

Stadt Mainz

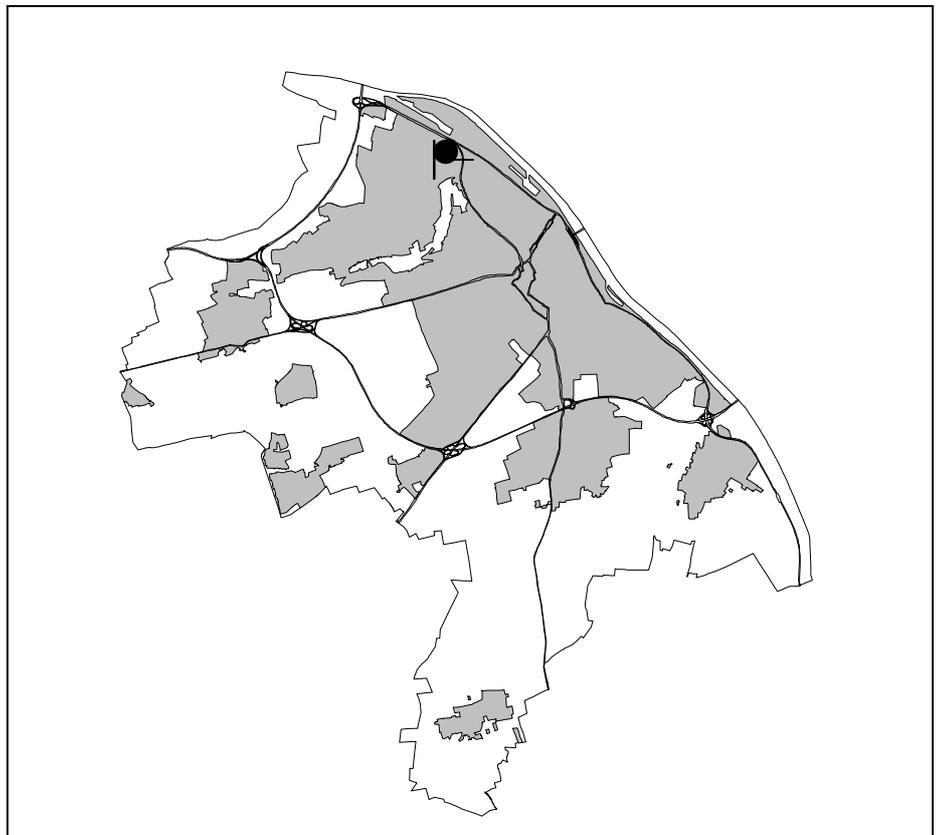
Begründung

zum Bebauungsplan "Zwischen Rheinallee
und Bahntrasse (I 38)",

zu den Bebauungsplanaufhebungen
"Arndtstraße (I 12)" und "Arndtstraße 1. Ände-
rung (I 12/1.Ä)

Erläuterungsbericht

zur Änderung des Flächennutzungsplanes
vom 24.05.2000 Nr. 7 im Bereich des Bau-
ungsplanes "Zwischen Rheinallee und Bahn-
trasse (I 38)" (Ä 7)



Begründung:

**Zum Bebauungsplan "Zwischen Rheinallee und Bahntrasse (I 38)",
zu den Bebauungsplanaufhebungen "Arndtstraße (I 12)" und "Arndtstraße 1.
Änderung (I 12/1. Ä)"**

Erläuterungsbericht:

**zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 Nr. 7 im Bereich des
Bebauungsplanes "Zwischen Rheinallee und Bahntrasse (I 38)" (Ä 7)**

1. Vorgeschichte

1.1 Anlass

Am 20.06.1990 hat der Stadtrat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Verlängerung der Industriestraße (I 38)" und die Planstufe I beschlossen.

Für die Entlastung des Ortskernes Mainz-Mombach vom Durchgangsverkehr sollte eine Umgehungsstraße unter Einbeziehung der bestehenden Industriestraße geschaffen werden. Neben der Verlängerung der Industriestraße nach Norden in Richtung Budenheim - Bebauungsplan "Westlich der Kreuzstraße (I 37)", rechtskräftig seit 17.01.1996 - und dem Ausbau des Mombacher Kreisels - Bebauungsplan "Bereich Am Mombacher Kiesel (I 39)", rechtskräftig seit 27.01.1995 - sollte eine direkte Verbindung zwischen der Industriestraße und der Zwerchallee parallel zur Bahntrasse planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Kernfestsetzung des "I 38" sollte die planungsrechtliche Sicherung dieser Verbindungsstraße sein. Das Teilstück war Bestandteil der Ortsumgehung Mainz-Mombach, von der eine spürbare Entlastung der Mombacher Hauptstraße und eine deutliche Wohnumfeldverbesserung in diesem Stadtteil erwartet wurden.

1.2 Verkehrswirksamkeit der Umgehungsstraße Mainz-Mombach

Das Amt für Verkehrswesen hat nach Inbetriebnahme der beiden ersten Verkehrsprojekte der Ortsumgehung Mainz-Mombach - Verlängerung der Industriestraße in Richtung Budenheim (I 37) und Bau des Mombacher Kreisels (I 39) - die Verkehrswirksamkeit nochmals in einem Verkehrsumlegungsverfahren simuliert.

Ergebnis:

Die beiden realisierten Projekte haben zu einer erheblichen Entlastung von Mainz-Mombach geführt. Für die mit dem "I 38" beabsichtigte Verlängerung der Industriestraße bis zur Zwerchallee ist jedoch festgestellt worden, dass zwar eine Entlastung der Rheinallee und auch der Hauptstraße im Bereich des Gewerbe-/Industriegebietes auftritt, dass aber der Knotenpunkt Rheinallee/Zwerchallee stärker belastet wird. Die Entlastung der Hauptstraße im Ortskern Mombach von ca. 600 bis 700 Fahrzeugen am Tag fällt demgegenüber äußerst gering aus.

Angesichts der geringen Entlastung in der Hauptstraße und der erheblichen Kosten und Schwierigkeiten einer Weiterführung der Industriestraße bis zur Zwerchallee hat der Park- und Verkehrsausschuss am 07.12.1999 empfohlen, dass dieses Projekt nicht weiterverfolgt werden soll.

Daraufhin hat der Bauausschuss am 13.06.2000 festgelegt, dass das Verfahren "I 38" ohne die Straßentrasse und mit neuen Planungszielen (vergl. Kapitel 5) weiterbetrieben wird. Der Stadtrat hat am 20.12.2000 die neuen Planungsziele bestätigt und den Aufstellungsbeschluss erneut gefasst.

Der Titel wurde geändert in Bebauungsplan "Zwischen Rheinallee und Bahntrasse (I 38)", da ohne die Verlängerung der Industriestraße der alte Titel irreführend wurde.

2. Bebauungsplan "Arndtstraße (I 12)" und "Arndtstraße 1. Änderung (I 12/1.Ä)"

Der räumliche Geltungsbereich des "I 38" wird bisher von dem alten Bebauungsplan "Arndtstraße (I 12)" abgedeckt. Der Bebauungsplan "I 12" ist nichtig bzw. nicht existent, da der nach § 10 BauGB erforderliche Satzungsbeschluss nie gefasst wurde. Darüber hinaus ist die Genehmigung der ehemaligen Bezirksregierung als rechtsfehlerhaft einzustufen, da der fehlende Satzungsbeschluss nicht beanstandet bzw. der Auslegungsbeschluss fälschlicherweise als Satzungsbeschluss angesehen wurde.

Von diesen formaljuristischen Bedenken abgesehen beinhaltet der "I 12" keinerlei Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und kann daher zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht herangezogen werden.

Der Stadtrat hat zur Schaffung von Rechtsklarheit deshalb ebenfalls am 20.06.1990 parallel zum "I 38" ein förmliches Aufhebungsverfahren für den "I 12" eingeleitet und diesen Beschluss am 20.12.2000 bestätigt.

Mit der 1. Änderung des "I 12" wurden die Standorte der Stützen und die Trassenbreite der Hochstraße innerhalb des Geltungsbereiches des "I 12" geändert. Die Hochstraße ist inzwischen gemäß den Festsetzungen des "I 12/1. Ä" realisiert. Da der "I 12/1. Ä" keine weiteren Festsetzungen enthält, kann er zur weiteren städtebaulichen Entwicklung nichts beitragen und wird zur Schaffung von Rechtssicherheit ebenfalls mit aufgehoben. Den Einleitungsbeschluss für dieses Aufhebungsverfahren hat der Stadtrat am 07.02.01 gefasst.

3. Landschaftsplan/Flächennutzungsplan (FNP)

Der Landschaftsplan enthält für die Flächen des "I 38" lediglich eine geplante Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Industriestraße mit Abzweig über die private Parkierungsfläche des Rheinalleezentrums zur Rheinstraße und weiter bis zum Rheinufer. Der "I 38" steht dieser Aussage nicht entgegen.

Der FNP vom 24.05.2000 enthält die ursprüngliche Planung zur Verlängerung der Industriestraße bis zur Zwerchallee und stimmt mit seinen restlichen Darstellungen mit den Zielen des "I 38" überein. Damit der "I 38" vollständig aus

dem FNP entwickelt werden kann, muss die Straßentrasse wieder aus dem FNP herausgenommen werden. Die entsprechende "Änderung des Flächennutzungsplanes" vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Zwischen Rheinallee und Bahntrasse (I 38)" "(Ä 7)" wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren betrieben; Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat am 07.02.2001. Inhaltlich wird die Darstellung der gewerblichen Baufläche bis an die Bahnlinie ausgedehnt. Die Darstellung der überörtlichen bzw. örtlichen Hauptverkehrsstraße entfällt.

4. Planerfordernis

Das bestehende Gemenge aus Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumliche Nähe zum Ortskern von Mombach mit Wohnnutzung und zum Mischgebiet an der Zwerchallee und die daraus entstehenden Konflikte sind ein klassisches Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB.

In den letzten Jahren wurde die Stadt Mainz immer wieder mit Bauanträgen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in unbeplanten Industrie- und Gewerbegebieten, also außerhalb der Versorgungsschwerpunkte in den Stadtteilzentren konfrontiert. Es wurde befürchtet, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten in den Versorgungsschwerpunkten Kaufkraft abfließt, das bestehende Warenangebot ausgedünnt wird und die Versorgung der Bevölkerung - besonders der nicht motorisierten Bevölkerung - mit Waren des täglichen Bedarfs leidet und die Stadtteilzentren veröden.

Diese Annahme basiert auf dem PROGNOSE Einzelhandelsgutachten, welches zwischen "zentrenspezifischen Sortimenten", die nur an integrierten Standorten (City und Stadtteilzentren) angeboten werden sollen, und sogenannten "Autowaren", die auch an nicht integrierten (GI, GE und SO-Gebiete) angeboten werden können, unterscheidet.

Vorhaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften mit Waren des täglichen Bedarfs sind bisher gemäß § 34 Abs. 2 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) in Verbindung mit § 9 BauN-VO allgemein zulässig.

Um die Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilzentren zu sichern und das Plangebiet für die Ansiedlung produzierenden Gewerbes vorzuhalten ist es städtebaulich geboten, im Bereich des "I 38" Handelsnutzungen zu beschränken und insbesondere Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit sollen die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihre mittelständische Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gesichert werden.

5. Ziele der Planung , "I 38"

Analog zu den Planungszielen im nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Quellwiese (I 43)" lauten die Planungsziele für den "I 38":

- **Die weitere unkontrollierte Entwicklung des Gebietes soll gesteuert werden,**
- **das Gebiet soll für produzierendes Gewerbe gesichert werden, d. h. Ausweisung als Industriegebiet und kompletter Ausschluss von Handelsnutzungen und alleinigen Nutzungen als Lagerplätze**
Ausnahme: Festsetzung des Rheinalleeentrums als "SO großflächiger Einzelhandel" und Festsetzung eines "SO Baumarkt" für die Fläche der Firma Köbig,
- **die Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilzentren - hier Ortskern Mombach - soll sichergestellt werden, d. h. Ausschluss von Einzelhandelsgeschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten unabhängig von der Größe der Geschossflächenzahl.**

Bestehende Betriebe genießen unabhängig von den Festsetzungen des "I 38" Bestandsschutz inklusive Erweiterungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang.

6. Geltungsbereiche

Die räumlichen Geltungsbereiche des "I 38", "I 12", "I 12/1.Ä" und der "Ä 7" werden begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Grundstücksparzelle Gemarkung Mainz, Flur 13, Flurstück 75/9 (Rheinallee), beim "I 12" und "I 12/1.Ä" inklusive der Rheinallee
- im Osten und Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstückspartzen Gemarkung Mainz , Flur 12, Flurstück 22/2 und Gemarkung Mombach, Flur 11, Flurstück 369/5 (Bundesbahntrassen),
- im Westen durch die westliche Grenze der Wegeparzelle Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstück 945/2 und der Grundstücksparzelle Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstück 949/4.

7. Umweltverträglichkeit/landespflegerischer Planungsbeitrag

Umweltverträglichkeitseinschätzung:

Die Umweltverträglichkeitseinschätzung sah weiteren Untersuchungsbedarf zu den Themen Altlastenverdachtsflächen (vgl. 8.), Einzelbäume und Baumgruppen und zur Neuuntersuchung und Neubewertung des ökologischen Bestandes (vgl. landespflegerischen Planungsbeitrag).

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Feststellung der UVP-Pflicht gem. § 3 a Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Rheinallee und Bahntrasse (I 38)" beinhaltet eine Industriezone für Industrieanlagen und umfasst eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² und von weniger als 100.000 m². Damit ist für das Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.8 bzw. Nr. 18.5.2 des UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG durchzuführen. Nach überschlägiger Prüfung sind durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Begründung:

Bei dem o. g. Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Industriegebietes. Die Merkmale des Planungsgebietes werden sich hinsichtlich der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, der Umweltverschmutzung, der Belästigungen sowie der Unfallrisiken hinsichtlich der verwendeten Stoffe und Technologien nicht wesentlich ändern. Der Standort des Vorhabens wird sich hinsichtlich seiner ökologischen Empfindlichkeit und der Merkmale der möglichen Auswirkungen nicht wesentlich ändern. Durch den Bebauungsplan entstehende Umweltauswirkungen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag gem. § 17 LPflG ermittelt, beschrieben und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zum Ausgleich oder Ersatz werden formuliert und nach Abwägung mit anderen Belangen in das Bauleitplanverfahren eingestellt."

Landespflegerischer Planungsbeitrag (Zusammenfassung):

Im Stadtteil Mainz-Mombach ist zwischen Rheinallee und Bahntrasse, in weitgehender Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschafts- bzw. des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, die städtebauliche Ordnung bzw. Sicherung eines bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes vorgesehen. Bei der ca. 10,6 ha großen Fläche handelt es sich um einen intensiv genutzten innerstädtischen Bereich, der fast ausschließlich von Betriebsgebäuden, Stell- und Lagerplätzen sowie Verkehrsflächen geprägt ist. Durch diese Nutzungen besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung sämtlicher Faktoren des Naturhaushaltes sowie des Stadtbildes und der Erholungseignung. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird es daher voraussichtlich nicht zu einem nachhaltigen Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes kommen. Innerhalb des Plangebietes sind zudem umfangreiche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Da die Ausnutzung des Gebietes durch die geplanten Festsetzungen nicht über die nach § 34 BauGB ohnehin zulässige Ausnutzung hinausgeht, ist die Realisierung des geplanten Vorhabens aus landespflegerischer Sicht zulässig.

8. Altablagerungen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende **Altablagerungen**:

a) Nr. 31500000249 "Industriestraße/Rheinallee"

Bei dieser bzgl. der derzeitigen Nutzung als nicht altlastverdächtig eingestuftten Altablagerung besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Eine Kenn-

zeichnung ist nicht notwendig. Sofern sensiblere Folgenutzungen beabsichtigt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zu beteiligen.

b) Nr. 3150000266 "Industriestraße (1)"

Bei der Altablagerung 266 handelt es sich nicht um eine wirkliche Ablagerung sondern um eine erhebliche Verunreinigung des Bodens durch organische Stoffe. Vermutlich wurden diese durch langjährige unsachgemäße Lagerung von Mist und Gülle und ggf. Tierkadaver in den Boden eingetragen. Die Fläche wird gemäß § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB **gekennzeichnet** ("Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind"). Die genaue Abgrenzung der Altablagerung 266 ist unbekannt.

Nach heutigem Kenntnisstand besteht folgendes Gefährdungspotenzial:

- Bakteriologische Belastung des Bodens und des Grundwassers
- Belastung des Grundwassers im Umfeld mit organischen Stoffen (NH₄,¹ DOC²)
- Erhöhte Methan- und CO₂³-Gehalte in der Bodenluft

Die Altablagerung 266 ist somit als altlastverdächtig einzustufen.

Da eine Sanierung der gesamten Altlast mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist, muss bei anderer Folgenutzung bzw. bei Baumaßnahmen eine Sicherung oder ggf. eine örtliche Teilsanierung erfolgen. Diesbezüglich sind in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, und dem Umweltamt der Stadt Mainz weitere Untersuchungen durchzuführen und ggf. entsprechende Sicherungs- bzw. Sanierungspläne zur Prüfung und Zustimmung/Genehmigung vorzulegen.

c) Nr. 31500000267 "Industriestraße (2)"

Es handelt sich um eine Bauschutt- und Erdaushubdeponie aus dem Jahr 1984. Punktuell wurden erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt (Mineralöl im Feststoff, AOX⁴, DOC² im Eluat⁵, BTEX⁶ (Toluol) in der Bodenluft), die den Altlastverdacht erhärten, jedoch keinen generellen Sanierungsbedarf begründen. Die Fläche ist vorsorglich gemäß § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB **gekennzeichnet**, da in der Altablagerung und den darunter liegenden Böden mit weiteren schädlichen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist (siehe auch Punkt f). Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sind noch nicht abgeschlossen. Die Fläche ist bis auf den geplanten Grünstreifen vollständig zu versiegeln.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende **Grundstücke mit altlastrelevanten Vornutzungen** (Flächen auf denen in der Vergangenheit mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (potentielle Altstandorte gemäß § 2 Abs. (5) Nr. 2, BBodSchG):

¹ NH 4: Ammonium

² DOC: gelöster organischer Kohlenstoff

³ CO 2: Kohlendioxyd

⁴ AOX: adsorbierbare organische Halogenkohlenwasserstoffe

⁵ Eluat: wässriger Auszug (bei der Analyse)

⁶ BTEX: Benzol, Ethylbenzol, Toluole, Xylole

- d) Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstücke 937/4, 938/2, 938/1, 937/6, 937/5 und 922/18 teilweise: ehemalige Maschinenfabrik Schmahl, jetzt Praktiker Baumarkt
- e) Gemarkung Mombach Flur 1, Flurstücke 945/1, 942/2, 941/2 und 940/4: ehemalige Maschinenfabrik Schmahl (Erweiterung), jetzt Praktiker Baumarkt
- f) Gemarkung Mainz, Flur 12, Flurstücke 4, 6/1, 6/2 und 5/2: ehemalige Schweinemästerei, später zahlreiche einzelne Gewerbebetriebe. Die Fläche ist mit der Altablagerung 267 (siehe Punkt c) überdeckt.
- g) Gemarkung Mainz, Flur 12, Flurstücke 2/4, 2/1 und 2/3 ehemalige Kreide- und Kittwerke, später Schilderhersteller und Lackiererei, heute Brachfläche und Parkplatz unter der Hochstraße
- h) Gemarkung Mainz, Flur 12, Flurstücke 1/7, 1/10, 1/3, 1/6, 1/8, und 9/1: ehemals Fa. Valentin Bauer, Schlosserei und Apparatebau, heute Lagerhalle der Fa. Köbig.
- i) Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstücke 923/3 und 927/3 (Industriestraße 1d): ehemalige Heeres-Schweinemästerei, später Farbchemie (Peter-Paul v. Donat) und Fa. Schröder, Herstellung von mobilen Bühnen. Heute Recyclingbetrieb
- j) Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstück 927/5 (Industriestraße 3 b): ehemals Fa. Frey, elektrische Maschinen und Apparate
- k) Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstücke 930/5, 934/5, 934/6 und 930/3: Bau-firma, Kfz-Reparatur und Tankstelle, jetzt Autohaus Höpfner, Industriestraße 2 - 4
- l) Gemarkung Mainz, Flur 12, Flurstück 15 (Zwerchallee 24): ehemals Tiefbau-amt Betriebshof der Fahr- und Reinigungsabteilung, Tankstelle, heute: Entsorgungsbetrieb mit Tankstelle.
- m) Gemarkung Mainz, Flur 12, Flurstücke 13/10 und 13/11 (Zwerchallee 17): ehemals Lagerplatz der Fahr- und Reinigungsabteilung mit Werkstätten und Kanalunterhaltung; heute: Entsorgungsbetrieb
- n) Gemarkung Mainz, Flur 12, Flurstücke 14, 13/6 und 12 (Rheinallee 161): ehemalige Betriebstankstelle der Fa. Richter (nur Flurstück 12), Kalkbunker und Löschkalkgruben der Fa. Köbig (Flurstück 14).
- o) Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstücke 922/10, 927/7 923/3 und 922/11 (Industriestraße 5): ehemalige Heeres-Schweinemästerei, Speditionsbetrieb, Kfz-Reparatur und -Handel. Die Fläche wird größtenteils von der Altablagerung 266 (siehe Punkt b) überlagert.
- p) Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstück 927/6: u. a. Kfz.-Reparatur, heute: Schreinerei Albert Schneider
- q) Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstück 928/5, 928/6, 928/7 und 928/8: Fa. Deibert, Werkstätte für Elektromotoren.

Im Fall der Verdachtsstandorte mit den Buchstaben **d), e), g), h), i), j), n) und p)** handelt es sich um Flächen auf denen in der Vergangenheit mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (potentielle Altstandorte gemäß § 2 Abs. (5) Nr. 2, BBodSchG) und heute keine vergleichbare Folgenutzung vorliegt.

Außer der Kenntnis über altlastrelevante Vornutzungen sind konkrete Anhaltspunkte auf tatsächlich eingetretene schädliche Bodenverunreinigungen derzeit nicht bekannt.

Die Flächen sind mit Ausnahme von g) und i) vollständig versiegelt. Der Gefährdungspfad Boden-Mensch ist damit unterbrochen. Unter Beibehaltung der ge-

genwärtigen gewerblichen Nutzung und der Versiegelung sind aus Altlastensicht gemäß derzeitiger Kenntnis gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben. Die Fläche g) wird derzeit nur als provisorischer Parkplatz genutzt.

Im Fall der Verdachtsfläche **f)** gelten die Ausführungen zu Punkt c).

Im Fall der Verdachtsfläche **i)** liegen Bodenuntersuchungen vor. Es wurden keine Prüfwertüberschreitungen gemäß BBodSchV festgestellt.

Im Fall der Flächen **k), l), m und q)** besteht eine zur früheren Nutzung vergleichbare Folgenutzung. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird durch die untere Wasserbehörde überwacht. Bzgl. k) und l) bestehen vereinzelt konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenverunreinigungen durch Leckagen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen insbesondere Mineralöl. Die Flächen sind vollständig versiegelt.

Im Fall der Fläche **o)** handelt es sich zum einen um eine in Betrieb befindliche Werkstatt. Hier gelten die Ausführungen zu k), l), m) und q). Es bestehen konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenverunreinigungen durch Leckagen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen insbesondere Mineralöl. Zum anderen handelt es sich um eine Altlast gemäß § 2 (5) BBodSchG. Hier gelten die Ausführungen zu Punkt b).

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

9.1.1 Industrie-, Gewerbegebiete (GI, GE)

Das Gebiet um den "I 38" ist überwiegend durch industrielle Nutzungen geprägt - Fa. Schott, Fa. Werner und Mertz, Fa. Degussa und ehemaliges Panzerwerk. Baulich dominierend ist die Verkehrsinfrastruktur (mehrere DB-Trassen, die Rheinstraße und die Hochstraße). Die Immissionsvorbelastung ist demzufolge groß. Aufgrund dieser städtebaulichen Situation und weil Industriegebiete für störintensivere Betriebe in Mainz knapp sind, während Gewerbegebiete für Dienstleistungs- und Büronutzung und nicht erheblich belästigende Betriebe ausreichend vorhanden sind, ist es ein Ziel der Stadt Mainz, diese Fläche für produzierendes Gewerbe vorzuhalten.

Festgesetzt wird ein GI-/bez. GE-gebiet, wobei großflächige Handelsnutzungen (> 700 m² Verkaufsfläche) unabhängig vom Warensortiment und unabhängig, ob Groß- oder Einzelhandel, sowie Einzelhandel mit zentralrelevanten Sortimenten auch unterhalb 700 m² Verkaufsfläche (= ca. 1200 m² Geschossfläche), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerhäuser, und Lagerplätze als alleinige Grundstücksnutzungen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und für Gebäude und Räume für freie Berufe. Diese Nutzungen würden in Konkurrenz zu den erwünschten Betrieben des produzierenden Gewerbes treten und den Charakter des Industriegebietes verfälschen.

Aus Immissionsschutzgründen sind die Flächen südlich der Zwerchallee als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies gewährleistet einen verträglicheren Übergang zum angrenzenden Mischgebiet (Bebauungsplan "Am Rondell (I 25)").

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig. Für diese allgemein zulässigen Nutzungen und bei Aufenthaltsräumen in gewerblich genutzten Gebäuden sind als Folge der erheblichen Vorbelastung durch die Bahntrasse und die Straßen besondere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen erforderlich.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine max. Höhe für bauliche Anlagen festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO sind damit ausgeschöpft.

9.1.2 Sondergebiete

Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe sollen erhalten bleiben. Das Rheinalléezentrum wird deshalb als Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel/Diskotheek" und die Fläche der Firma Köbig als Sondergebiet "Baumarkt" festgesetzt.

Im erstgenannten Bereich ist die Liste der zulässigen Nutzungen noch um die Einrichtung "Diskotheek" erweitert. Zum einen wird so auf die bestehende Diskotheek Rücksicht genommen, zum anderen wird die aus städtebaulicher Sicht vorhandene Standorteignung für solche auf einen überörtlichen Einzugsbereich angewiesenen Einrichtungen dokumentiert. Im sonstigen Stadtgebiet sind solche Nutzungen kaum unterzubringen ohne dass größere Beeinträchtigungen in bestehende Strukturen hineingetragen werden. Am Standort Rheinallée besteht eine optimale Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz, es sind keine Belästigungen von Anwohnern und keine Verdrängung vorhandener Nutzung zu befürchten. Die vorhandenen Parkplätze können mehrfach genutzt werden.

In beiden Sondergebieten, in den Industrie- und Gewerbegebieten sind Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten unabhängig von ihrer Geschoss- bzw. Verkaufsfläche unzulässig.

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt das Gleiche wie in den GI- bzw. GE-gebieten.

9.2 Ausschluss von Einzelhandel

Auswirkungen auf den Versorgungsschwerpunkt Mombacher Ortskern

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden in der Regel Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, die Versorgung der Bevölkerung usw. bei großflächigem Einzelhandel ab 1.200 qm Geschossfläche vermutet. Bei Bauvorhaben geringerer Größe ist die Regelvermutung zunächst zu verneinen. Anhaltspunkte, dass bereits bei einer geringeren Größe als 1.200 qm Geschossfläche Auswirkungen auf die Versorgungsschwerpunkte zu erwarten sind, bestehen zunächst nicht. Sie könnten sich jedoch ergeben, wenn das Gebiet "I 38" ganz für großflächigen Einzelhandel genutzt würde.

Auswirkungen auf Mombach

Zur Beurteilung der Situation und möglicher Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung werden mehrere Ansatzpunkte gewählt:

- A) Beurteilung der Versorgungsleistung des Mombacher Ortskerns über die Umsätze
- B) Einschätzung der Kaufkraftbindung nach PROGNOSE-Einzelhandelsgutachten
- C) Aussagen zu einem Zentrenkonzept nach PROGNOSE-Einzelhandelsgutachten

A) Beurteilung der Versorgungsleistung (Lebensmitteleinzelhandel) des Mombacher Ortskerns über die Umsätze

Im folgenden wird die Versorgungssituation in Mombach für den Bereich Lebensmittelversorgung näher analysiert. Es geht dabei vor allem um Waren des täglichen Bedarfs, die im fußläufig erreichbaren Einzugsgebiet der Wohnquartiere angeboten werden. Dabei bleiben die nicht-integrierten großflächigen Märkte entlang der Rheinallee außer acht, denn sie sind aufgrund ihrer Lage, ihrer Größe und Angebotsstruktur vorrangig auf PKW-Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet bzw. auch aus dem Umland (z.B. Budenheim) ausgerichtet. Für Fußgänger aus den Wohngebieten sind sie z.T. (Wal-Mart Supercenter) nur schwer erreichbar.

Zur Bestimmung von potentiell Umsatz und Kaufkraft in Mombach für das Jahr 1999 wurden Daten der GfK, Nürnberg, der BBE, Köln, und des EHI-Euro-Handelsinstitutes, Köln, aus verschiedenen Quellen (Veröffentlichungen in Presse und Internet, unveröffentlichte Gutachten, GfK-Regionaldaten) herangezogen und für Mombach hochgerechnet bzw. geschätzt.

Die Auflistung der Geschäfte und der Verkaufsflächen entstammt der aktualisierten Einzelhandelskartierung von 1996 des Amtes für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen.

Die Zahl, die Verkaufsfläche und das Angebot der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ist gegenüber 1996 weitgehend konstant geblieben, mit einer bedeutsamen Ausnahme: Im zur Ortskern zählenden Lage in der Nerobergstraße ist ein Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Lidl im Genehmigungsverfahren. Dadurch wird die Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum im Lebensmitteleinzelhandel (Lebensmittel einschl. Randsortimente) um 687 qm steigen, was grundsätzlich zu der gewünschten Stärkung des Stadtteilzentrums beiträgt.

Im Einzelhandel und speziell im Lebensmitteleinzelhandel setzte Anfang der neunziger Jahre ein neuer Schub des Strukturwandels ein. Die Gesamtumsätze des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels stagnierten

weitgehend und die Pro-Kopf-Ausgaben der Einwohner für Lebensmittel sind weiter gesunken. Gleichzeitig fand und findet ein harter Verdrängungswettbewerb zwischen den Unternehmen statt, der über eine aggressive Preisstrategie und Verkaufsflächenexpansion ausgetragen wird. Im Laufe dieses Prozesses ist die Raumleistung (Umsatz pro qm Verkaufsfläche) der meisten Betriebstypen und Unternehmen z.T. drastisch gesunken. Nur die Discounter konnten ihre Raumleistung halten bzw. steigern.

Wenngleich im Versorgungsgebiet Mombach keine Verkaufsflächenzunahme stattfand, dürfte diese bundesweite Entwicklung der sinkenden Raumleistung auch dort zutreffen.

Legt man die aktuellen durchschnittlichen Raumleistungen des Lebensmitteleinzelhandels zu Grunde, ergibt sich eine rechnerische Unterversorgung von Mombach, die mit der "Lidl"-Ansiedlung aufgefangen wird.

Den Ausgaben der Mombacher Bevölkerung im Lebensmitteleinzelhandel in Höhe von rd. 33 Mio. DM steht dann eine potentielle Versorgungsleistung von rd. 32 Mio. DM gegenüber. Rechnerisch kann damit von einer Vollversorgung der Mombacher Bevölkerung ausgegangen werden.

Dies gilt auch bei einer Berücksichtigung der Bewohner der Zwerchallee und "Am Rondell", die statistisch gesehen zum Stadtteil Neustadt gehören und an der Nahtstelle zwischen den Stadtteilen Mombach und Neustadt zu den jeweiligen Einkaufsbereichen jeweils gleich lange Wege von ca. 1,6 km zurücklegen müssen. Selbst wenn man unterstellt, dass alle 308 Einwohner dieses Gebietes (31.12.2000) ihren Bedarf an kurzfristigen Gütern in Mombach decken (Umsatzpotential ca. 750.000 DM) ergibt sich keine Unterversorgung mit Lebensmitteleinzelhandelsflächen in Mombach.

Sollte die Lidl-Ansiedlung in der Nerobergstraße nicht realisiert werden, würde sich eine theoretische Versorgungslücke von 8,5 Mio. DM ergeben. Zum Teil wird diese Lücke durch eine höhere Flächenleistung des bestehenden Einzelhandels aufgefüllt werden können. Sie ist jedoch auch als Potential zur weiteren Entwicklung des Stadtteilzentrums Mombach für eine andere Ansiedlung anzusehen. Diese sollte auf jeden Fall im Ortskern stattfinden. Eine Ansiedlung in nicht-integrierter Lage im "I 38" würde das Entwicklungspotential des Ortskerns dauerhaft beschädigen.

Die in Mombach bzw. im Industriegebiet Beschäftigten können bei der Ermittlung der Versorgungskapazität nicht berücksichtigt werden, denn die Versorgungskapazität ist eine Messzahl für die wohnortnahe Grundversorgung der jeweils ansässigen Bevölkerung. Über das Einkaufsverhalten der Beschäftigten ist zudem nichts bekannt. Die Struktur des Gebietes und der Beschäftigten (letzte Angaben aus der Arbeitsstättenzählung 1987) ist durch das Vorherrschen von produzierendem Gewerbe und weit überdurchschnittlichen Anteilen männlicher Beschäftigter gekennzeichnet.

Der Anteil der PKW-Nutzer unter ihnen dürfte relativ hoch sein, so dass diese Beschäftigten bzw. die dazugehörigen Haushalte wahrscheinlich ihre Grundversorgung in ihrem jeweiligen Wohnort oder in nicht-integrierten Märkten decken.

Tab. 1: Potentielle Versorgungsleistung des Lebensmitteleinzelhandels im Mombacher Ortskern (Stand 1999)

Betrieb	STRASSE	Verkaufsfläche in qm	Raumleistung 1)	Potentieller Umsatz 2)
Edeka Aktiv Markt	Am Lemmchen	350	8400	2.940.000
Tengelmann	Am Polygon	450	8400	3.780.000
HL-Markt	Hauptstr.	450	8400	3.780.000
Penny Markt	Koernerstr.	300	9200	2.760.000
Lidl	Nestlestr.	380	12300	4.674.000
Lidl (im Verfahren)	Nerobergstr.	687	12300	8.450.100
Summe Supermärkte		2617		26.384.100
Feinkost De Lora	Bernhard-Winter-Str.	50	8400	420.000
Eduscho in Lidl	Nestlestr.	10	8000	80.000
Basar Topkaroglu	Suderstr.	20	8400	168.000
Fisch Jakob	Hauptstr.	25	8400	210.000
Berjoska Russische Spezialitäten	Am Suderbrunnen	40	8400	336.000
Italienische Spezialitäten	Hauptstr.	45	8400	378.000
Schlecker 3)	Hauptstr.	100	9200	920.000
Schlecker	Suderstr.	160	9200	1.472.000
Micha's Getraenke Markt	Nestlestr.	95	6700	636.500
Tholi Getraenke-Abholmarkt	Kreuzstr.	360	3300	1.188.000
Summe Fachgeschäfte 4)		905		5.808.500
Summe Gesamt		3.522		32.192.600

1) Durchschnittlicher Umsatz in DM pro Jahr und qm Verkaufsfläche 1999

Hochrechnung/Schätzung auf Basis der Daten von EHI-

Europa-Handelsinstitut, Köln, www.ehi.org und GfK, Nürnberg,

www.gfk.de/studien; BBE,

Köln;

2) Verkaufsfläche x Raumleistung

3) Die Schleckermärkte bieten auf einem Teil ihrer Verkaufsfläche Sortimente eines "normalen" Supermarktes an

(Lebensmittel, Babynahrung, Diätahrung)

4) Da für die Fachgeschäfte keine aktuellen Raumleistungen zur Verfügung waren, wurden entweder die entsprechenden

Werte der Supermärkte bzw. Angaben aus dem GfK-Gutachten "Martin-Luther-King-Park" übernommen.

Anmerkung: Bäckereien und Metzgereien wurden in der vorliegenden Tabelle nicht aufgelistet, da sie dem Lebensmittelhandwerk zuzuordnen sind und bei den Umsatzzahlen des Lebensmitteleinzelhandels (Tabelle 2) nicht enthalten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Mombach auch hier über eine gute Versorgung mit insgesamt 6 Bäckereien (Verkaufsfläche 200 qm) und 4 Metzgereien (Verkaufsfläche 110 qm) verfügt. Bei der Berücksichtigung des Lebensmittelhandwerks würde sich der Gesamtumsatz auf ca. 36 Mio. DM erhöhen.

Tab. 2: Ausgaben/Umsatz der Mombacher Bevölkerung im Lebensmitteleinzelhandel

Umsätze im institutionellen Lebensmitteleinzelhandel (ohne Lebensmittelhandwerk und "Aldi")	
in Deutschland 1999	195,1 Mrd. DM
pro Einwohner (bei 82,937 Mio. Einw.)	2.378 DM
gewichtet mit geschätzter Kaufkraftkennziffer für Mombach 1999 (geschätzt auf Basis: GfK-Kaufkraftkennziffern und BBE-Kaufkraftkennziffern für Mainz (1,13), wegen der unterdurchschnittlichen Kaufkraft in Mombach verringert auf Basis des GfK-Gutachtens "Martin-Luther-King-Park" und des BBE-Gutachtens "Stinnens-Baumarkt")	1,07
Kaufkraft im Lebensmitteleinzelhandel je Einwohner in Mombach	2.545 DM
Kaufkraft im Lebensmitteleinzelhandel in Mombach bei 13.010 Einwohner (Stand 31.12.1999)	33,11 Mio. DM

Anmerkung: Aufgrund der Sozialstruktur in Mombach mit einem überdurchschnittlichen Ausländeranteil (20,7 %), der um 4 %-Punkte über dem Durchschnitt der Gesamtstadt liegt, und einem Anteil der Arbeiter an allen Erwerbstätigen, der mit 40,1 % (1987) weit über dem städtischen Durchschnitt von 30,5 % liegt, dürfte die Annahme der unterdurchschnittlichen Kaufkraft gerechtfertigt sein (neuere Daten zur Erwerbstätigenstruktur liegen nicht vor, doch dürfte sich an den grundlegenden Strukturunterschieden zwischen Mombach und der Gesamtstadt nichts geändert haben).

Versorgungssituation der Bevölkerung des Gebietes der "Zwerchallee" und "Am Rondell"

In dem Gebiet leben 308 Einwohner (Stand: 31.12.2000) mit einer weit unterdurchschnittlichen Kaufkraft, die sich im Lebensmitteleinzelhandel auf höchstens 750.000 DM belaufen dürfte. Die Bewohner haben gleich weite Wege in den Mombacher Ortskern bzw. in den Stadtteil Neustadt (ca. 1,6 km) zurückzulegen, um sich zu versorgen. Eine Verbesserung der fußläufigen Versorgungssituation für dieses Gebiet könnte nur mit der Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes in der Nähe des Gebietes erfolgen und würde eine Ansiedlung in nicht integrierter Lage und in Gebieten, in denen der zentrenrelevante Einzelhandel bereits ausgeschlossen ist (z.B. I 44) bzw. ausgeschlossen werden soll (I 38), darstellen. Da das Wohngebiet eine zu geringe originäre Kaufkraft für einen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb hat, wäre ein solcher nur wirtschaftlich zu führen, wenn er eine eigenständige Anziehungskraft auf ein weiteres Versorgungsgebiet (Mombach) hätte, was zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Ortskerns gerade ausgeschlossen werden soll.

B) Einschätzung der Kaufkraftbindung nach PROGNOSE-Einzelhandelsgutachten

Im Gutachten "Einkaufsstandort Mainz - Einzelhandels-Strukturgutachten im Auftrag der Stadt Mainz", erstellt von PROGNOSE, Mai 1992, wird die Versorgungssituation in Mombach als "relativ günstig" bzw. das Versorgungsniveau als "gut" eingestuft (S. 95 und 97), die Kaufkraftbindung beträgt 100%. 88% der Verbraucher (d.h. Befragte) versorgen sich vor Ort mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfes an Nahrungs- und Haushaltsmitteln.

Die Kaufkraftbindung setzt als rechnerisches Versorgungsmaß die Umsätze im Einzelhandel mit den Verbrauchsausgaben der Bevölkerung in Beziehung. Eine Kaufkraftbindung in Mombach von 100% bedeutet, dass der Bedarf der Mombacher Bevölkerung vor Ort abgedeckt werden kann und Angebot (gemessen am Umsatz) und Nachfrage (gemessen durch die Verbrauchsausgaben im Einzelhandel) "im Lot" sind. Ergänzt wird diese rechnerische Größe durch Angaben aus der PROGNOSES-Haushaltsbefragung, nach der 88% (d.h. fast neun von zehn Mombachern) sich tatsächlich in ihrem Stadtteil versorgen. Dies sind im Vergleich zu anderen Stadtteilen relativ hohe Werte.

(Aufgrund der Tatsache, dass in der Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) 1985 die Verbraucher- und Fachmärkte i.d.R. nicht den jeweiligen Stadtteilen zugeordnet werden konnten, sondern in einer Kategorie "ohne nähere Zuordnung" zusammengefasst wurden, bezieht sich die angegebene Kaufkraftbindung von 100% im wesentlichen auf die Geschäfte des Ortskerns. Unter Einschluss des nicht-integrierten Handels (Inter-Spar, Aldi, Fachmärkte im Rheinalleezentrum) dürfte die Kaufkraftbindung insgesamt über 100% liegen. Nähere Aussagen zur Größenordnung sind nicht möglich.)

Zu beachten ist dabei, dass die Kaufkraft im Bereich der Grundversorgung (Lebensmittel) weitaus stärker als bei der gehobenen Versorgung eine feste Größe darstellt. Einkommenszuwächse führen kaum zu einer Steigerung der Ausgaben im Sektor "Grundversorgung" (s. PROGNOSES S. 5). Anders ausgedrückt **bedeutet dies, dass zur Grundversorgung einer bestimmten Einwohnerzahl zwar ein bestimmtes Angebot vorhanden sein muss, eine größere Expansion dieses Angebotes jedoch nicht zu einer Umsatzsteigerung sondern zu einem Verdrängungswettbewerb führt.**

C) Aussagen zu einem Zentrenkonzept nach PROGNOSES-Einzelhandelsgutachten

Im Einzelhandels-Strukturgutachten von PROGNOSES werden grundsätzliche Ausführungen zu einem anzustrebenden "Zentrenkonzept" gemacht, das die Funktion der City, der Ortskerne und der Wohnquartiere hinsichtlich ihrer Versorgungsaufgaben (Einzelhandel, Dienstleistungen, Öffentlichkeit) definiert. Auf der Grundlage der derzeitigen guten Versorgungssituation strebt das PROGNOSES-Gutachten für Mombach (Hauptstraße) den Ausbau zu einem "vollen Stadtteilzentrum" an.

Für "Stadtteilzentren" werden folgende von PROGNOSES angegebenen Ziele verfolgt:

- Wohnungsnahe Versorgung der Haushalte mit täglichem ("Frische") Bedarf und längerhaltenden Lebens- und Haushaltsmitteln

- Vermeidung der Benachteiligung immobiler Bevölkerungsteile (Senioren, Mütter mit Kindern, Behinderte etc.)
- Möglichkeit einer rationellen Abwicklung der Versorgungsgänge durch kundenfreundliche Nutzungsmischung
- Vermeidung von PKW-Verkehr
- Möglichkeit zur Bündelung städtischer und privater Investitionen und Maßnahmen
- Erhaltung der Stadtteilzentren als Treffpunkte, Überschneidungsbereiche sozialer Interaktion und Ort politischer Öffentlichkeit.

Stadtteilzentren sollen nach PROGROS in denjenigen Stadtteilen vorgesehen werden, die sich aufgrund ihrer Größe und der vorhandenen Ansätze als tragfähig erweisen. In solchen Stadtteilzentren sorgt die Kundenfrequenz für die Überlebensfähigkeit unterschiedlicher Angebotsformen. Bei einer Größe ab 20.000 Einwohnern ist nach PROGROS die Tragfähigkeit per se gegeben.

Mombach mit ca. 13.000 Einwohnern könne für eine solche Konzeption ins Auge gefasst werden (S. 101) bzw. die Hauptstraße solle auf längere Sicht als Stadtteilzentrum entwickelt werden.

Im Gutachten wird Mombach entsprechend als Stadtteilzentrum mit **knapper** Basisbevölkerung dargestellt. PROGROS empfiehlt eine Angebotserweiterung im zentralen Bereich "Hauptstrasse" durch **Spezialgeschäfte** des **täglichen Bedarfes** sowie Kosmetik/Körperpflege und hausnahe Dienstleistungen. Das Angebot sollte sich vom Sortiment her stärker von dem der nichtintegrierten Standorte unterscheiden. Ziel ist es, den Einzelhandel des gewachsenen Ortskerns durch eine gezielte quantitative Erweiterung und vor allem eine qualitative Anreicherung des Angebotes auszubauen und gegenüber den nicht-integrierten Märkten zu stärken. Die Basisbevölkerung ist nach Einschätzung des Gutachters für eine Entwicklung in Richtung Stadtteilzentrum **ausreichend**, auch wenn der Richtwert von 20.000 Einwohnern nicht erreicht wird.

Auf den Seiten 121, 131- 133 des Gutachtens wird ausgeführt, dass die Ansiedlung nichtintegrierter großflächiger Einzelhandelsbetriebe sich auf das Gebiet, begrenzt durch Rheinallee, Industriestraße und Kreuzstraße beschränken soll. Diese Ansiedlung gilt nur für Fachmärkte und fachmarktähnliche Geschäfte mit nicht cityorientierten Sortimenten. Warengruppen der folgenden Art (Lebensmittel (Frischwaren), Feinkost etc. (außer Getränken in großen Gebinden) / Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Accessoires / Sportartikel (außer Großteilen wie Boote, Sportgeräte etc.) / Parfümerie- bzw. Drogeriewaren / Bücher, Schallplatten, Video-Kassetten o.ä. / Geschirr, Hausrat etc. (außer Großteilen und Stapelware)) sollten nicht zugelassen werden. Für Super- und Verbrauchermärkte sollten nach Empfehlung des Gutachters in Zukunft keine neuen Standorte ausgewiesen werden (eine Ausnahme bilden Märkte, die im Rahmen des Zentrenkonzeptes standörtlich integriert werden können). Für die notwendige Versorgung mit "Autowaren" (längerhaltende Lebensmittel und Haushaltsmitteln) genügen die vorhandenen Standorte. "Wildwuchs"

durch nicht angepasstes Baurecht müsse (in Mombach) in Zukunft zur Durchsetzung eines Zentrenkonzeptes im Rahmen der Bauleitplanung vermieden werden.

Daraus lässt sich ableiten, dass aus Sicht von PROGNOSE jede Schwächung des Ortskerns durch zusätzlichen, vor allem großflächigen, Einzelhandel an nicht integrierten Standorten zu vermeiden ist, wenn das angegebene städtebauliche Ziel erreicht werden soll.

Fazit:

Eine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im "I 38" wird das bestehende Kaufverhalten in Mombach ändern.

Eine Umorientierung von Käufern führt dazu, dass die bisherige Bündelung von Einkäufen und Besorgungen im Ortskern seltener wird; darunter leiden die kleinen Läden, die von "Laufkundschaft" profitieren; ihre Angebotspalette wird reduziert. Damit leidet auch die Attraktivität des Ortskerns, d.h. der Anreiz zu solchen Bündelungen nimmt ab.

In der Folge fließt verstärkt Kaufkraft an andere Standorte ab usw. Insofern bestehen bereits bei einer Geschossfläche unter 1.200 qm durchaus Anhaltspunkte, dass sich Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben können. Bei Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen zentrenrelevanten Sortimenten gilt das in verstärktem Maße.

Der Ausschluss der entsprechenden Einzelhandelssortimente im gesamten Geltungsbereich des "I 38" ist daher sinnvoll und notwendig.

Erhalt der Einzelhandelsfunktion der Mainzer City

Neben dem primären Ziel, die Funktionsfähigkeit des Mombacher Stadtteilzentrums in Bezug auf die wohnortnahe Versorgung zu erhalten und weiterzuentwickeln, bildet der Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten einen wichtigen planerischen Baustein zum Erhalt der Einzelhandelsfunktion der Mainzer City. Diese zu erhalten ist planungspolitische Absicht der Stadt. Aktiv wird diese Absicht durch gestalterische und bauliche Maßnahmen (Aufwertung des Bereiches Schöffnerstraße Gutenbergplatz-Ludwigstraße), durch organisatorische Unterstützung (Mitgliedschaft im Verein City-Management) sowie durch zahlreiche Marketing- und Werbemaßnahmen für die City bekundet.

Unter status-quo-Bedingungen könnten alleine im Rheinalléezentrum weit über 10.000 m² Verkaufsfläche auch mit zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten belegt werden. Einschließlich baulicher Erweiterungen und Umnutzung anderer Gebäude und Grundstücke zu Einzelhandelsimmobilien kann leicht eine Verkaufsfläche entstehen, die über 10 % der Verkaufsfläche der Mainzer City ausmachen würde, die derzeit knapp 130.000 beträgt. Über den Agglomerationseffekt würde ein nicht integriertes Nebenzentrum entstehen, dem ein starkes Gefährdungspotential für die City innewohnen würde. Die Folge wäre eine Kunden- und Kaufkraftverlagerung, die städtebauliche Be-

eintrüchtigungen in Form von Betriebsaufgaben, Ladenleerständen und einsetzender Verödung hervorrufen würde.

Mit dem Einzelhandelsausschluss im I 38 wird eine Planungslücke gefüllt. Entlang der Rheinallee sind dann alle Bebauungspläne mit gleichgelagerten Festsetzungen versehen, so dass die drei Ziele der Stadt (Erhalt Stadtteilzentrum Mombach, Erhalt Mainzer City, Erhalt von Flächen für das produzierende Gewerbe) nicht mehr in einem Teilgebiet, das inhaltlich die gleichen Bedingungen erfüllt, unterwandert werden können.

9.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Sie orientiert sich am Bestand und an festgesetzten Gebäudehöhen in Bebauungsplänen in der Umgebung. Eine Überschreitung dieser maximalen Gebäudehöhen ist nicht möglich.

Innerhalb der Schutzstreifen der elektrischen 110 KV Bahnstromleitung sind keine Höhen für bauliche Anlagen festgesetzt. Die max. zulässige Höhe unterhalb der Bahnstromleitung differiert je nach konkreter Lage und ist mit der DB Energie GmbH Niederlassung West, Außenstelle Frankfurt a. M., Pfarrer-Parebo-Platz 2, 60326 Frankfurt a. M. abzustimmen. Dies gilt auch für Pflanzungen egal ob ebenerdig oder auf Dächern.

Unterhalb der Hochstraße und in einem beidseitigen Schutzstreifen von 10 m Breite ist eine Bebauung nicht möglich. Die Zugänglichkeit der Stützen ist vertraglich geregelt.

Gleiches gilt für die Maste der Bahnstromleitung inklusive Schutzabstand.

9.4 Bauweise

Für die Sonder- und Industriegebiete wurde die besondere Bauweise festgesetzt. Bei der besonderen Bauweise können Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

9.5 Grünflächen

Entlang der Rheinstraße werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese übernehmen, neben einem ökologischen Effekt, überwiegend stadtgestalterische Funktionen und dienen der Eingrünung des Baugebietes. Da durch die Anordnung der Grünflächen eine Abtrennung der Baugrundstücke von den Verkehrsflächen entsteht, sind je angrenzendem Grundstück max. 2 Ein- und/oder Ausfahrten zulässig. Die Summe der Ein- und Ausfahrten je Grundstück darf 15 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient sowohl der Erschließung der Grundstücke als auch der Sicherung der vorhandenen/gewünschten Grünflächen.

9.6 Ökologische Festsetzungen

Um die als schlecht zu bezeichnende Klima-, Luft- und Vegetationssituation zu verbessern und um eine weitere Verschlechterung der ökologischen Situation im Bereich des "I 38" durch die möglichst intensive Ausnutzung der Grundstücke zu kompensieren ist es ein Ziel der Stadt Mainz, das ökologische Grünpotential wesentlich zu vergrößern. Dieses Ziel soll durch die Festsetzungen Stellplätze mit großkronigen Bäumen zu übergrünen (ein Baum pro vier Stellplätze), Flachdächer über 20 m² Grundfläche zu 75 % dauerhaft extensiv zu begrünen, überwiegend fensterlose Fassaden mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und durch Baumpflanzungen entlang der Rheinallee gesichert werden. Im Einzelfall kann es infolge bestehender Bodenverunreinigungen geboten sein, Flächen vollständig zu versiegeln, so dass eine Überkronung von Stellplätzen nicht möglich ist. Die entfallenden Bäume sind dann an anderer Stelle zu ersetzen.

Maßnahmen zur Nutzung von Sonnenenergie haben Vorrang vor der Dachbegrünungspflicht. Durch diese, die Dachbegrünungspflicht ergänzende Festsetzung soll die Möglichkeit, Sonnenkollektoren etc. auf einem Flachdach zu installieren, gesichert werden. Von der Dachbegrünungspflicht werden nur diese Flächenanteile befreit, die von den technischen Anlagen tangiert werden. Alle weiteren Flachdachteilflächen sind zu 75 % dauerhaft extensiv zu begrünen.

Bei der Überkronung von Stellplätzen sind nicht nur die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze heranzuziehen, sondern alle tatsächlich vor Ort geplanten und realisierten Stellplätze. Gerade in Sonder- und Industriegebieten werden zahlreiche zusätzliche Stellplätze bereitgestellt. Der gewünschte ökologische und gestalterische Effekt durch die Überkronung mit großkronigen Bäumen wird nur bei konsequenter Handhabung der Festsetzung erreicht. Im Einzelfall kann es infolge bestehender Bodenverunreinigungen geboten sein, Flächen vollständig zu versiegeln, so dass eine Überkronung von Stellplätzen nicht möglich ist. Die entfallenden Bäume sind dann an anderer Stelle zu ersetzen.

9.7 Leitungen

In der Zwerchallee befinden sich eine Gashochdruckleitungen der Stadtwerke, und eine Gasfernleitung der Ruhrgas AG/Gasunion GmbH und eine Fernwärmeleitung der KMW; in der Industriestraße eine Gashochdruckleitung der Stadtwerke.

Oberirdisch verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine 110 KV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH.

Innerhalb der Schutzstreifen ergeben sich Beschränkungen für bauliche Anlagen bzw. für die Höhe von baulichen Anlagen und für Bepflanzungen.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Analog zu allen Bebauungsplänen im Industriegebiet entlang der Rheinallee sind auch im "I 38" nur flach bzw. flachgeneigte Dächer bis 20 Grad Neigung

zulässig, um diese begrünen zu können. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie keine betriebsinternen Verkehrsflächen sind, grünordnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Damit soll die Dachlandschaft einheitlich gestaltet und das Grünpotential vergrößert werden.

11. Ordnung des Grund und Bodens

Eine Neuordnung des Grund und Bodens ist nicht erforderlich.

12. Erschließungsmaßnahmen und Kosten

Im Bebauungsplan "I 38" wird an der bestehenden Situation nichts geändert. Sämtliche Erschließungseinrichtungen im Plangebiet sind bereits vorhanden.

Ein Teilbereich des Plangebietes zwischen der Industriestraße und dem Bahngelände ist entwässerungstechnisch problematisch, da hier derzeit das Geländeniveau und die Erschließungsstrasse, unter der Rückstauenebene der angrenzenden Kanalisation liegt. Zur Normalisierung der Entwässerungssituation und für eine bauliche Nutzung ist hier eine Anhebung der Bauflächen und des Straßenbereiches auf das Niveau der angrenzenden Flächen herzustellen. Kosten: ca. 150.000,-- DM, wobei die reinen Straßenbaukosten von ca. 90.000,-- DM zu 65 % über Ausbaubeiträge umgelegt werden können.

Mainz,

Norbert Schüler
Bürgermeister