standort lagemäßig bereits festgelegt. Geeignete Standortalternativen sind daher nicht vorhanden. In Verbindung mit den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs angestrebten Planungen nördlich der Goethestraße stellt der Lückenschluss des sich westlich der Bahnlinie befindlichen Bereichs die einzig sinnvolle Planungs- und Standortalternative dar.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "H 95" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms 2008 Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2004.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist Mainz als Oberzentrum ausgewiesen, somit kommen der Stadt, neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung, die besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe zu. Hinsichtlich dessen ist die Funktion der Landeshauptstadt zu sichern und weiter auszubauen. Ziffer 2.2.2.2 ("Z1") des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe besagt, dass Gemeinden über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen und erschließen sollen, wobei vorrangig die Innenentwicklung zu fördern ist.¹

¹ vgl. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2004): „Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe“, Mainz, S. 9

Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe sollen entsprechend Ziffer 2.2.2.3 (Z1) „über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausweisen und erschließen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.“² Gemäß des Grundsatzes "G1" unter Ziffer 2.1 des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe haben „die Innenentwicklung auf Brach- und Konversionsflächen sowie die Aktivierung von Baulandreserven [haben] Vorrang vor der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutz- und sonstigen Freiflächen für die Siedlungsentwicklung.“³

Das Plangebiet selbst ist in der Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Strukturkarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe als Siedlungsfläche Wohnen Bestand dargestellt. „Die als Bestand und Planung dargestellten Siedlungsflächen Wohnen, Gewerbe und Sonderbaufläche sind – soweit nicht mit einem Vorrang versehen – nicht als Ziel der Raumordnung anzusehen. Sie geben als Momentaufnahme den aktuellen Planungsstand im Überblick wieder.“⁴ Die übergeordneten Planungsziele sind dem Flächennutzungsplan der Stadt Mainz zu entnehmen. Hierzu erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (vgl. Ziffer 3).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. den Zielen entspricht und der Umsetzung der auf den höheren Planungsebenen getätigten Vorgaben zuträglich ist.

7. Städtebaulicher Rahmenplan

7.1 Bebauungsstruktur

Im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren "H 95" wurde unter der Projektbezeichnung "H 80" von der *aurelis Asset GmbH* unter Beteiligung der Stadt Mainz ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet erarbeitet. Im Zuge dessen wurden bereits viele fachliche Aspekte mit den tangierten städtischen Fachämtern ermittelt und in den städtebaulichen Rahmenplan eingearbeitet. Dieser bildet nunmehr die Grundlage für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen in Baurecht.

Die geplanten Baukörper orientieren sich an der aktuellen Aufteilung des Grundstückes entlang einer zentral in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verlaufenden Erschließungsstraße. Das bestehende Bürogebäude an der Mombacher Straße, welches im Moment an die Bundespolizei und andere Nutzer vermietet ist, wird erhalten. Zudem ist der Bereich der Güterhalle in seiner riegelartigen Form weiterhin in den Städtebau integriert. Diese Bebauung soll nach Möglichkeit und Marktnachfrage bestehen bleiben. Gleichwohl kann hier bei Bedarf

² ebenda, S. 10

³ ebenda, S. 4

⁴ ebenda, S. 63

auch eine städtebauliche Verdichtung in Bezug auf die Höhenentwicklung erfolgen.

Die südliche Spitze des Plangebiets eröffnet durch ein markantes Auftaktbauwerk das neu entstehende Quartier. In dessen Folge bilden die Gebäude entlang der Mombacher Straße eine geschlossene Raumkante, die den öffentlichen Straßenraum bildet. Die Raumkante erfährt durch aufgeweitete Zufahrten und Grünflächen mehrere Unterbrechungen, die das Gebiet in eine regelmäßige städtebauliche Struktur gliedern. Im rückwärtigen Bereich der an der Mombacher Straße gelegenen Baufelder soll die Ausführung und Ausgestaltung auf verschiedene Art möglich sein.

Zu den Bahngleisen bilden die vorhandene Güterhalle oder ggf. entsprechende Neubauten ebenfalls eine klare städtebauliche Kante. Der zentrale öffentliche Raum des Quartiers wird der Straßenraum der Erschließungsstraße entlang der heutigen Güterhalle. Die städtebauliche Qualität dieses Straßenraumes wird im Gegensatz zur Mombacher Straße durch heterogene Höhenentwicklung und Kantenbildung beiderseits der Erschließungsstraße definiert. Die Materialität und Gestaltung des Straßenraumes wird im Zuge der Entwurfsplanung konkretisiert, soll sich allerdings am Charakter eines verkehrsberuhigten Kernstadtstraßenraumes orientieren.

Der städtebauliche Rahmenplan beruht auf folgenden städtebaulichen Grundsätzen:

- Ausbildung einer geschlossenen baulichen Kante zur Mombacher Straße und Aufgreifen von Bauflucht und Höhe des Bestandsgebäudes "Bundespolizei",
- Abschluss zu den Gleisen durch einen baulichen Riegel, ggf. unter Einbeziehung von Teilen der heutigen Güterhallenbebauung,
- städtebauliche Dominante an der südlichen Spitze des räumlichen Geltungsbereiches als Quartiersauftakt aus Richtung Innenstadt,
- räumliche Fassung des Kreuzungsbereiches Mombacher Straße/ Goethestraße,
- quartiersinnere Erschließung als zentraler öffentlicher Bereich mit entsprechender Gestaltung des Straßenraumes,
- Verwendung von Materialien in der Gestaltung des öffentlichen Raumes, die aus der Vornutzung stammen oder an diese erinnern,
- städtebauliche Gliederung des Gebiets durch öffentliche Grünflächen zwischen den Baufeldern entlang der Mombacher Straße.



Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan.

7.2 Nutzungsstruktur

Der städtebauliche Rahmenplan gibt bewusst eine Spanne vorstellbarer Nutzungen vor, um die Flexibilität in Bezug auf Marktnachfrage und Umsetzbarkeit sicherzustellen. Die städtebauliche Planung stützt sich auf eine umfangreiche Analyse der Schallemission und der entstehenden Verkehrsströme. Zusätzlich sind Anregungen der verschiedenen tangierten Fachämter aktiv in die Planung eingeflossen.

Die Möglichkeit, lärmsensible Nutzungen (Wohnen) im Plangebiet unterzubringen, wurde aufbauend auf der städtebaulichen Rahmenplanung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umfangreich geprüft. Lärmsensible Nutzungen, wie das vorgesehene Studierendenwohnen, bedingen entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen.

7.3 Grünstruktur

Das Gebiet wird durch mehrere Grünflächen städtebaulich gegliedert. Die Flächen ermöglichen Blickbeziehungen zwischen dem benachbarten jüdischen Friedhof im Westen, der Mombacher Straße und dem Inneren des Quartiers. Zusätzlich zu den für die Öffentlichkeit zugänglichen Grünflächen sind Grünflächenanteile in einigen der Baufelder festgelegt. Der Alleencharakter der Mombacher Straße wird dauerhaft erhalten.

7.4 Äußere und innere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich in innerstädtischer Lage an der Mombacher Straße handelt, ist er bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen und sowohl an das lokale wie auch das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Autobahnanschlüsse bestehen südlich über die Saarstraße an die A 60 oder nördlich, über die Erzbergerstraße erreichbar, an die A 643 in Gonsenheim. Auch die Erschließung über den ÖPNV ist über bestehende Haltestellen an der Mombacher Straße und die unmittelbare Nähe des Hauptbahnhofes sichergestellt.

Der räumliche Geltungsbereich war bisher im Bereich nordwestlich der Fritz-Kohl-Straße bereits über eine Ein-/Ausfahrt an die Mombacher Straße angebunden. Im Geltungsbereich erfolgt zum einen der Ausbau einer leistungsfähigen Erschließungsstraße mit Gehwegen für die neuen Nutzungen und zum anderen erfolgt die verkehrstechnische Ertüchtigung des Anschlusses an das umgebende Verkehrsnetz. Hierzu wird der bestehende Anschluss umgebaut und neu mit entsprechenden Fahr- und Abbiegespuren dimensioniert. Des Weiteren erfolgt die Anlage einer neuen Zu-/ Abfahrt in Richtung der Goethestraße, so dass die Abwicklung der zu erwartenden Verkehre gewährleistet werden kann.

Die Mombacher Straße ist eine stark frequentierte und hochrelevante Ausfallstraße in Richtung der Autobahn. Die Anbindung des Areals wurde durch eine umfangreiche Untersuchung bereits auf Rahmenplanebene geprüft. Als Ergebnis ist ein Straßenentwurf für den gesamten Abschnitt entlang des Plangebiets in den Rahmenplan eingeflossen, der den angestrebten Endausbauzustand darstellt.

Die Erschließung der südlichen Flächen erfolgt parallel der heutigen Erschließung. Das Quartiersinnere kann über zwei Zufahrten von der Mombacher Straße erreicht werden. Diese sind im rückwärtigen Bereich über eine quartierseigene Straße auf den Flächen der heutigen Ladestraße verbunden. Das entstehende Erschließungs- "C" wird im Zweirichtungsverkehr befahrbar sein. Für die Anbindungen an die Mombacher Straße sind zwingend Lichtsignalanlagen und zusätzlich Linksabbiegespuren erforderlich.

8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Entlang der Bahnflächen im Bereich der nordöstlichen bzw. östlichen räumlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bei dem eingeschränkten Gewerbegebiet handelt es sich um eine Pufferfläche zwischen den Bahnverkehrsflächen und des entlang der Plan- und Mombacher Straße festgesetzten Mischgebietes. Zulässig sind das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Mit der Einschränkung "das Wohnen nicht störend" erfolgt eine Herabzonierung des Störgrades auf Mischgebietsniveau. Hiermit wird auf die im angrenzenden Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen reagiert.

Tankstellen entsprechen nicht der städtebaulichen Qualität und Zielsetzung der Lage des Plangebiets, sind flächenintensiv und ziehen quartiersfremden Verkehr in diese sowieso schon stark belasteten Bereiche des östlichen Teils des Plangebiets hinein. Tankstellen sind deshalb innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Der Faktor "Flächenintensität" lässt sich auch auf Lagerplätze übertragen. Zudem ist für das Areal des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes eine bauliche Entwicklung mit dem Ziel der städtebaulichen Kantenbildung entlang der Bahnflächen und der inneren Erschließungsstraße vorgesehen. Lagerplätze würden diese bereits im städtebaulichen Rahmenplan definierte städtebauliche Zielsetzung unterlaufen. Lagerplätze sind deshalb innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig sind, da diese mit der im benachbarten Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung nicht vereinbar sind. Zudem ist das Plangebiet auf Grund der Nachbarschaft zum jüdischen Friedhof geprägt. Diese Prägung soll nicht durch derartige Gewerbebetriebe beeinträchtigt werden. Im Gewerbegebiet grundsätzlich unzulässig ist die Wohnungsprostitution, weil im Gewerbegebiet eine dauernde Wohnnutzung per se nicht zulässig ist. Ein expliziter Ausschluss der Wohnungsprostitution ist daher nicht erforderlich.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist zudem festgesetzt, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind, sofern es sich um Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - also nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten - handelt. Damit wird der Störungsgrad von im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten ebenfalls auf Mischgebietsniveau heruntergestuft, um auf die sensibleren Nutzungen im angrenzend festgesetzten Mischgebiet entsprechend zu reagieren.

Nicht kerngebietstypisch ist eine Vergnügungsstätte, wenn diese nur der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dient.

8.1.2 Mischgebiet

Basierend auf der städtebaulichen Zielsetzung einer sinnvollen städtebaulichen "Nutzungsschichtung" im Plangebiet wurde für die westliche Fläche des Plangebiets zwischen Mombacher Straße und innerer Gebietserschließung ein "Mischgebiet" festgesetzt. Dabei geht es neben der Bereitstellung von Flächen für Arbeitsplätze und tertiäre Nutzungen entlang der Mombacher Straße auch darum, der bestehenden großen Nachfrage der Universitätsstadt Mainz nach Wohnraum insbesondere für Studierende mit einem entsprechenden Angebot an der Mombacher Straße gerecht zu werden. Hierfür bietet sich der verkehrsgünstig zum Mainzer Hauptbahnhof gelegene Standort sehr gut an.

Das festgesetzte Mischgebiet besteht aus einem räumlichen Teilbereich "A" (Nordteil) und einem räumlichen Teilbereich "B" (Südteil) und wird durch die Addition von insgesamt fünf "Baufeldern" gebildet. Es ist dabei nicht vorrangiges städtebauliches Ziel, dass in jedem Baufeld des festgesetzten Mischgebiets eine gemischte Nutzung entsteht. Vielmehr ist es wichtig, dass in der Kombination der beiden Teilbereiche und der fünf Baufelder insgesamt die auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans gewünschte und die gemäß Baunutzungsverordnung für ein Mischgebiet (MI) zulässige gemischte Art der baulichen Nutzung (Wohnen, nicht störende Gewerbegebiete, tertiäre Nutzungen u. a.) entsteht. Darüber hinaus wird basierend auf der dringenden Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum für Studierende in der Landeshauptstadt Mainz die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung auf eben diese Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf eingeschränkt.

Vor diesem Hintergrund werden für das aus den zwei Teilbereichen bestehenden Mischgebiet unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen.

Mischgebiet "Teilbereich A":

Aufbauend auf der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzung und Erfordernisse ist der Nordteil des Mischgebiets als Teilbereich "A" festgesetzt. Der vorherrschende Anteil der zulässigen Nutzung soll dabei das "Wohnen für Studierende" sein. Neben dem "Studierendenwohnen" sind die regelzulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als das "Wohnen für Studierende" ergänzende Nutzungen städtebaulich denkbar und daher auch innerhalb des "Teilbereiches A" zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen jedoch nicht der städtebaulichen Qualität und Zielsetzung der Lage des Plangebiets, sind flächenintensiv und ziehen quartiersfremden Verkehr in diese sowieso schon stark belasteten Bereiche hinein. Diese Nutzungen sind deshalb innerhalb des festgesetzten Mischgebiets "Teilbereich A" ausgeschlossen.

Gleiches gilt sowohl für die gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind als auch für die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile. Diese Anlagen und Betriebe stören die für den Teilbereich "B" des Mischgebiets festgesetzte Wohnnutzung vor allem in den Abend- und Nachtstunden.

Besonderer Wohnbedarf für Studierende

Mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besteht die rechtliche Grundlage, Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf im Bebauungsplan festzusetzen. Der erforderliche besondere Wohnbedarf für Studierende im Sinne des Baugesetzbauches besteht darin, dass insbesondere Kleinst- und Gemeinschaftswohnungen nachgefragt werden. Darüber hinaus müssen die Standorte solcher Flächen für Wohngebäude für die Personengruppe "Studierende" möglichst nahe der Ausbildungsstätte und - sofern dies auf Grund des Flächenangebotes nicht möglich ist - gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden.

In der Landeshauptstadt Mainz besteht bereits seit Jahren das Problem, adäquaten und bezahlbaren Wohnraum für Studierende bereit zu stellen. Neben stetig steigenden Studierendenzahlen in den letzten Jahrzehnten und gleichzeitiger Erweiterung des Bildungsangebotes der Universität und der Fachhochschulen haben sicherlich auch die politischen Rahmenbedingungen in den Bundesländern dazu beigetragen, dass in Rheinland-Pfalz und gerade in der Landeshauptstadt Mainz die Studierendenzahlen in den letzten Jahren stark angestiegen sind. In diesem Zusammenhang ist selbstverständlich auch die Nachfrage am Wohnungsmarkt nach preisgünstigen und eher kleinteiligen Wohnungen für Studierende stark gestiegen. In den letzten Jahren hat das Studierendenwerk und die Stadt Mainz auf die steigende Nachfrage nach Studierendenwohnungen reagiert. Hierzu wurden auch entsprechende planungsrechtliche Grundlagen geschaffen.

Die Johannes Gutenberg-Universität Mainz zählt mit rund 37.000 Studierenden zu den zehn größten Universitäten Deutschlands. Als einzige Volluniversität des Landes Rheinland-Pfalz vereint sie nahezu alle akademischen Disziplinen, inklusive Universitätsmedizin Mainz und zwei künstlerischer Hochschulen, unter einem Dach – eine in der bundesdeutschen Hochschullandschaft einmalige Integration. Mit 84 Studienfächern mit insgesamt 219 Studienangeboten, darunter 95 Bachelor- und 101 Masterstudiengängen sowie 6 Zusatz-, Aufbau- und Erweiterungsstudiengängen, bietet die Johannes Gutenberg-Universität Mainz eine außergewöhnlich breite Palette an Studienmöglichkeiten. Rund 4.150 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, darunter 540 Professorinnen und Professoren, lehren und forschen in mehr als 150 Instituten und Kliniken.

Seitens des Studierendenwerks bestehen im Stadtgebiet folgende Wohnheim-Standorte des "Studierendenwerks Mainz":

Bezeichnung	Lage	Anzahl an Betten
Wohnanlage "Kisselberg"	uninah	687
Wohnanlage "Inter II"	Uni- Campus	522
Wohnanlage "Münchfeld"	uninah	<i>derzeit keine Angaben</i>
Wohnanlage "K 3"	Uni- Camus	<i>derzeit keine Angaben</i>
Wohnanlage "Wallstraße"	nähe Hbf	437
Wohnanlage "Oberstadt"	peripher	277
Wohnanlage "Hechtsheim"	peripher	672
Wohnanlage "Weisenau"	peripher	474
Wohnanlage "Binger Schlag"	nähe Hbf	150 (1.Bauabschnitt)

Die Differenz der oben genannten Studierendenzahlen mit der derzeit verfügbaren Bettenanzahl in Studentenwohnheimen unter der Trägerschaft des Studierendenwerks zeigt allein schon den Bedarf an zusätzlichen Betten. Aber nicht nur Wohnheime in Trägerschaft des Studierendenwerks können auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert werden, auch freie Träger können hier zum Zuge kommen und entsprechende Gebäudekomplexe errichten.

Mischgebiet "Teilbereich B":

Ergänzend ist auf Grundlage der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzung und Erfordernisse der Südteil des Mischgebiets (= drei Baufelder entlang der Mombacher Straße) als Teilbereich "B" festgesetzt. In diesem Teilbereich "B" des Mischgebietes werden die regelzulässigen "Wohngebäude" ausgeschlossen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe als auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind als Nutzungen städtebaulich erwünscht und daher innerhalb des Teilbereiches "B" zulässig. Ergänzend wird für das Mischgebiet, Teilbereich "B" festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) allgemein zulässig sind. Eine räumliche Differenzierung zwischen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind als auch für die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile ist auf Grund der für die Teilbereiche "A" und "B" getroffenen Festsetzungen zur Wohnnutzung nicht erforderlich.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen jedoch nicht der städtebaulichen Qualität und Zielsetzung der Lage des Plangebiets, sind flächenintensiv und ziehen quartiersfremden Verkehr in diese sowieso schon stark belasteten Bereiche des Plangebiets hinein. Diese sind deshalb innerhalb des festgesetzten Mischgebiets Teilbereich "B" unzulässig.

Der Ausschluss von "Wohnen" für den "Teilbereich B" des Mischgebiets ergibt sich aus der bereits im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes festgestellten Lärmproblematik des Plangebiets bzw. aus dessen Lage zwischen den Bahnflächen im Nordosten, der Mombacher Straße im Südwesten und der Goethestraße im Nordwesten. Auf Grund des hier vorliegenden großzügigeren Flächenzuschnitts und der wesentlich tieferen Baufelder im "Teilbereich A" des Mischgebiets lassen sich hier vor dem Hintergrund der Lärmbelastung die im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen wesentlich einfach realisieren als innerhalb der Teilfläche "B" des Mischgebiets. Unter anderem können im Teilbereich "A" des Mischgebiets geschlossene Wohnblockstrukturen mit ruhigen, von den jeweiligen Lärmquellen abgewandten Innenhöfen realisiert werden, was auf Grund der schmalen Baufeldzuschnitte im südlichen Teil des Mischgebiets ("Teilbereich B") nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich wäre. In diesem Zusammenhang wurde für den Teilbereich "A" auch die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Des Weiteren wird mit der hier angewandten Festsetzungssystematik erreicht, dass auf den wie oben beschriebenen für eine Wohnnutzung besser geeigneten Baufeldern nicht zwangsweise eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung und eine Wohnnutzung gemeinsam in einem Baufeld realisiert werden müssen. Hierdurch wird die Entwicklung der einzelnen Baufelder für die jeweiligen Bauherren grundsätzlich einfacher. Der Bauherr kann sich auf eine reine Wohn- bzw. eine reine gewerbliche Nutzung konzentrieren.

Insgesamt entsteht im westlichen Plangebiet ein der Baunutzungsverordnung entsprechendes reguläres Mischgebiet (MI) mit städtebaulich bedingten Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten), in dem auf Grund der städtebaulichen Rahmenbedingungen und des gegebenen Flächenzuschnitts durch die getroffenen Festsetzungen eine städtebaulich sinnvolle Zonierung der Wohn- und Gewerbenutzung erfolgt.

8.2 Einschränkung des Einzelhandels

8.2.1 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 innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV sind in der Begründung zu Ziel Z 58 (Seite 98) aufgezählt. Die Sortimentsliste der Stadt Mainz nach dem Zen-

trenkonzept 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.

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.

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

Das Bebauungsplangebiet "H 95" ist im Zentrenkonzept Einzelhandel nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Insoweit sind dort nach LEP IV keine (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten/ innenstadtrelevanten Sortimente zulässig.

Die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB wird mit der Ausweisung als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO, da hier i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, bzw. der Ausweisung als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO beachtet.

8.2.2 Zentrenkonzept Einzelhandel

Die Stadt Mainz hat ein vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel (Beschluss vom 09.03.2005 und Ergänzungen/ Änderungen vom 08.12.2010 und 13.04.2011). Dieses 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 beachtet werden.

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 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

Das Zentrenkonzept Einzelhandel definiert die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Im Einzugsbereich des Bebauungsplanes "H 95" sind die der Innenstadt/ City und der Stadtteile Hartenberg/ Münchfeld sowie der Neustadt betroffen.

Die Innenstadt/ City reicht im Südwesten bis zur Achse "Kaiserstraße, Parcusstraße, Alicebrücke" und liegt im 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 Nahversor-

gungsfunktion 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 3):

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

Aussagen des Zentrenkonzept Einzelhandel zum "Bahnflächen Mombacher Straße"

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."

8.2.3 Einzelhandel im Bebauungsplan "H 95"

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 95" bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben notwendig.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel entsprechen mit seinen Regelzulässigkeiten den Zielen bzw. dem Sortimentsleitbild des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (mit seiner Fortschreibung vom Dez. 2010 und April 2011).

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist einerseits die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, andererseits eine Grundflächenzahl (GRZ).

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen sind für die Umsetzung des auf der Rahmenplanebene erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes und seiner Nutzungen erforderlich. Zugrunde gelegt wurden für die gewerbliche Entwicklung erforderliche Geschosshöhen von 3,5 m. Damit können die bauordnungs-

rechtlichen Anforderungen erfüllt und die notwendigen technischen Einrichtungen im Bereich Haustechnik umgesetzt werden.

Diesem Zweck dient auch die zulässige Überschreitung für Dachaufbauten und technische Anlagen. Dadurch werden technische Schwierigkeiten bei der Umsetzung verhindert.

8.4 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die festgesetzten Gehrechte für die Allgemeinheit gewährleisten die Durchquerbarkeit des Plangebiets für Fußgänger bzw. Radfahrer sowie die Anbindung des selbigen an die Umgebung. Dabei ist die festgesetzte Mindestbreite im Bereich des Gehrechts "G 1" hinreichend.

Die festgesetzte Flächengröße im Bereich des Gehrechts "G 2" ergibt sich aus dem notwendigen Platzbedarf zur Überwindung des Höhenniveaus zwischen Goethestraße und der neu anzulegenden Planstraße, beispielsweise durch eine Treppenanlage. An dieser Stelle kann aufgrund des großen Geländesprungs nicht zwingend von der Sicherstellung eines barrierefreien Zugangs von der Goethestraße in das Plangebiet ausgegangen werden. Die barrierefreie Zugänglichkeit des Plangebiets wird über die Mombacher Straße gewährleistet.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Dachform und Dachneigung

Basierend auf den strukturellen und gestalterischen Vorgaben im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung getroffen. Städtebaulich-gestalterisches Ziel ist die Umsetzung einer klaren kubischen Gebäudeform mit überwiegend flach geneigten Dächern und klar strukturierten Gebäudeformen. Daher sind als Dachform ausschließlich flache und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis 20 Grad festgesetzt.

9.2 Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb sowie sonstige technische Dachaufbauten dienen der infrastrukturellen Versorgung der Gebäude bzw. des Gebiets. Die Regelungen zu Dachaufbauten stellen das angemessene gestalterische Einfügen von Vorhaben in das vorhandene städtebaulich-gestalterische Umfeld sicher. Festsetzungen hierzu sind erforderlich, weil das Plangebiet durch dessen topografische Lage "unterhalb" des Hartenbergs sehr gut einsehbar ist.

9.3 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden auf Grund ihrer nachteiligen Fernwirkung alle Arten von Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" -sog. Überdachwerbung- ausgeschlossen. Auch solche, die an der Fassade angebracht sind, jedoch über den Schnittpunkt "Wand-Dach" hinausreichen.

Bezüglich der Einschränkung bzw. des Ausschlusses von Werbeanlagen erfolgt darüber hinaus die Regelung der zulässigen Größe von Werbeanlagen, die an

Gebäudefassaden angebracht werden. Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässige Größe einer Werbeanlage, die am Gebäude bzw. an der Gebäudefassade angebracht werden soll, 25 % der gesamten jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten darf. Ergänzend und zur Vermeidung von unterschiedlichen Berechnungsansätzen wird geregelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Größe der Werbeanlagen, die am Gebäude bzw. an der Gebäudefassade angebracht werden sollen, auch die Summe mehrerer Einzelanlagen zu berücksichtigen ist. Die Flächen mehrerer kleineren Einzelanlagen müssen addiert werden. Die Gesamtsumme dieser Einzelflächen muss dann der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Größe entsprechen.

Darüber hinaus erfolgt bezüglich der Einschränkung der Werbeanlagen, die an Gebäude bzw. an der Gebäudefassade angebracht sind, die Festsetzung, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht unzulässig sind. Unzulässig sind auch alle sonstigen Anlagen mit wechselnder, bewegter oder blinkender Beleuchtung. Denn diese führen auf Grund ihrer Eigenschaften dazu, die Kubatur, die Gebäudekanten oder die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen in der Dämmerung oder bei Dunkelheit nachhaltig zu betonen. Unter diese fallen damit auch umlaufende und punktuelle Lichtleisten/-bänder oder ähnliche Lichtwerbeanlagen ohne explizierte Werbelogos oder Werbeschriftzüge, die auf Grund ihrer Eigenschaften dazu beitragen, eine Werbebotschaft zu vermitteln und gleichzeitig negativ auf die Umwelt einwirken.

Auch sogenannte "Laserwerbung", die Skybeamer oder damit vergleichbare Werbeanlagen werden durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen, da sich der Mensch der Wirkung diesen Werbeanlagen vor allem bei Dunkelheit kaum entziehen kann. Zusätzlich ist die Beeinträchtigung der umliegenden Stadträume - gerade in der Dämmerung und bei Dunkelheit - beträchtlich. Mit den vorgenannten beiden Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass nicht durch überdimensionierte und bewegt beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung das aus der Umgebung gut einsehbare Plangebiet nachhaltig beeinträchtigt wird.

Und schließlich wird festgesetzt, dass Pylone und/oder Werbetürme unzulässig sind. Diese Festsetzung begründet sich vor allem auf der nachteiligen Fernwirkung solcher Anlagen für das Ortsbild und die umliegenden nicht von Gewerbe oder Industrie geprägten Gebiete. Pylone und/oder Werbetürme stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere durch die weit über die eigentliche mit dem Boden verbundene Befestigung hinausragende Werbeanlage in Verbindung mit der Höhe das Ortsbild negativ beeinflussen. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen städtebaulich negativen Eindruck nachhaltig verstärken.

Im Gegensatz dazu sollen Werbe-Stelen jedoch zugelassen werden, wenn diese nicht höher als 5,00 m und nicht breiter als 2,00 m ausgeführt werden. Diese Ausnahme soll den im Bebauungsplangebiet angesiedelten und zukünftig neuen Gewerbebetrieben die Möglichkeit geben, trotz Ausschluss der solitären Pylone und der Werbetürme für ihre Produkte bzw. ihren Betrieb wirksam werben zu können. Eine Werbe-Steile ist dabei definiert als Werbeanlage, die fest mit dem Boden verankert ist, und von der Unterkante bis zur Oberkante der Werbe-Steile

als flächige Anlage beidseitig ausgeführt ist. Die maximale Tiefe bzw. die maximale Stärke der Werbestelen darf 0,50 m betragen.

Mit der gewählten Größe der Werbe-Stele wird den Bauwerbern damit eine ausreichend große "Spannweite" für eine Werbeanlage zur Verfügung gestellt. Als Einschränkung wird jedoch festgesetzt, dass sich die maximale Anzahl der zulässigen Werbe-Stelen aus der Anzahl der Grundstückseinfahrten ergibt. Mit dieser Festsetzung soll eine Häufung von Werbestelen gerade im Sichtbereich entlang der öffentlichen Erschließung begrenzt werden und gleichzeitig zur besseren Wahrnehmung der Werbe-Stelen bei den potenziellen Kunden beitragen. Eine Begrenzung der Anzahl an Werbestelen ist auch aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll.

Schließlich werden Fahnenmasten mit Werbung bezüglich ihrer Höhe und ihrer Anzahl durch Festsetzung im Bebauungsplan reglementiert. Mit der Reglementierung der Fahnenmasthöhe auf maximal 6,00 Meter wird den Bauwerbern ausreichender Spielraum zur werbewirksamen Anbringung von Fahnenmasten gegeben. Ergänzend wird die zulässige Anzahl der Fahnenmasten auf maximal vier Fahnenmasten pro Grundstückszufahrt beschränkt, um damit eine Häufung von "senkrechten" Werbeanlagen auf dem Grundstück zu vermeiden.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Positionierung von Werbeanlagen stellen das angemessene gestalterische Einfügen von Vorhaben in das vorhandene städtebaulich-gestalterische und topografisch höher gelegene westliche Umfeld sicher. Darüber hinaus wird hierdurch auf die unmittelbare Nachbarschaft des Jüdischen Friedhofes reagiert. Eine übermäßige Häufung von Werbeanlagen und deren mögliche Beleuchtung wirken sich negativ auf die sensible Friedhofsnutzung aus.

9.4 Gestaltung von Müllplätzen und Müllsammelanlagen

Zum Erhalt einer geordneten gestalterischen Situation sind Müllbehälter einzuhausen und Gruppenanlagen geschlossen auszuführen. Gerade in gewerblich geprägten Gebieten kann die Häufung von Müllanlagen und Müllabstellplätzen gestalterisch negative Auswirkungen auf das Gebiet haben. Mit dieser Festsetzung soll diesen negativen Tendenzen entgegengewirkt werden.

10. Fachgutachten

Die Fachgutachten werden derzeit erstellt und im Zuge der weiteren Verfahrensschritte in das Verfahren eingearbeitet.

Folgende Gutachten sind beauftragt und in Bearbeitung:

- *Erschütterungsgutachten (Bahnbetrieb)*
- *Schalltechnisches Gutachten*
- *Artenschutz und Flora/Fauna*
- *Verkehrsgutachten*
- *Klima- und Luftschadstoffgutachten*

11. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 des Baugesetzbuches ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Der Umweltbericht wird derzeit erstellt und im Zuge der weiteren Verfahrensschritte in das Verfahren eingearbeitet.

12. Altlasten

Das Plangebiet wurde zwischen 1996 und 2012 durch mehrere Erkundungen untersucht, welche im Fachbeitrag "Altlasten" (*Tauw: Zusammenfassung des aktuellen Standes der Bodenuntersuchungen „Ehem. Güterbahnhof“ Mainz, Südfläche (Fachbeitrag Altlasten), Moers, Februar 2013*) ausführlich dargestellt sind.

Zusammenfassend ergibt sich aus den bisherigen Altlastenuntersuchungen auf dem Bebauungsplangebiet folgende Belastungssituation:

- Altlastenverdachtsfläche 7021-02-003-03 Lokabstellplatz Gleis 66: Der Boden ist erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen (MKW) belastet, sodass ein Sanierungsbedarf für den Pfad Boden-Mensch besteht. Folglich ergibt sich für diese Fläche eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Die genaue Verortung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Für alle übrigen Altlastenverdachtsflächen gilt: Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Belastungen liegen nach Datenlage nicht vor. Es besteht nur ein geringer Altlastenverdacht, eine Sanierung ist nicht erforderlich. Aufgrund der bekannten Belastungssituation wird lediglich zum Teil mit erhöhten Entsorgungskosten für Bodenaushub gerechnet. Laut SGD Süd können jedoch weitere relevante Bodenbelastungen auf Grundlage der bisherigen, zum Teil lückenhaften, Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Es besteht daher ein grundsätzlich ein weiterer Erkundungsbedarf im Rahmen von Rückbaumaßnahmen zur abschließenden Bewertung.

Somit sind bei Erdarbeiten anfallende Aushubmassen von einem Fachgutachter zu klassifizieren, um eine ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend dem Belastungsgrad sicherzustellen. Für Altlastenverdachtsflächen ist im Fall von Erdarbeiten, Rückbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen eine Baubegleitung durch einen Fachgutachter erforderlich. Hierzu erfolgte die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

13. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung wird im Zuge des Anhörverfahrens durchgeführt.

14. Statistik

Räumlicher Geltungsbereich	6,54 ha	100 %
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	1,68 ha	25,8 %
Mischgebiet (MI)	1,88 ha	28,7 %
Straßenverkehrsflächen	2,68 ha	41,0 %
privater Vorplatz	0,05 ha	0,7 %
private Grünflächen	0,25 ha	3,8 %

15. Kosten

Die Kosten für die Erstellung der erforderlichen Gutachten werden von der *aurelis Asset GmbH* übernommen.

Die durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten werden durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete