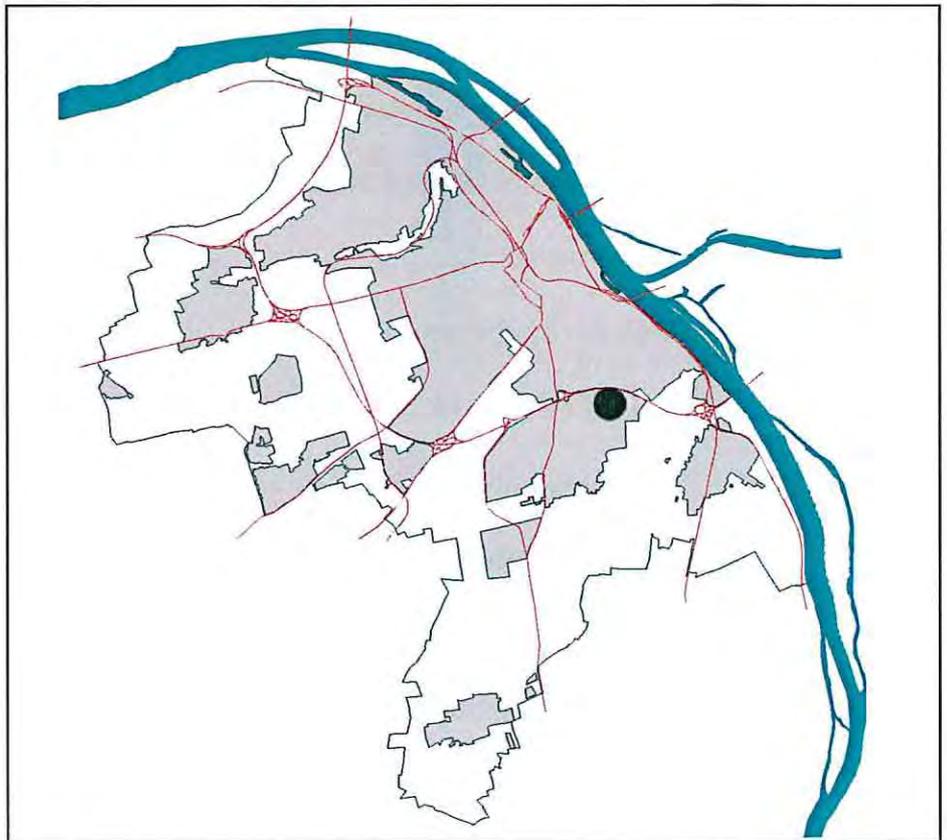


Stadt Mainz

Begründung

zur Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes
"Alte Mainzer Straße (He 131)"
und
zum Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)"



Stand Satzungsbeschluss

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 13. April 2018
Az: 36 230 - M 461/18-43

Begründung

zur Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Alte Mainzer Straße (He 131)" und zum Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	6
3.	Planungsrechtliche Situation.....	7
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
3.2	Bebauungspläne	9
4.	Zentrenkonzept "Einzelhandel" der Stadt Mainz	10
5.	Städtebauliche Konzeption für den Teilbereich "ehemaliges Dekra-Gelände"	11
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "He 131"	13
6.1	Art der baulichen Nutzung "Teilbereich A"	13
6.1.1	Einzelhandel	13
6.2	Art der baulichen Nutzung "Teilbereich B"	14
6.2.1	Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe (SO)"	14
6.2.2	Einzelhandel	15
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3.1	Grundflächenzahl.....	16
6.5	Höhe baulicher Anlagen	17
6.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	18
6.7	Versorgungsfläche	19
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	19
6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
6.10	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur-und Landschaft.....	20
6.11	Grünplanerische Festsetzungen.....	21

7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
7.1	Dachform und Dachneigungen	22
7.2	Mülltonnenstandplätze	22
7.3	Werbeanlagen	23
8.	Bodengutachten, Abfall- und altlastentechnische Untersuchung	23
8.1	Historische Kurzrecherche des Standortes	24
8.2	Untersuchung für das Areal des "Bauhaus Drive-Ins"	25
8.3	Untersuchung für das Areal des ehemaligen "SB-Möbelmarktes"	26
8.4	Abfall- und altlastentechnischen Untersuchungsbericht	27
9.	Entwässerungskonzeptionen	27
9.1	Entwässerungskonzeption 1	28
9.2	Entwässerungskonzeption 2	28
10.	Schallgutachten	29
10.1	Untersuchung für das Areal des "Bauhaus Drive-Ins"	29
10.2	Untersuchung für das Areal des ehemaligen "SB-Möbelmarktes"	30
11.	Artenschutzrechtlicher Beitrag	31
12.	Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag	34
13.	Partnerschaftliche Baulandbereitstellung	37
14.	Familienfreundlichkeitsprüfung	37
15.	Statistik	38
16.	Kosten	38

Anlagen

- Umweltbericht

Hinweis:

Im Rahmen der Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanverfahrens "He 131" und des Bebauungsplanverfahrens "He 131" wurden folgende

Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 2 Schalltechnische Untersuchungen
- Historische Recherche zum Standort
- 2 Bodengutachten
- Abfall -und altlastentechnische Untersuchung
- 2 Entwässerungskonzeptionen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Alte Mainzer Straße (He 131)" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 6 und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 142/42 und 140/42
- im Osten durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche "Bodenheimer Straße" (Flurstücksnummer 147/50), die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 142/37 sowie die westliche Grenze der Straße "Alte Mainzer Straße" (Flurstücksnummern 142/29 und 130/11)
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 130/14 bzw. durch die nördliche Grenze des bestehenden Fußweges und einen Teilbereich des Flurstücks mit der Nummer 130/4
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Straße "Alte Mainzer Straße" mit der Flurstücksnummer 147/41.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes (FNP) beinhaltet komplett den "Teilbereich B" des Bebauungsplanes "He 131" sowie Flächen entlang der Autobahn "A60". Der "Teilbereich A" sowie die Verkehrsfläche "Alte Mainzer Straße" sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 51 befindet sich in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 6 und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 142/45, 142/39, 147/20, bzw. dem südlichen Rand der Bundesautobahn "A60", Flurstücksnummer 109/56,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 147/49, der Verkehrsfläche "Bodenheimer Straße" (Flurstücksnummer 147/50) sowie die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 142/37,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 142/37 bzw. durch die südliche Grenze des bestehenden Fußweges sowie die nördliche Grundstücksgrenze der "Alten Mainzer Straße", Flurstücksnummer 142/29,
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Straße "Alte Mainzer Straße" mit der Flurstücksnummer 147/41.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Der Geltungsbereich des "He 131" umfasst ein bereits komplett bebautes und erschlossenes Areal im Stadtteil Mainz-Hechtsheim, direkt südlich angrenzend an die Bundesautobahn "A 60". Aktuell befinden sich im geplanten Geltungsbereich gewerblich genutzten Flächen.

Im Norden befindet sich die Bundesautobahn "A 60", im Süden besteht eine Wohnnutzung (Mischgebiet) entlang der "K 19" -Weisenauer Weg. Angrenzend im Osten befinden sich Geschosswohnungsbauten sowie eine Studierendenwohnanlage des SWM (Studierendenwerk Mainz). An der Autobahn "A 60" grenzt östlich das Gelände des Baumarktes "Bauhaus" an der Max-Hufschmidt-Straße an, westlich der "Alte Mainzer Straße" befindet sich eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird von der "Alten Mainzer Straße" aus erschlossen. Diese Straße setzt sich im Gebietsinneren fort und endet in zwei Stichstraßen. Die "Alte Mainzer Straße" dient sowohl der Erschließung der gewerblich genutzten Flächen als auch der Zufahrt zu den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude im Süden bzw. Südosten.

Von den ehemals drei Firmen auf dem Areal ist das Autohaus noch aktiv am Standort vertreten. Der Möbelmarkt ist seit Ende des Jahres 2014 geschlossen, das Grundstück seitdem ungenutzt. Zudem befindet sich hier das ehemalige "Dekra-Gelände", welches bereits längere Zeit brach liegt und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Bauhaus AG beabsichtigt auf dem Grundstück "Alte Mainzer Straße 127" (ehemaliges Dekra-Gelände) eine Baumaßnahme durchzuführen. Geplant ist ein "Drive-In" für schwere Baumaterialien, welcher in einer Halle mit einer Größe von ca. 3.600 m² untergebracht werden soll. Die Zufahrt für Anlieferungsverkehr (LKW) und Kunden (PKW) soll über das bestehende, östlich angrenzende Bauhaus AG-Gelände an der Max-Hufschmidt-Straße erfolgen.

Durch die Planung der Bauhaus AG (Erschließung) wird der östliche Stich der "Alten Mainzer Straße" als Erschließungsstraße entbehrlich. Die Bauhaus AG hat die entsprechenden Flächen von der Stadt Mainz erworben.

Neben dem geplanten Erweiterungsbau der Bauhaus AG soll das westlich angrenzende Gelände (ehemaliger Möbelmarkt) mit einer neuen Nutzung belegt werden.

Die neu geplanten als auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden planungsrechtlich aufeinander abgestimmt, bzw. gesichert um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Hierbei werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung neu definiert. Intention des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Standort auch zukünftig für den Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen zu sichern und weiter zu entwickeln.

Hierbei werden zudem die im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 96" getroffen Regelungen zu zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen an die aktuelle Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" angepasst.

Vor dem Hintergrund der aufgeführten, geänderten Rahmenbedingungen für das Areal an der "Alten Mainzer Straße" wurden für eine geordnete städtebauliche

Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens und die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich notwendig.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist der hier zu überplanende Bereich als "Gemischte Baufläche (M)" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Diese im FNP dargestellte "Gemischte Baufläche" entspricht hierbei dem kompletten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "W 65". Dieser setzt als Art der Nutzung ein "Mischgebiet" fest.

Im derzeitigen Bestand konzentriert sich die Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes auf den südöstlichen Bereich. Die gewerblichen Nutzungen (Gewerbestandteil des "Mischgebietes") befinden sich zum überwiegenden Teil im nordwestlichen Bereich. Der Geltungsbereich des "He 131" entspricht in seiner räumlichen Ausdehnung exakt diesem gewerblich geprägten Bereich.

Im zu überplanenden Areal des "He 131" befand sich bereits in der Vergangenheit mit dem ehemaligen SB-Möbelhaus / bzw. Markt für Unterhaltungselektronik ein großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m².

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Bereich Alte Mainzer Straße / Südlich der Bundesautobahn A 60 (He 96)" vom 28.07.2005 wurde die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" nochmals bestätigt. Zudem wurden hier Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben über und unter 1.200 m² Geschossfläche getroffen. Primär wurden hier Einzelhandelsbetriebe unter 1.200 m² Geschossfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Ziel und Planungserfordernis des "He 96" war die Begrenzung, bzw. der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in dieser nicht integrierten Lage. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollten dort weiterhin angeboten werden können. Hierbei wurden jedoch auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche über 1.200 m² grundsätzlich ausgeschlossen.

Teilbereich A:

Die in den beiden Bebauungsplänen "He 96" und "W 65" festgesetzte Art der Nutzung "Mischgebiet" bleibt in diesem Teilbereich bestehen.

"Teilbereich B":

Im "Teilbereich B" des Bebauungsplanes "He 131" werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevanten Sortimente als generell zulässig festgesetzt. Großflächiger Einzelhandel ist in einem Gewerbegebiet, bzw. Mischgebiet nur in Einzelfällen zulässig und unterliegt dann der speziellen Überprüfung gemäß der "Vermutungsregelung" des § 11 BauNVO.

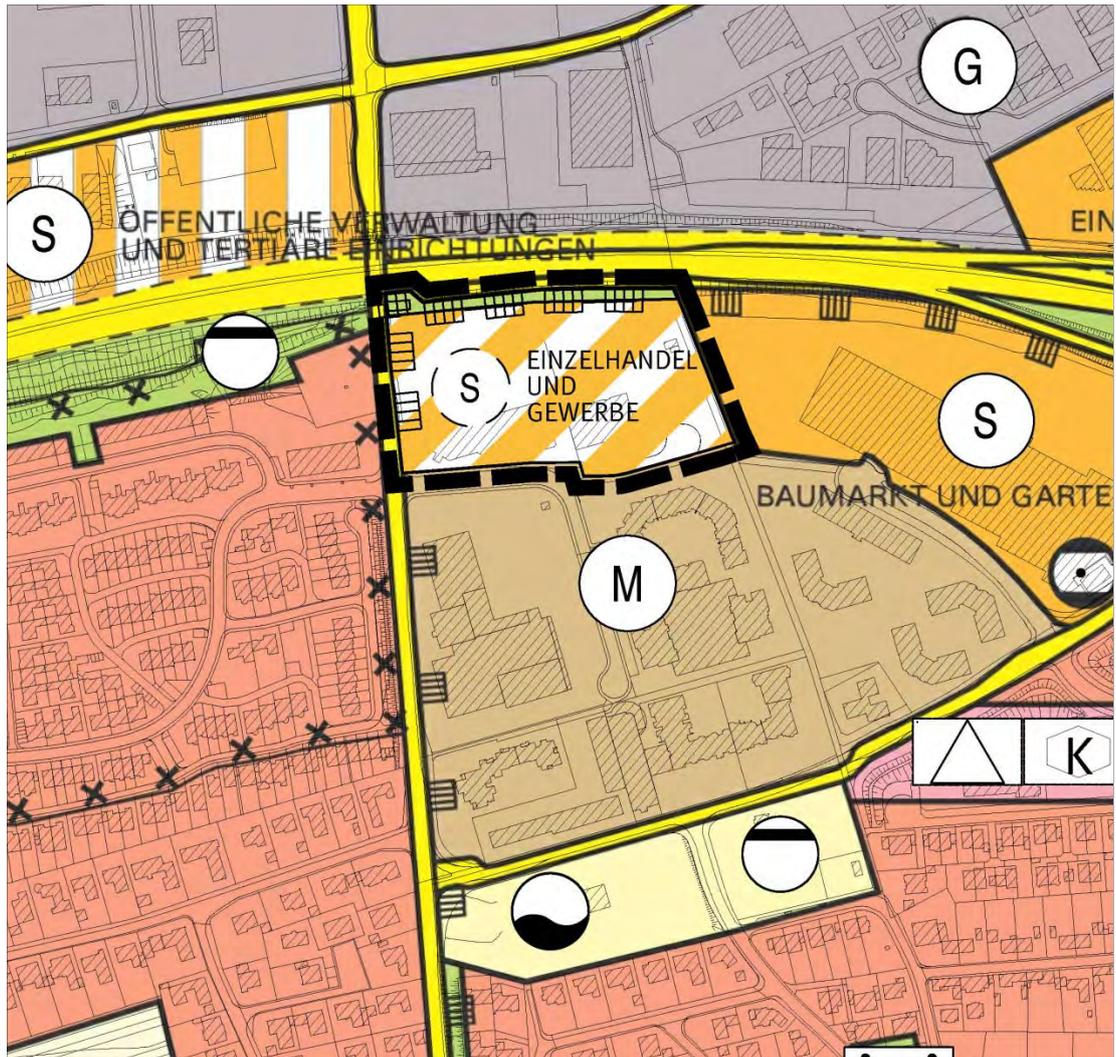
Durch die Festsetzung eines Sondergebietes "Einzelhandel und Gewebe" wird eine allgemeine Zulässigkeit dieser Betriebe in diesem Teilbereich erreicht.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, auch über 1.200 m² Geschossfläche -jedoch ohne zentrenrelevanten Sorti-

mente- sowie von Gewerbebetrieben. Insofern unterscheidet es sich von den in der BauNVO vorgegebenen "klassischen" Nutzungsarten.

Diese vorgesehene Nutzung im "Teilbereich B" des "He 131" als Sondergebiet "SO" stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz (gemischte Baufläche "M") nicht überein.

Die erforderliche Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.



FNP-Ä Nr. 51 im Bereich des Bebauungsplanes "He 131"

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes der gesamte "Teilbereich B" im Geltungsbereich des "He 131" als Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" dargestellt. Die bestehende Grünfläche entlang der Bundesautobahn "A 60" (Böschungshang und Begleitgrün) wird als Grünfläche entsprechend der bestehenden, realen Nutzung und den Darstellungen des Bebauungsplanes "W 65" dargestellt.

3.2 Bebauungspläne

Für den Bereich des Bebauungsplanes "He 131" existieren zwei rechtskräftige Bebauungspläne.



Übersicht der Bebauungspläne im Geltungsbereich des "He 131"

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bodenheimer Straße (W 65)" werden alle Teilbereiche, welche durch den "He 131" überplant werden, als Mischgebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird über NN-Höhen, bzw. die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Bereich Alte Mainzer Straße / südlich der Bundesautobahn A 60 (He 96)" aus dem Jahr 2005 ergänzt den Bebauungsplan "W 65". Der "He 96" setzt ein Mischgebiet (MI) fest. Zusätzlich werden Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Geschossflächen, Obergrenzen der Geschossflächen, Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten, etc.) getroffen.

Der Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich annähernd komplett den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bereich Alte Mainzer Straße / südlich der Bundesautobahn A 60 (He 96)" und ergänzt diesen inhaltlich durch die Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Teilbereichen "A und B".

Der Bebauungsplan "He 131" entspricht nicht exakt dem Geltungsbereich des "He 96" da der "He 131" noch Teile der "Alten Mainzer Straße" in den Geltungsbereich integriert hat. Auch sind im "He 96" im nördlichen Bereich Flächen im unmittelbaren Bereich der Autobahn "A 60" beinhaltet, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des "He 131" sind. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung und sind Bestandteil (Böschungshang) der Bundesautobahn "A 60".

4. Zentrenkonzept "Einzelhandel" der Stadt Mainz

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel". Der Beschluss wurde erstmals am 09.03.2005 verabschiedet und am 08.12.2010, 13.04.2011, 30.10.2013 und 4.10.2016 fortgeschrieben. Das Zentrenkonzept besitzt 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 grundsätzlich bei der Aufstellung von Bauleitplänen beachtet werden.

Insbesondere das "Ziel 59" des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz verpflichtet die Gemeinden/Städte, auch Neuansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben außer in den zentralen Versorgungsbereichen nur noch in ausdrücklich dafür dargestellten Ergänzungsstandorten zuzulassen. Außerhalb von festgelegten und abgestimmten Ergänzungsstandorten (und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten nicht angesiedelt werden.

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist das inhaltliche Kernstück des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz. In dieser Liste wird festgelegt, welche Einzelhandelssortimente den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sind. Der Einstufung liegen die jeweils vorgefundene Einzelhandelsstruktur und der planerische Wille der Stadt Mainz zugrunde.

Die Mainzer Liste der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente wurde mit drei Fortschreibungen an die aktuellen Entwicklungen der Mainzer Einzelhandelsstruktur angepasst. Neben der Entlassung der Sortimente Lampen und Leuchten (13. Oktober 2010) sowie Zooartikel, Tiernahrung und Tierpflege (9. April 2011) aus der Zentrenrelevanz wurde mit der 4. Fortschreibung (4. Oktober 2016) eine umfassende Revision des Sportsortiments vorgenommen.

Neben den Fahrrädern und Fahrradzubehör und den Angelsportartikeln wurden die Funktionsartikel (Geräte, Gebrauchsgegenstände und Funktionsbekleidung) spezifischer Sportsportarten aus der Zentrenrelevanz entlassen. Diese Sorti-

mente sind nun in der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu finden. D.h. Einzelhandelsbetriebe können diese Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anbieten. Für die Neuansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten müssen trotzdem "Ergänzungsstandorte" dargestellt sein.

Im Geltungsbereich des "He 131", "Teilbereich B" werden großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, auch über 1.200 m² Geschossfläche zugelassen. Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt analog der Mainzer Sortimentsliste in der Fassung vom 04.10.2016.

Im "Teilbereich B" des "He 131" befand sich mit dem ehemaligen SB-Möbelhaus bereits in der Vergangenheit ein großflächiger Einzelhandel. Für die im "He 131" geplante Nutzung als Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe", welches vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie von Gewerbebetrieben aller Art dient, ist die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit den Zielen des Einzelhandelskonzept der Stadt Mainz vereinbar. Die im "He 96" ausgeschlossenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe -ohne zentrenrelevanten Sortimente- über 1.200 m² Geschossfläche (Verkaufsfläche > 800 m²) werden zukünftig im "Teilbereich B" des "He 131" als allgemein zulässig festgesetzt. Von der Nutzung "Einzelhandel ohne zentrenrelevanten Sortimente" sind keine negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

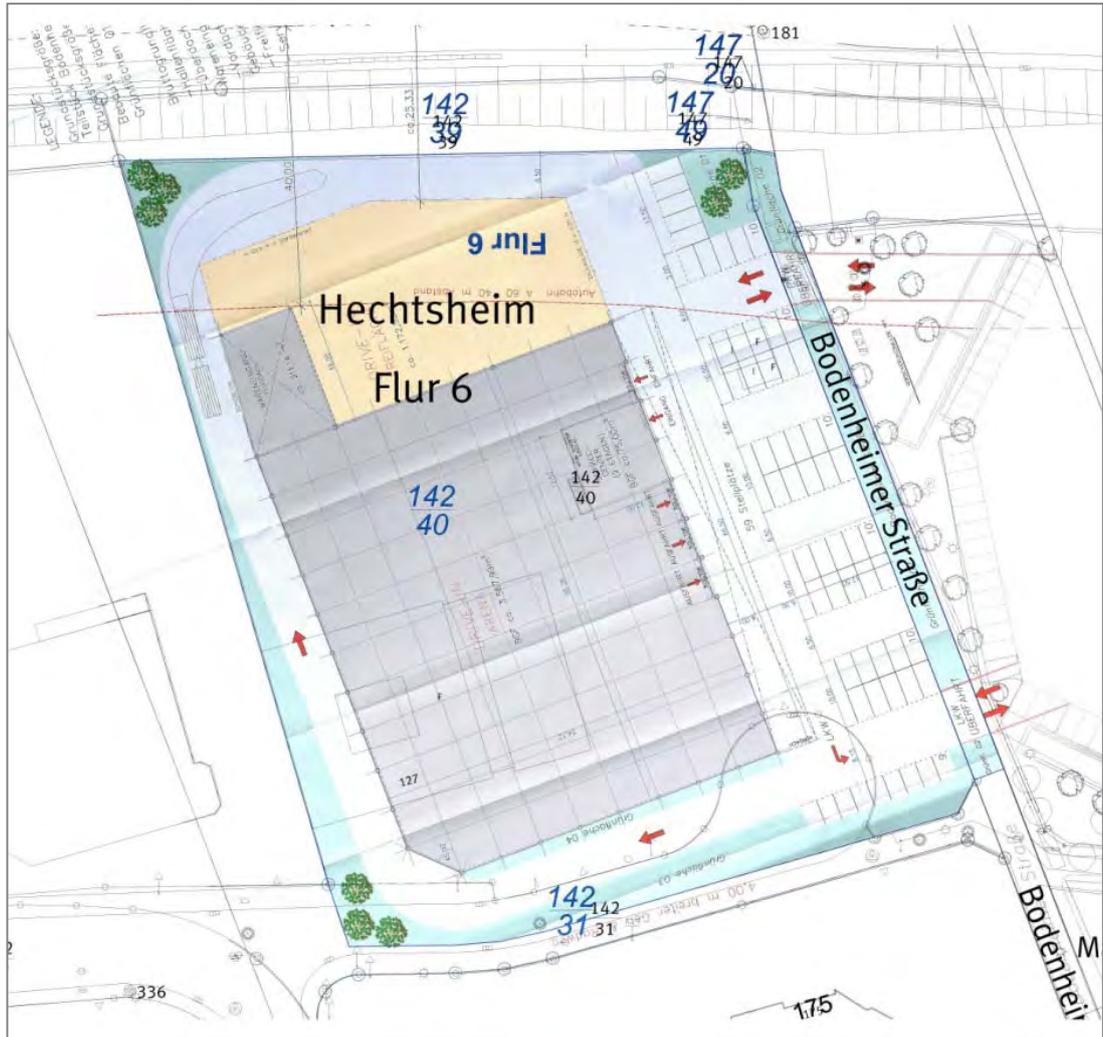
Die Stadt Mainz hat die nach dem Landesentwicklungsprogramm IV (Ziel 59) notwendige Festlegung eines "Ergänzungsstandortes" für den Bereich des Plangebiets "He 131" durch eine entsprechende Änderung des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz im Zuge der 5. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes vorgenommen.

Mit Schreiben vom 18.07.2017 hat die SGD Süd (in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe) den Änderungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" für den Bereich des "He 131" zugestimmt. Die notwendige landesplanerische Zustimmung liegt somit vor, die Maßgabe des Ziels 59 des Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV ist erfüllt.

5. Städtebauliche Konzeption für den Teilbereich "ehemaliges Dekra-Gelände"

Die Bauhaus AG beabsichtigt, auf dem Grundstück "Alte Mainzer Straße 127" (ehemaliges Dekra-Gelände, Flurstücksnummer 142/40), eine Baumaßnahme durchzuführen. Geplant ist ein "Drive-In" für schwere Baumaterialien, welcher in einer Halle mit einer Größe von ca. 3.600 m² untergebracht werden soll.

Die Zufahrt für Anlieferungsverkehr (LKW) und Kunden (PKW) soll über das bestehende, östlich angrenzende Bauhaus AG-Gelände (Bebauungsplan "Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße - VEP (W 97)") an der Max-Hufschmidt-Straße erfolgen.



Quelle: Bauhaus AG, Stand März 2015

Im "Drive-In" sollen schwere und massige Baumaterialien wie Steine, Zement, Holz, etc. verkauft werden. Der Kunde kann mit seinem Auto direkt in den "Drive-In" fahren. Größere und schwere Ware kann direkt in die Fahrzeuge verladen werden.

Das Konzept der Bauhaus AG sieht vor, dass Teile der bestehenden, städtischen Verkehrsflächen in eine städtebauliche Konzeption einbezogen werden. Der Verkauf der entsprechenden Flächen ist bereits erfolgt.

Die derzeit gewidmeten Verkehrsflächen "Bodenheimer Straße" und "Alte Mainzer Straße" müssten vor einem möglichen Verkauf an die Bauhaus AG in Teilbereichen entwidmet werden.

Im Bereich der "Alten Mainzer Straße" wird ein "Rückbau" des östlichen Stiches/ Wendehammers erfolgen, da die Erschließung des Grundstückes "Bauhaus" von Osten her gesichert ist. Der vorhandene Fuß- und Radweg wird jedoch in angemessener Breite (4,0 m) erhalten und entsprechend ausgebaut. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden hierbei berücksichtigt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "He 131"

Der Geltungsbereich des "He 131" gliedert sich in zwei Bereiche "Teilbereich A" und "Teilbereich B" auf.

6.1 Art der baulichen Nutzung "Teilbereich A"

Der Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)" ergänzt im "Teilbereich A" den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bereich Alte Mainzer Straße / südlich der Bundesautobahn A 60 (He 96)" bezüglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel. Die diesbezüglich bisher geltenden Regelungen des "He 96" werden hierdurch ersetzt.

Die im "He 96" getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" gilt weiterhin.

Die im "W 65" getroffenen Festsetzungen, beispielsweise zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen, etc. gelten weiterhin vollumfänglich.

6.1.1 Einzelhandel

Bei dem zu überplanenden Areal handelt es sich um eine "nicht integrierte Lage" nach dem "Zentrenkonzept" der Stadt Mainz. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 131" nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe unter 1.200 m² Geschossfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" werden als unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt anhand der Mainzer Sortimentsliste vom 04.10.2016.

Hierdurch werden die zentralen Versorgungsbereiche sowohl von Mainz-Hechtsheim, als auch der umliegenden Stadtteile gestärkt und ein Kaufkraftabfluss vermieden. Mit dem Bebauungsplan "He 131" wird der in den beiden, bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss an die aktuelle Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" angepasst.

Hier wird gemäß den Festlegungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" bei Einzelhandelsbetrieben, bei denen das Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist sichergestellt, dass branchenuntypische zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind. Die branchentypischen Komplementärgüter werden auf 5% der Verkaufsfläche und maximal 450 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die getroffene Regelung zu den Randsortimenten ermöglicht den ansonsten zulässigen Einzelhandelsbetrieben branchentypische Sortimente ausnahmsweise zu ergänzen und trägt damit zu einer verträglichen Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel bei.

Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente über 1.200 m² Geschossfläche sind gem. den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 96" grundsätzlich unzulässig.

Mit der neu getroffenen Regelung zum Einzelhandel im "He 131" wird diese im "He 96" getroffene Regelung des per se ausgeschlossenen Einzelhandel ohne zentrenrelevante Sortimente über 1.200 m² relativiert.

Großflächiger Einzelhandel ohne zentrenrelevante Sortimente ist nach den Festsetzungen des "He 131" im "Teilbereich A" nicht mehr grundsätzlich unzulässig. Falls hier Einzelhandel -ohne zentrenrelevante Sortimente- mit einer Geschossfläche über 1.200m² angesiedelt werden soll, so ist gemäß der "Vermutungsregelung" nach § 11 Bau Abs. 3 NVO der Einzelfall zu prüfen.

6.2 Art der baulichen Nutzung "Teilbereich B"

Im "Teilbereich B" des Bebauungsplanes "He 131" werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevanten Sortimente als generell zulässig festgesetzt. Großflächiger Einzelhandel ist in einem Gewerbegebiet, bzw. Mischgebiet nur in Einzelfällen zulässig und unterliegt dann der speziellen Überprüfung gemäß der "Vermutungsregelung" des § 11 BauNVO. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes "Einzelhandel und Gewerbe" wird eine allgemeine Zulässigkeit dieser Betriebe in diesem Teilbereich erreicht. Es dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, auch über 1.200 m² Geschossfläche -jedoch ohne zentrenrelevanten Sortimente- sowie von Gewerbebetrieben.

Der durch den "He 131" überlagerte Teilbereich des "W 65" entlang der Autobahn "A 60" wird durch den Bebauungsplan "He 131" gänzlich ersetzt. Für diesen "Teilbereich B" gilt zukünftig allein der Bebauungsplan "He 131".

Die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes "He 96" werden durch die getroffenen Festsetzungen des "He 131" ebenfalls vollständig ersetzt, da durch den Bebauungsplan "He 131" sowohl Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung, als auch Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel getroffen werden.

Die Regelungsinhalte der Bebauungspläne "He 96" und "W 65" werden im "Teilbereich B" vollständig durch den Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)" ersetzt.

6.2.1 Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe (SO)"

Da für den hier interessierenden "Teilbereich B" aktuell ein Mischgebiet festgesetzt ist, sind gemäß den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen "W 65" und "He 96" nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² (dies entspricht etwa einer Verkaufsfläche von 800 m²) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die getroffenen Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 96" begrenzen diese zudem auf jene Sortimente, die nicht zentrenrelevant sind. Ansiedelungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind nach den bisherigen Festsetzungen des "He 96" nicht zulässig.

Das im Bebauungsplan "He 131" nunmehr festgesetzte Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" für den "Teilbereich B" dient vorwiegend der Unterbrin-

gung von Einzelhandelsbetrieben, auch über 1.200 m² Geschossfläche -jedoch ohne zentrenrelevanten Sortimente- sowie von Gewerbebetrieben.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevanten Sortimente über 1.200 m² Geschossfläche (Verkaufsfläche >800 m²) werden zukünftig im "He 131" als allgemein zulässig festgesetzt, da von dieser Art Einzelhandel keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, auch unter 1.200 m² Geschossfläche, werden im Sinne des aktuellen "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz als unzulässig festgesetzt.

Zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben werden in Analogie zum § 8 BauNVO die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes übernommen. Lediglich Lagerplätze und Vergnügungsstätten finden keine Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes "He 131". Ziel ist die Sicherung und Stärkung des Areals als Einzelhandels -und Gewerbebestandort.

6.2.2 Einzelhandel

Bei dem zu überplanenden Areal handelt es sich um eine "nicht integrierte Lage" nach dem "Zentrenkonzept" der Stadt Mainz. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 131" nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe unter 1.200 m² Geschossfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" werden als unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt anhand der Mainzer Sortimentsliste vom 04.10.2016.

Hierdurch werden die zentralen Versorgungsbereiche sowohl von Mainz-Hechtsheim, als auch der umliegenden Stadtteile gestärkt und ein Kaufkraftabfluss vermieden. Mit dem Bebauungsplan "He 131" werden die in den beiden bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss an die aktuelle Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" angepasst.

Hier wird gemäß den Festlegungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" bei Einzelhandelsbetrieben, bei denen das Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist sichergestellt, dass branchenuntypische zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind.

Die branchentypischen Komplementärgüter werden auf 5% der Verkaufsfläche und maximal 450 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die getroffene Regelung zu den Randsortimenten ermöglicht den ansonsten zulässigen Einzelhandelsbetrieben branchentypische Sortimente ausnahmsweise zu ergänzen und trägt damit zu einer verträglichen Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel bei.

Die im bestehenden Bebauungsplan "He 96" bisher ausgeschlossenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevanten Sortimente über 1.200 m² Geschossfläche (Verkaufsfläche > 800 m²) werden zukünftig im "Teilbereich B" des "He 131" als allgemein zulässig festgesetzt, da von dieser Art Einzelhandel

keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet (SO) "Einzelhandel und Gewerbe" ist durch entsprechenden Planeintrag festgesetzt, und weist einen Wert von 0,4 auf.

Für eine Berechnung der GRZ wird die von der Bauhaus AG vorgelegte Planung für den "Drive-In" zugrunde gelegt. Die geplante bauliche Hauptanlage besitzt eine Grundfläche von ca. 3.800 m². Die sich hieraus ergebende GRZ von 0,38 wird -mit Puffer- als GRZ von 0,4 für das Sondergebiet "Dienstleistung und Gewerbe" festgesetzt.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des "W 65", welcher eine GRZ von 0,3 festsetzt, jedoch aufgrund der Größe des Baufensters (ca. 3.900 m²) nur eine GRZ von ca. 0,18 für den nördlichen Teilbereich "B" zulässt, wird mit der getroffenen Festsetzung einer festgesetzten GRZ von 0,4 eine gebietsverträgliche Baustruktur und eine adäquate Bodeninanspruchnahme für den Standort ermöglicht.

Zusätzlich dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauGB Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Da eine GRZ von 0,4 und die maximalen Höhe baulicher Anlagen festgesetzt sind, wird auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Dies vereinfacht den Vollzug der Planung.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen und der Grundflächenzahl wird das geplante städtebauliche Erscheinungsbild bzw. die städtebauliche Zielsetzung ausreichend gesichert und der Zulässigkeitsmaßstab der baulichen und sonstigen Anlagen durch die gewählten Festsetzungsparameter ausreichend bestimmt.

Für den "Teilbereich A" gelten die im Bebauungsplan "W 65" getroffenen Festsetzungen weiterhin. So sind hier eine GRZ von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

6.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Rechtsgrundlage des aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplans "Bodenheimer Straße (W 65)", genehmigt am 14.11.1977, ausgefertigt am 22.05.1989) im Hinblick auf den zulässigen Versiegelungsgrad im Plangebiet ist die BauNVO i. d. F. von 1968. Nach § 19 BauNVO i. d. F. von 1968 wurden auf die zulässige Grundfläche (im vorliegenden Fall GRZ 0,3) nur die städtebaulich bedeutsamen

Hauptanlagen angerechnet. Die damit üblicherweise verbundenen Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen, z. B. Stellplätze, Zufahrten, „Bauwisch“-Garagen wurden hierbei nicht erfasst. Daraus folgt, dass planungsrechtlich eine vollständige Versiegelung des Plangebiets zulässig wäre.

Die im Bebauungsplan für das Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Hierdurch wird im Umkehrschluss ein Mindestgrünflächenanteil von 15 % gesichert. Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist jedoch die Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.

Die zulässige Grundfläche darf laut BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Geltungsbereich des "He 131" wird von der Möglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht und die Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,8 in geringfügigem Ausmaß bis 0,85 zugelassen.

Begründet wird dies mit den speziellen Anforderungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe an Stellplatzflächen für PKW.

Diese benötigen üblicherweise eine große Anzahl an Stellplätzen. Zusätzlich wird ein nicht unerheblicher Flächenbedarf für Warenanlieferungen, etc. benötigt. Insgesamt ergibt sich aus den Anforderungen an die nicht überbauten Flächen ein großer Bedarf. Positiv wirkt sich die Festsetzung aus, dass nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen- ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind.

Die Anlage von Wegen und Plätzen mit wasserdurchlässigen Belägen verringert den Versiegelungsgrad, lässt das Oberflächenwasser einsickern und ermöglicht den Luftaustausch mit dem Boden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Versiegelung der Baugrundstücksflächen auf ein gebietsverträgliches Maß reglementiert wird und zudem ein ausreichender Anteil an unversiegelter Grün- und Freifläche erhalten wird.

6.5 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird im "Teilbereich B" auf maximal 12,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Hierbei wird einerseits der bestehenden Höhe der vorhandenen Bebauung (z.B. bestehender SB-Möbelmarkt) und der umgebenden Bebauung Rechnung getragen, andererseits einer Neubebauung ausreichend Entwicklungspotenzial eingeräumt.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Alte Mainzer Straße), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m zur Fahrbahnkante) der Bundesautobahn "A 60" darf lt. Aussage des Autobahnamtes die Höhe baulicher Anlagen max. 12 m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes betragen. Diesem Umstand wird mit der getroffenen Festsetzung ebenfalls Rechnung getragen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass in diesem Bereich das natürliche Gelände, bzw. die Höhe der "Alten Mainzer Straße" herangezogen werden muss, da sich die Bundesautobahn "A 60" in diesem Bereich in "Tiefelage" befindet. Die Autobahn verläuft nördlich des Plangebietes in einem Einschnitt, etwa 5 m unter der Geländeoberfläche des "He 131".

Für den "Teilbereich A" trifft der Bebauungsplan "W 65" dezidierte Festsetzungen zu den maximal zulässigen Geschossen und den Höhen baulicher Anlagen. So sind in den einzelnen, durch Baugrenzen getrennten Bereichen, unterschiedliche Höhenbegrenzungen vorgesehen. Im nördlichen "Baufenster" ist eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer absoluten Höhe von 147,20 m über N.N festgesetzt, im zentralen Bereich eine max. 3-geschossige Bebauung mit einer Höhe von 159,20 m über N.N. In den beiden südlichen "Fenstern" sind maximal 1-geschossige Gebäude zulässig, im südwestlichen Bereich mit einer maximalen Höhe von 152,20 m über N.N, im südöstlichen Bereich von 153,50 m über N.N. Dies entspricht in etwa einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 14 m in diesem "Teilbereich A".

6.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grundstückszufahrten von der "Alten Mainzer Straße" werden entlang eines Abschnittes zwischen dem Knotenpunkt "Alte Mainzer Straße/Vogelsbergstraße" und dem nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (Beginn der Überfahrt über die Bundesautobahn "A 60") ausgeschlossen. Hierzu wird die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt getroffen.

Beidseitig der Straße "Alte Mainzer Straße" verlaufen stark frequentierte Fuß- bzw. kombinierte Fuß- und Radwege. Der Knotenpunkt "Alte Mainzer Straße/Vogelsbergstraße" wird durch alle Verkehrsarten stark frequentiert. Er ist daher komplett signalisiert und besitzt entsprechend lange Abbiegespuren (Kfz-Aufstelllängen) inklusive einer Trenninsel. Des Weiteren bündeln sich hier Radverkehre, vor allem die Schülerverkehre von und nach Hechtsheim.

Aus verkehrlicher Sicht ist die "Alte Mainzer Straße" zur Erhaltung der Verkehrssicherheit im Abschnitt zwischen den Knotenpunkten "Alte Mainzer Straße/Vogelsbergstraße" und "Emy-Roeder-Straße/Am Heiligkreuzweg" zwingend anbaufrei, d.h. frei von Grundstückszufahrten, zu halten.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes "He 131", eine verkehrstechnisch sichere und funktionale Situation im angesprochenen Bereich an der "Alten Mainzer Straße" zu erhalten und für die Zukunft zu sichern wird mittels der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang des entsprechenden Abschnittes der "Alten Mainzer Straße" erreicht.

Um den stark frequentierten Knotenpunkt "Vogelsbergstraße/Alte Mainzer Straße" nicht durch zusätzliche privaten Grundstücksverkehr auf dem Teilstück der Straße "Alte Mainzer Straße" im Plangebiet zu belasten, wird in diesem Bereich ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.7 Versorgungsfläche

An der "Alten Mainzer Straße" befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Mainz AG. Diese wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt. Dies um die für die Versorgung notwendige Trafostation planungsrechtlich nebst notwendigem Schutzstreifen an der dieser Stelle zu sichern.

6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Für die in den Plan übernommenen Kanal- und Wasserleitungen sowie Kabeltrassen sind zusätzlich Schutzstreifen festgesetzt. Diese Streifen sind von jeglicher Bebauung (hierzu zählen auch Mauern und Zaunfundamente) und tief wurzelndem Bewuchs freizuhalten.

In der Bodenheimer Straße verläuft eine Wassertransportleitung DN 1000. Diese stellt eine Hauptversorgungstrasse für die Stadt Mainz dar. Hier ist ein Schutzstreifen von 5 m beidseitig der Leitungssachse notwendig. Bei einer Überführung der bestehenden Leitungen (wie in der Planung des "Bauhaus Drive-In") muss jedoch eine ausreichende Überdeckung der Leitungen, etwa bei einer evtl. Geländeneiveauänderung, nachgewiesen werden. Für Telekommunikationsleitungen ist in diesem Bereich ebenfalls die Sicherung zweier Kabel notwendig.

Ebenfalls gesichert werden die Bestandleitungen Gas und Wasser im Bereich der "Alten Mainzer Straße"-Stichstraße im Osten. Im verbleibenden Fuß- und Radweg (nach Rückbau der Stichstraße) verlaufen eine Gas DN 150- und Wasserleitung DN 200 der Stadtwerke sowie Kabel der Straßenbeleuchtung.

Ein Kanal (DN 500/DN 600) des Wirtschaftsbetriebes Mainz befindet sich innerhalb des "Bauhaus-Drive-In-Grundstücks" und benötigt einen Schutzstreifen beidseitig der Leitungstrasse von jeweils 1,5 m.

Im Nordosten befindet sich eine Kabeltrasse, hier wird ein 2,0 m breiter Schutzstreifen gesichert.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die beschriebenen Hauptver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des "He 131" werden durch Planeintrag Leitungsrechte "L 1" bis "L 3" zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass für die jeweiligen Versorger die rechtliche Absicherung besteht, eine

oder mehrere Leitungen auf dem fremden Grundstück zu verlegen und zu betreiben.

Im Bereich des festgesetzten "GFL" werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des berechtigten Versorgers eingeräumt. Hierdurch wird gewährleistet, dass sowohl die bestehenden Leitungen betrieben und verlegt werden können, als auch die Anfahrbarkeit der bestehenden Versorgungsbauwerke (Schächte) gewährleistet wird.

6.10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Beim Geltungsbereich des "He 131" handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet, das bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist. Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur qualitativen und quantitativen Minimierung der Versiegelung festgesetzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgelegt:

Minimierung der Bodenversiegelung:

Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Fuß- und Radwege, Kfz-Stellplätze sowie Parkflächen sind, soweit keine anderweitigen Vorschriften entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Anlage von Wegen und Plätzen mit wasserdurchlässigen Belägen verringert den Versiegelungsgrad, lässt das Oberflächenwasser einsickern und ermöglicht den Luftaustausch mit dem Boden.

Installation von Nistgeräten:

Bei den Erfassungen konnten keine aktuell genutzten Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Es besteht aber die Möglichkeit, dass diese in Zukunft als Tagesquartiere genutzt werden könnten. Für den Verlust von drei potentiellen Fledermausquartieren durch Inanspruchnahme der Gebäude werden jeweils fünf Spaltenquartiere in südost- bis südwestexponierten Fassaden der neuen Gebäude angebracht.

Durch den gleichwertigen Ersatz wird eine weitere Verfügbarkeit potentieller Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse gewährleistet. Insgesamt werden 15 Stk. Spaltenquartiere im Plangebiet festgesetzt.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden folgende externe Artenhilfsmaßnahmen festgelegt:

Für den Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten potentiell vorkommender ungefährdeter Halbhöhlen- und Höhlenbrüter werden auf externen Flächen (Gemarkung Gonsenheim, Flur 22, Flurstücke 690, 811 und 821) 21 Vogelnistkästen angebracht (vgl. Abb. 5-3, 5-4 und 5-5; Kap. 5.4). Falls in Zukunft weitere Maßnahmen auf diesen Flurstücken verwirklicht werden sind die Bäume an denen die Nisthilfen angebracht werden zu erhalten.

Bei den Erfassungen konnten ungefährdete Halbhöhlen- und Höhlenbrüter festgestellt werden. Ein Brutnachweis konnte allerdings nicht erbracht werden. Es besteht aber die Möglichkeit, dass die vorhandenen Gebäude als Brutplätze genutzt werden könnten. Durch den gleichwertigen Ersatz wird eine weitere Verfügbarkeit potentieller Brutplätze für diese Vogelarten gewährleistet.

6.11 Grünplanerische Festsetzungen

Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen:

Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Freifläche gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen. Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche/ gärtnerisch anzulegenden Freifläche sind mit hauptsächlich heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangener 100 qm zu begrünender Fläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit mind. 18/ 20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Grünflächen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Grün- und Gehölzbestände wirken sich positiv auf die stadtklimatische Situation sowie das Stadtbild aus. Sie bieten Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Insekten und andere Tiere.

Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden. Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Oberfläche mit versickerungsfähigen Materialien und Unterbau auszubilden sind.

Stellplatzbegrünung:

Je angefangene 4 ebenerdige (Kfz-) Stellplätze sind mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum zu überstellen. Die Pflanzenauswahlliste des Umweltberichtes ist hierbei zu beachten. Unter den Bäumen sind ausreichend dimensionierte Pflanzscheiben vorzusehen.

Da gerade Stellplatzflächen in einem Sondergebiet / Gewerbegebiet in einem erhöhten Umfang erforderlich werden, wirken sich diese bezüglich der Flächen-erwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt. Das Laub der Bäume hat durch die Verdunstung über die Blattoberfläche einen kühlenden und damit positiven Einfluss auf die stadtklimatische Situation, zudem wirken die Bäume positiv auf das Stadtbild. Die Kronen der Bäume bieten Brutmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Insekten, welche wiederum als Nahrung für Fledermäuse und Vögel dienen.

Dachbegrünung:

Des Weiteren wird zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene sowie zur Verbesserung des Begrünungsgrades festgesetzt, dass bei Neubaumaßnah-

men Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung ab 20 m² Größe zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Gleiches gilt bei Umbaumaßnahmen, wenn vorhandene Dachflächen konstruktiv verändert werden. Dabei ist eine Extensivbegrünung mit vorrangig naturnaher Vegetation vorzusehen.

Dachbegrünungen dienen der Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen. Sie reduzieren den Anteil an wärmespeichernden Flächen, vergrößern den Grünanteil und verbessern den Wasserrückhalt. Durch eine allmähliche Verdunstung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers wirken sie sich positiv auf die Luftfeuchtigkeit aus. Bzgl. der Fauna und Flora bieten sie Lebensraum für Pflanzen und Insekten und verbessern damit das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse.

Fassadenbegrünung:

Einen weiteren Beitrag hierzu leistet auch die festgesetzte Begrünung von Fassaden und Einfriedungen, die ebenfalls zu einer Erhöhung des Grünanteils im Gebiet beitragen. Diese dienen der Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen, und stellen eine Bereicherung des Stadtbildes dar. Die positiven Wirkungen auf Fauna und Flora bestehen in dem Dargebot von Nistmöglichkeiten für diverse Vogelarten.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind mit Gehölzen bzw. Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Nadelgehölze und immergrünen Laubgehölze werden ausgeschlossen. Zusammen mit den Fassaden- und Dachbegrünungen wird eine Erhöhung des Grünanteils im Gebiet erreicht. Es werden zudem Nistmöglichkeiten für diverse Vogelarten ermöglicht.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Dachform und Dachneigungen

Für das Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" ist die Dachform als Flachdach, bzw. als flachgeneigte Dach bis max. 15° festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine städtebaulich einheitliche Dachform und entspricht den Gebäudekubaturen, welche sich bereits im Geltungsbereich befinden. Darüber hinaus wird die vorherrschende Dachform der an das Plangebiet angrenzenden Nachbarschaft aufgenommen.

Zusätzlich wird durch die vorgeschriebene Dachform erreicht, dass eine Dachbegrünung im Geltungsbereich des "He 131" vorgesehen werden kann. Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen.

7.2 Mülltonnenstandplätze

Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Grup-

penanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen sind. Darüber hinaus sind diese intensiv einzugrünen. Diese Einhausung von Mülltonnenstandplätzen wird gestalterisch notwendig, da diese Standplätze sehr häufig in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum angeordnet werden und damit einen erheblichen Einfluss auf die Gestaltung des Gebietes nehmen. Zusätzlich trägt die Eingrünung zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen bei.

7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Gerade in einem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Hierzu zählen vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Landschaftsbild höchst negativ beeinträchtigen. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen ausgeschlossen.

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

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

Auch die Nachbarschaft zur Bundesautobahn "A 60" nördlich des Geltungsbereiches wirkt sich auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen aus. Innerhalb der im Fernstraßengesetz (FStrG) geregelten Bauverbotszone von 40 m zur Fahrbahnkante sind Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m zur Fahrbahnkante) sind Werbeanlagen ausgeschlossen, die zur Autobahn orientiert sind und von den Verkehrsteilnehmern eingesehen werden können. Mit diesen beiden Festsetzungen wird verhindert, dass durch eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn eine erhöhte Unfallgefahr entsteht.

8. Bodengutachten, Abfall- und altlastentechnische Untersuchung

In den Jahren 1919 bis 1972 bestand auf einem Großteil des Plangebietes die Ziegelei Aloys Richardt samt Ziegeleigruben. Im Geltungsbereich des "He 131" sind sowohl im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz als auch im Boden-

schutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BisBoKat) folgende Verdachtsflächen bzw. Altstandorte eingetragen:

1. Altstandort "Ziegelei Aloys Richardt", einschließlich Geländeauffüllung (Nr. 315 00000-5110)
2. Verdachtsfläche "Betriebstankstelle Autohaus Karl" (Nr. 315 00000-3024).

Für die Grundstücke "Alte Mainzer Straße 127" (ehemaliges Dekra-Gelände) sowie das Grundstück "Alte Mainzer Straße 125" (ehemaliger SB-Möbelmarkt) wurden Baugrunduntersuchungen und orientierende Altlastenbewertungen durchgeführt.

8.1 Historische Kurzrecherche des Standortes

Für das Areal des ehemaligen "SB-Möbelmarktes" wurde eine historische Kurzrecherche altlastenrelevanter Nutzungen durchgeführt. Zur Umsetzung wurden im März 2015 Geländebegehungen, Befragungen relevanter Ämter, Institutionen und Personen sowie Archiv- und Aktenrecherchen durchgeführt.

Die altlastenrelevante Entwicklung des Altstandortes beginnt im Jahr 1888. Zwischen 1888 und 1972 wurde die Fläche als Ziegelei genutzt. Von 1972 bis 1988 fand keine Nutzung statt. Der Rückbau der Gebäude und Anlagen fand sukzessive nach Einstellung des Ziegeleibetriebs im Jahr 1972 bis in die 1980'er Jahre hinein statt. Im Jahr 1986 wurde der Abbruch der Lagergebäude sowie des Lagerschuppens beantragt und genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt das Sozialgebäude sowie ein kleiner Anbau am Lagerschuppen bereits abgebrochen. Die zwei Wohngebäude, die Trafostation und das Brunnenhaus sollen laut Abbruchantrag erhalten bleiben.

Zwischen 1988 und 2014 befand sich ein Medienmarkt bzw. ein Möbelmarkt auf der Untersuchungsfläche. Im Zeitraum Juli 1988 bis ca. Mitte 1989 wurde das aktuell auf der Untersuchungsfläche vorhandene Gewerbegebäude sowie der Parkplatz mit den Fahrflächen errichtet. Das Gebäude wurde ab 1989 sowohl als Markt für Küchen- und Badmöbel (TICCO-Markt) als auch als Medienmarkt (ProMarkt) genutzt. Das Gebäude wird mit Gas geheizt. Heizöltanks oder sonstige altlastenrelevanten Nutzungen sind nicht vorhanden. Die Nutzung des Gebäudes als Möbelmarkt wurde im November 2014 eingestellt. Das Gebäude ist aktuell ohne Nutzung.

Aktuell wird das Grundstück nicht genutzt. Militärische Einwirkungen aus der Zeit des zweiten Weltkrieges können nicht ausgeschlossen werden.

Die durchgeführten Recherchen zur Standortcharakteristik ergaben folgenden Sachverhalt:

- Oberflächennah tritt Löß sowie dessen Umwandlungsprodukt Lößlehm, auf. Diese oberste geogene Sequenz wird von den tertiären Hydrobienschichten, einer Abfolge aus Kalkstein, Algenkalk und Mergel unterlagert.
- Im Untersuchungsgebiet ist ein Kluftgrundwasserleiter innerhalb der tertiären Schichten ausgebildet.

- Der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet liegt bei ca. 33,5 m u. GOK.

Die historische Entwicklung der Liegenschaft ist durch die altlastenrelevante Nutzung als Ziegelei geprägt. Aus dieser Nutzung können mögliche Schadstoffeinträge insbesondere durch Mineralölprodukte sowie Zuschlagstoffe zur Ziegelherstellung resultieren. Die ehemalige Nutzung als Elektronikmarkt bzw. Möbelmarkt ist nicht relevant.

Auf Basis der Ergebnisse der historischen Kurzrecherche wurde die Durchführung von 12 Kleinbohrungen zur Erfassung oberflächennaher Bodenbelastungen vorgeschlagen. Diese sollten insbesondere die Standorte ehemaliger Ziegeleigebäude erfassen. Der Analysenumfang für die orientierende Erkundung sollte die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Barium, Schwermetalle, Fluorid und Phenolindex beinhalten.

8.2 Untersuchung für das Areal des "Bauhaus Drive-Ins"

Auf der Grundstücksfläche "Alte Mainzer Straße 127" wurden Rammkernsondierungen niedergebracht. Zusätzlich wurden Bodenproben für chemische Analysen entnommen und Versickerungsversuche im Bereich der geplanten Grünanlagen bzw. Parkplätze durchgeführt.

Nach den Ergebnissen der Geländearbeiten befinden sich unter den diversen befestigten Flächen (Pflaster, Schotter, teils 1 m bis 2 m hoch aufgefüllt, Asphalt und Rasengittersteine) bzw. dem Mutterboden in den Grünbereichen zunächst Auffüllungen. Diese Auffüllungen reichen zwischen knapp 2 m und bis über 4 m unter Gelände. Dabei handelt es sich überwiegend um schluffiges Material, mit Sand-, Kies- und Bauschuttanteilen. Teilweise scheinen noch Reste älterer Bausubstanz unter den Auffüllungen vorhanden zu sein, wie Betonbruch oder auch ältere und überbaute befestigte Flächen. Grundwasser wurde bis zur maximalen Bohrtiefe von 5 m nicht festgestellt.

Bei den Untersuchungen wurden keine Hinweise auf Altlasten, d.h. gefährliche Bodenbelastungen gefunden aus dem eine Umweltgefährdung und damit ein weiterer akuter Handlungsbedarf resultiert. In Hinblick auf die geplante Bebauung und die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung der dabei anfallenden mineralischen Reststoffe galt es diese entsprechend abfalltechnisch zu untersuchen und einzustufen. Die aufgefüllten Böden sind somit generell schadstoffbelastet, für die ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung des bei einer Neubebauung anfallenden Erdaushubmaterials ist deshalb mit entsprechenden Mehrkosten zu rechnen. Da die Schadstoffbelastungen sehr inhomogen verteilt sind, muss das bei der Bebauung anfallende Aushubmaterial vor Ort zunächst aufgehaldet, repräsentativ beprobt und zur endgültigen abfalltechnischen Einstufung nochmals untersucht werden.

Im Bereich der geplanten Grünzone und Parkplatzflächen wurden Versuche zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Die Bestimmung der Durchlässigkeit in der obersten durchwurzelten Bodenschicht erfolgte mit Hilfe einer

Testmulde die der darunter liegenden Böden mit Hilfe von zwei Standrohr-/Eingießversuchen.

Der Versuch in der Testmulde ergab für die durchwurzelte Bodenschicht einen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1,3E-05$ m/s, die Werte für die darunter liegenden schluffig-sandigen Böden lagen bei $k_f = 2,8E-05$ m/s bzw. $6,4E-06$ m/s. Die Böden besitzen somit eine noch ausreichende Durchlässigkeit und wären für eine Versickerung prinzipiell geeignet. Allerdings handelt es sich bei den oberflächennah liegenden Böden um Auffüllungen welche Schadstoffbelastungen zeigen. Die Auffüllungen sind deshalb für eine Niederschlagsversickerung nicht geeignet.

Für eine Versickerung gut geeignete Böden finden sich erst in den ab ca. 3 bis 3,5 m Tiefe gelegene Schichten aus schwach schluffigen Sanden. Eine Niederschlagsversickerung wäre demnach nur über Rigolen in diesen Sanden möglich. Hierbei ist zu beachten, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen über Rigolen versickert werden darf. Niederschlagswasser der Verkehrs- und Parkflächen kann somit am Standort nicht versickert werden.

8.3 Untersuchung für das Areal des ehemaligen "SB-Möbelmarktes"

Für das Grundstück "Alte Mainzer Straße 125" (ehemaliger SB-Möbelmarkt) wurden ebenfalls orientierende Baugrunduntersuchungen und orientierende Altlastenbewertungen durchgeführt sowie eine historische Recherche durchgeführt. Hierbei wurden Bohrungen und Kleinrammbohrungen durchgeführt. Zusätzlich wurden Bodenproben für chemische Analysen entnommen.

In den durchgeführten Feststoffuntersuchungen werden die relevanten Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch unterschritten. Verunreinigungen, die prinzipiell Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers bedingen können, wurden teilweise in den flächendeckenden Auffüllungen (relevanter Schadstoffparameter PAK, Benzo-a-Pyren) festgestellt.

Auf der Grundlage der Gelände- und Laborbefunde wurde bezüglich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Insgesamt wird bezüglich der PAK-Verunreinigungen eine verbal-argumentative Sickerwasserprognose durchgeführt. Im Ergebnis wird das Kotaminationspotenzial der PAK auf dem Gelände als gering bis mittel, die Mobilität und die Wassergefährdung jedoch als gering eingestuft.

Bezogen auf den Wirkungspfad "Boden-Mensch" werden orientierende Aussagen sowie eine Gefährdungsabschätzung für die aktuelle Nutzung als Gewerbegrundstück vorgenommen. In allen untersuchten Proben werden die relevanten Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke unterschritten. Auf der Grundlage der Befunde lassen sich in Hinblick auf das Schutzgut Mensch für die aktuelle Nutzung der Untersuchungsfläche keine Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen ableiten.

Bei einer Umnutzung des Geländes, verbunden mit Eingriffen in den Boden ist eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen empfohlen.

8.4 Abfall- und altlastentechnischen Untersuchungsbericht

Das Labor GUMM hat im Auftrag der Bauhaus AG für das Flurstück 142/40 und 142/42 einen abfall- und altlastentechnischen Untersuchungsbericht erstellt. Für die abfalltechnische Untersuchung wurden sechs Mischproben abfalltechnisch untersucht. Gemäß dem Gutachten waren alle Proben nicht oder geringfügig schadstoffbelastet (nach LAGA Z0 bis Z2). Für die abfalltechnische Deklaration des Asphalts wurde eine Mischprobe aus zwei Kleinrammbohrungen genommen. Die Probe zeigte nur geringfügig erhöhte Gehalte von PAK auf und wurde daher nicht als teer-/pechhaltig eingestuft. Die Untersuchungen zeigten keine mögliche Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Grundwasser auf.

Für das Flurstück 142/40 wurden Bodenschichten vorgefunden, welche für eine Versickerung geeignet sind. Die Versickerungsfähigkeit wurde anhand von sechs Einzelproben bestimmt. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte lagen im Bereich von $2,74 \times 10^{-5}$ m/s und $2,1 \times 10^{-8}$ m/s.

9. Entwässerungskonzeptionen

Für den Teilbereich "B" des Bebauungsplanes wurden zwei Entwässerungskonzeptionen erstellt. Im Fall des Flurstückes 142/40 (Bauhaus Drive-In) ist das Konzept anhand von konkreten Planungen bereits ausgearbeitet und dimensioniert.

Im Fall des Flurstückes 142/42 (ehemaliger Boss-Möbelmarkt) liegen noch keine Pläne für eine Neubebauung vor. Das Entwässerungskonzept orientiert sich daher an der maximal zulässigen Bebauung bzw. Flächenausnutzung. Es wurden drei Mulden-Rigolgen-Elemente (je 24 m x 5 m) im Norden des Grundstückes vorgesehen womit der größte Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickert werden kann. Von weiteren Versickerungsanlagen in diesem Bereich rät der Gutachter ab, um Vernässungen in der Nähe der Autobahn zu vermeiden.

Beide Entwässerungskonzepte stehen unter dem Vorbehalt des Nachweises der Schadstofffreiheit und der ausreichenden Durchlässigkeit des Untergrundes unter den jeweiligen Versickerungseinrichtungen. Dieser ist baubegleitend bzw. im wasserrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden erfolgen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen wasserrechtlichen Verfahrens vorzulegen.

Beide Entwässerungskonzeptionen wurden auf Grundlage der textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes erstellt. Relevant für die entwässerungstechnische Planung sind die Begrünung der Dachflächen, Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung, die festgesetzte Überstellung von je 4 ebenerdigen PKW-Stellplätzen mit einem Laubbaum sowie die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

9.1 Entwässerungskonzeption 1

Auf dem Flurstück 142/40 ist der Neubau eines Drive-IN in Mainz-Hechtsheim geplant. Gemäß zweier Bodengutachten befinden sich in einer Tiefe von mehr als 3,0 m schwach schluffige Sande. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte sind an den untersuchten Stellen unterschiedlich. Es gibt Bereiche welche für die Versickerung geeignet sind.

Das Versickerungskonzept sieht vor, dass circa 40 % der befestigten Fläche an das öffentliche Mischwassersystem angeschlossen werden. Dabei handelt es sich um die Verkehrsflächen und Parkplätze des Grundstücks.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Drive-IN Freifläche wird über eine Rigole auf dem Grundstück versickert werden. Das Niederschlagswasser der Dachfläche wird über einen Schlammfang geleitet um Feststoffe zurückzuhalten. Die Drive-IN Freifläche wird zur Reinigung über ein Substratfiltersystem angeschlossen. Mit der Anlage kann eine Vorreinigung des Niederschlagswassers gemäß DWA-M 153 gewährleistet werden.

Für die Einleitung in das Mischwassersystem besteht eine Einleitbegrenzung von $Q_{max} = 43$ l/s. Um diese Menge auch bei stärkeren Niederschlagsereignissen einzuhalten, wird die Errichtung einer Rückhaltung mit Drossel notwendig sein. In den weiteren Planungsschritten sind die notwendigen Dimensionierungen der Rigole, Schächte und Kanäle zu ermitteln.

9.2 Entwässerungskonzeption 2

Im Rahmen des B-Plan Verfahrens wurde ebenfalls ein potentiell Entwässerungskonzept für eine bauliche Neugestaltung des Grundstücks „Alte-Mainzer-Straße 125“, 55129 Mainz-Hechtsheim (Gemarkung Hechtsheim, Flur 6, Flurstück 142/42) untersucht. Die Auslegung wurde auf Grundlage des derzeitigen Bestandes untersucht. Ein Neubau oder Neugestaltung des Grundstücks ist in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Für die Einleitung in das Mischwassersystem würde bei einer Neugestaltung des Grundstücks eine Einleitbegrenzung von $Q_{max} = 45$ l/s bestehen. Durch die Begrünung der Dachfläche und den Einsatz von Rasengittersteinen kann die anfallende Niederschlagsmenge reduziert werden. Die Sondierung bei den Baugrunduntersuchungen hat gezeigt, dass sich im nördlichen Bereich des Grundstücks schluffige Sande und sandige Schluffe befinden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist potentiell durch ein oder mehrere Mulden-Rigolen-Elemente möglich. Dies muss jedoch durch weitere Bodenuntersuchungen verifiziert werden. Aufgrund der Versickerung durch die belebte Bodenzone und die damit gegebene hohe Reinigungsleistung ist keine weitere Behandlung für das Niederschlagswasser notwendig. Das Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Grundstück versickert oder verwendet werden kann, muss in den öffentlichen Kanal geleitet werden.

Aufgrund der Einleitbegrenzung durch den Wirtschaftsbetrieb Mainz AÖR sind möglicherweise der Bau eines Rückhalteriums und der Einsatz einer Drossel erforderlich.

Weitere Maßnahmen zur Verwendung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind möglich und können detailliert ausgearbeitet werden, sobald die zukünftige Nutzung des Grundstücks geklärt ist. Dies beinhaltet die Rückhaltung von Niederschlagswasser über Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser oder zum Bewässern der Vegetation, der Einsatz von versickerungsfähigen Verkehrsflächen, die Versickerung von Niederschlagswasser in dezentralen Mulden bei den Parkplätzen, die Extensivbegrünung der Dachfläche mit einer Aufbaudicke von > 10 cm und/oder Vergrößerung des Rückhaltevolumens innerhalb des Flachdachs.

Bei der Neugestaltung des Grundstücks kann davon ausgegangen werden, dass eine breitflächige und damit genehmigungsfreie Versickerung aufgrund der hohen Flächenausnutzung nicht möglich sein wird. Für eine zukünftige Versickerungsanlage ist die Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd notwendig.

Analog zum aktuellen Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück (siehe auch „Entwässerungskonzept für den Neubau eines Drive-IN mit Freifläche, Alte-Mainzer-Straße 127“) ist die Untersuchung der Bodenschichten unterhalb der geplanten Versickerungsanlage erforderlich und der Nachweis zu führen, dass keine Vernässung der Böden unterhalb bzw. in der Nähe der Autobahn erfolgt.

10. Schallgutachten

In den vorliegenden Gutachten wurden sowohl die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Anlage (Bauhaus Drive-In) auf die schützenswerte, bestehende Bebauung in der Nachbarschaft untersucht als auch diejenigen einer mögliche Neubebauung des Areals des heutigen SB-Möbelmarktes Flurstück 142/42).

10.1 Untersuchung für das Areal des "Bauhaus Drive-Ins"

Schützenswerte Nachbarschaft besteht unmittelbar südlich des Plangebiets mit den Wohngebäuden „Alte Mainzer Straße 163 - 181“. Östlich davon befindet sich in der Max-Hufschmidt-Straße 13 - 17 eine Studierendenwohnanlage des Studierendenwerk Mainz. Das Areal ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden geschossweise Einzelpunktberechnungen an den hinsichtlich der geplanten Erweiterung maßgeblichen Immissionsorten Alte Mainzer Straße 169 bis Alte Mainzer Straße 175 sowie der Max-Hufschmidt-Straße 15 durchgeführt.

Schalltechnisch relevant sind der Pkw-Kundenverkehr mit Parkierung, der Lkw-Andienungsverkehr mit den spezifischen Entladetätigkeiten sowie der Betrieb der Drive-In-Arena. Nördlich der Halle ist zudem eine Freifläche zur erweiterten Warenpräsentation vorgesehen, die entsprechend berücksichtigt wurde.

Schalltechnisch zu beurteilende haustechnische Anlagen sind nicht geplant. Öffnungs- und Andienungszeiten des Gesamtmarktes beschränken sich ausschließlich auf den Tagzeitbereich.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den untersuchten Immissionsorten der Bestandsgebäude eingehalten. Die Überprüfung der Geräuschimmissionen durch die in Ansatz gebrachten Betriebsabläufe ergab, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Immissionsorten der benachbarten Bestandsbebauung zu erwarten sind.

Zur Überprüfung der schalltechnischen Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen wurden vorgangsspezifische Spitzenpegel an jeweils ungünstigen Positionen berücksichtigt. Es sind keine Überschreitungen der zulässigen Geräuschspitzen nach TA Lärm zu erwarten.

Mit Immissionsreserven von 9 dB(A) und mehr ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllt, eine Gesamtlärbetrachtung unter Einbeziehung der Vorbelastung nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Minderung von Geräuschen des anlagenbezogenen An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich, da durch den projektbezogenen Verkehr keine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) erfolgt.

10.2 Untersuchung für das Areal des ehemaligen "SB-Möbelmarktes"

Für das Gelände eines ehemaligen Möbelhauses (Flurstück 142/42) ist eine Nachnutzung geplant. Angedacht ist die Ansiedlung einer Tankstelle, einer Pkw-Waschstraße mit Staubsaugerhalle und -plätzen sowie zusätzlich eines Schnellrestaurants mit Drive-In-Schalter.

Untersuchungsgegenstand ist die Überprüfung der Machbarkeit der konzipierten Nutzung unter schalltechnischen Gesichtspunkten. Hierzu sind die Geräuschimmissionen durch die vorgesehene Planung auf die bestehende sowie die baurechtlich mögliche Bebauung in den Zeitbereichen tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (lauteste Nachtstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) zu ermitteln und zu beurteilen.

Geräuschimmissionen aller Anlagen, für welche die TA Lärm gilt, ohne die zu beurteilende Anlage selbst, stellen eine Vorbelastung dar. Auf die Berücksichtigung einer Vorbelastung kann verzichtet werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet (Irrelevanzkriterium). Für das Untersuchungsgebiet sind der Drogeriemarkt und die Bäckerei im Gebäude Vogelsbergstraße 2, das Autohaus Karl & Co. GmbH & Co. südlich des Untersuchungsgebiets und das BAUHAUS mit Erweiterung östlich des Untersuchungsgebiets als bestehende Vorbelastung im Zeitbereich "tags" zu berücksichtigen. Im Zeitbereich "nachts" ist keine Vorbelastung vorhanden.

Die Beurteilungspegel wurden anhand der Geräuschimmissionen durch die geplante Nutzungen in den Zeitbereichen tags (06.00 – 22.00 Uhr) und nachts („lauteste Nachtstunde“ in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr) für einen Werktag an Bestand und Projektvorhaben ermittelt. In dieser Berechnung wurde eine Nachtanlieferung für Benzin und Waren des Schnellrestaurants berücksichtigt.

Schalltechnisch relevant sind die Tankstellengeräusche inklusive Fahrgeräusche der Pkw und Lkw, die Benzinanlieferung, der Pkw-Kundenverkehr der Waschanlage, die Waschhalle mit Staubsaugerplätzen, der Parkplatz mit Zu- und Abfahrten des Schnellrestaurants, der Lkw-Andienungsverkehr des Schnellrestaurants sowie die Fahrten am Drive-In-Schalters. Die vorgesehenen Öffnungszeiten der Tankstelle reichen von 6:00 bis 22:00, die der Waschstraße von 7:00 bis 19:00 Uhr. Das Schnellrestaurant mit Drive-In hat rund um die Uhr geöffnet.

Die Überprüfung der Geräuschimmissionen durch die in Ansatz gebrachten Betriebsabläufe inklusive einer Nachtanlieferung für Kraftstoff und Waren des Schnellrestaurants ergab, dass im Zeitbereich "nachts" teilweise die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm überschritten werden. Im Zeitbereich "tags" sind die IRW eingehalten.

Ohne Kraftstoff- und Warenanlieferung im Zeitbereich nachts können die IRW eingehalten werden. Somit ist aus schalltechnischer Sicht eine Nachtanlieferung zwischen 06.00 und 22.00 Uhr nicht möglich.

Bis auf einen Immissionsort (Nr. 03) wird mit Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte um mind. 6 dB(A) das Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllt. Am Immissionsort 03 wird der IRW um 3,9 dB(A) unterschritten. Die Gutachter sind der Auffassung, dass diese Unterschreitung des IRW ausreichend ist, um nach plausibler Einschätzung der gegebenen Vorbelastung in Summe die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm als gewährleistet anzusehen.

Maßnahmen zur Minderung von Geräuschen des anlagenbezogenen An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich, da durch den projektbezogenen Verkehr keine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) erfolgt. Eine abschließende Beurteilung bleibt den Genehmigungsbehörden vorbehalten.

11. Artenschutzrechtlicher Beitrag

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung -unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft- besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt.

Als besonders geschützte Arten gelten u. a. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden, alle europäischen Vogelarten sowie

Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG genannt sind, insbesondere also der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV2005).

Der Fachbeitrag Artenschutz bezieht sich auf den "Teilbereich B" des "He 131", in welchem durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Bau-recht bauliche Veränderungen ermöglicht werden.

Der Bereich ist größtenteils durch Bestandgebäude und Parkplatzflächen versiegelt, zwischen den beiden Grundstücken und in den Randbereichen befinden sich Hecken mit heimischen Arten und vereinzelt eingestreuten fremdländischen Gehölzen sowie Grünflächen mit Einzelbäumen.

Bau- und anlagebedingt kommt es temporär und dauerhaft zur Flächeninanspruchnahme von Teillebensräumen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten. Unter anderem ist die Rodung von Hecken und Einzelbäumen vorgesehen. Hierdurch könnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen betroffen sein. Durch Abriss der Gebäude gehen möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vögel und spaltenbewohnender Fledermäuse verloren. Während der Bauphase kommt es vorübergehend zur Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze.

Neben den Biotopstrukturen wurden folgende artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen erfasst: Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten (z. B. weitere Säugetiere, Amphibien und Wirbellose) kann aufgrund der Lebensraumausstattung des Untersuchungsgebiets ausgeschlossen werden. Ebenso kann aufgrund der vorhandenen Standortverhältnisse ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.

Während der Untersuchungen wurden acht Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Bei den, durch Sichtung nachgewiesenen, Vogelarten ist anzunehmen, dass sie innerhalb des Vorhabensbereiches brüten. Anhand der vorgefundenen Biotopstrukturen innerhalb des Vorhabensbereiches sowie der möglichen Brutplätze an den Gebäuden ist zusätzlich von weiteren potenziellen Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet. Darunter befinden sich mit dem Bluthänfling und der Klappergrasmücke zwei bundesweit und landesweit bestandsbedrohte Arten.

Bei den Begehungen konnten Aktivitäten der Zwergfledermaus registriert werden. Die Zwergfledermaus ist die einzige Art, für die Jagdgebiete im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden konnten. Diese liegen im Nordwesten des Vorhabensbereiches, entlang der an die ehemaligen Parkplätze angrenzenden Gehölzbestände. Im Verbund mit den Freiflächen stellen diese Gehölzstrukturen (Gebüsche, Bäume) Teile der Jagdgebiete für die Zwergfledermaus dar, die jedoch vergleichsweise wenig genutzt werden.

Bei den Begehungen konnten keine Reptilien festgestellt werden, ebenso keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen.

Im Untersuchungsgebiet kommen neben den heimischen Gehölzen Bergahorn, Birke, Blutrottem Hartriegel, Feldahorn, Fichte, Hainbuche, Hasel, Schwarzer Holunder, Silberweide, Spitzahorn und Walnuss auch fremdländische Gehölze vor (u. a. Blautanne, Feuerdorn, Gewöhnliche Schneebeere, Robinie, Spalier-Zwergmispel).

Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann für einige Europäische Vogelarten und Fledermäuse bestehen.

Das Vorhaben könnte grundsätzlich zu den folgenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG führen:

- Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren der besonders geschützten Arten (§ 44 [1] Nr. 1)
- Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3)

Um eine Schädigung von Brut und Jungvögeln zu vermeiden, erfolgen Rodungs- und Fällarbeiten in den Monaten Oktober bis Ende Februar (1.10. bis 28.02.) und somit außerhalb der Brutperiode. Bei der Fällung von Bäumen ergeben sich, in Bezug auf Fledermäuse, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Das einzige potentielle Fledermausquartier in Form einer Fäulnishöhle in einem Walnussbaum bleibt erhalten, da für diesen Baum eine Erhaltungsbindung im Bebauungsplan erfolgen wird.

Umbau- und/oder Abrissarbeiten beginnen außerhalb der Brutperiode und aufgrund des Fledermausschutzes erst ab dem 1.11. und sind bis zum 28.02. abzuschließen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut zerstört wird oder Jungvögel getötet werden. Bezüglich der Fledermäuse sind Umbau- und Abrissarbeiten im Winter während des Winterschlafs (1.11.-28.02.) vorzunehmen, da im vorliegenden Fall von keiner Winterquartiernutzung auszugehen ist.

Zur Kompensation des Verlusts potentieller Brutstätten der bestandsbedrohten Vogelarten Bluthänfling und Klappergrasmücke werden auf einer Gesamtfläche von 500 m² (7,5 X 68 Meter) dichte Gebüsch- und Heckenstrukturen entsprechend der spezifischen Habitatansprüche der genannten Arten angelegt. Die 500 m² ergeben sich aus der Anzahl der im Untersuchungsgebiet angenommenen potentiellen Brutpaare von Bluthänfling und Klappergrasmücke und deren Habitatansprüche und Reviergrößen.

Neben Weißdorn, Schlehe, Heckenrosen, Hartriegel und Liguster werden vor allem vom Bluthänfling auch Koniferen wie z.B. die Waldkiefer im Jungwuchsstadium gerne als Brutstätte genutzt. Letztere ist gruppenweise (jeweils 2 – 3 Einzelpflanzen) in die Hecken zu integrieren. Zusätzlich werden zwei einzelne Bäume als Singwarten für die genannten Vogelarten in die Hecken integriert.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Stadtteil Mainz-Gonsenheim auf einem Grundstück mit ehemaliger, kleingartenartiger Nutzung (Flur 22; Flurstück 821; 758 qm). Hierfür wird am Nordrand der zukünftigen Ausgleichsfläche ein etwa 7,5 m breiter Heckenstreifen angelegt.

Für den Verlust potentieller Fortpflanzungsstätten nicht bestandsbedrohter Höhlen- und Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz, Blaumeise und Kohlmeise) werden pro voraussichtlich verloren gehenden Brutplatz je drei Nisthilfen auf externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 22, Nr. 690, 811 und 821 angebracht. Generell sollte die Anflugöffnung der Nisthilfen immer auf der wetterabgewandten Seite, i. d. R. in östlicher Richtung, aufgehängt werden. Die Anbringungshöhe sollte zwischen zwei und vier Metern variieren.

Insgesamt werden 12 Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel auf externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 22, Nr. 690, 811 und 821 sowie 9 Nisthilfen für nischenbrütende Vögel vorgesehen.

Im vorliegenden Fall wird von 3 potentiellen Fledermausquartieren ausgegangen welche aufgrund der Inanspruchnahme der Gebäude wegfallen. Als ergänzende Ausgleichsmaßnahme werden für diese jeweils 5 Spaltenquartiere in südost- bis südwestexponierten Fassaden der neuen Gebäude angebracht. Hierzu können die Fledermaussteine bzw. Fledermausflachsteine unter die Traufe montiert und mit atmungsaktiver Farbe an das Bauwerk angeglichen werden. Eine Reinigung ist nicht erforderlich. Durch diesen gleichwertigen Ersatz wird eine weitere Verfügbarkeit potentieller Quartiermöglichkeiten gewährleistet.

12. Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Aussagen des vorliegenden Umweltberichts betreffen hauptsächlich den "Teilbereich B" des Bebauungsplans. Für den "Teilbereich A" erfolgt lediglich eine Umwidmung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe ohne Änderung des Maßes der baulichen Nutzung oder der bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Textliche Festsetzungen, die zu Veränderungen im Bestand führen, werden nicht getroffen; insofern wird auf die umweltrelevanten Auswirkungen dieser Umwidmung nur soweit erforderlich eingegangen

Im "Teilbereich B" sind überwiegend sehr geringwertige bis unbedeutende Biotop-/ Nutzungsstrukturen vorhanden. Geringwertige Bestände sind mit einem Flächenanteil von ca. 13 % vertreten.

Ansonsten kommen lediglich mittelwertige Biotopbestände vor (Feldgehölze, z.T. Gehölzstreifen, Baumreihe, Baumgruppen, Ruderalsaum trockenwarmer Standorte). Die Vegetationsbestände bieten überwiegend allgemein verbreiteten Arten Lebensraum.

Nicht ausgeschlossen werden können allerdings Brutvorkommen der landesweit auf der Vorwarnliste geführten Vogelarten Bluthänfling und Klappergrasmücke sowie der ungefährdeten Halbhöhlen- und Höhlenbrüter Hausrotschwanz, Bachstelze, Blau- und Kohlmeise. Die Zwergfledermaus nutzt das Untersuchungsge-

biet vermutlich als Teil eines größeren Jagdhabitats. Darüber hinaus sind potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (Baumhöhle, Spalten in Gebäuden, Hohlräume hinter Verkleidungen, etc.) vorhanden.

Bzgl. der Schutzgüter Mensch, Klima und Luft sowie Stadtbild bestehen deutliche Vorbelastungen in Form der Versiegelung und Bebauung (sowohl im Ist-Zustand als auch in der planungsrechtlich möglichen Ausnutzung) und durch Emissionen des Straßenverkehrs und Lärmemissionen tief fliegender Flugzeuge. Auch die Schutzgüter Boden und Wasser sind deutlich vorbelastet - durch die ehemalige Nutzung als Ziegeleigelände, Versiegelungen, weitreichende Bodenabgrabungen, -umlagerungen und -auffüllungen.

Bzgl. der Kultur- und Sachgüter ist auf das mögliche Vorhandensein von Resten der untergegangenen Stiftskirche bzw. Klosteranlage „Heiligkreuz“ hinzuweisen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im "Teilbereich B" nicht vorhanden, jedoch fallen 43 Bäume aufgrund ihres Stammumfangs unter den Schutz der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestands innerhalb der Stadt Mainz.

Artenschutzrechtlich relevante Arten im "Teilbereich B" sind europäisch geschützte Vogelarten und Fledermäuse.

Nach der Analyse der vorhabenbedingten Auswirkungen wird der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan "W 65" planungsrechtlich mögliche Versiegelungsgrad von 100 % zugrunde gelegt. Für die Schutzgüter Mensch (inkl. Erholungsfunktion), Lärm, Boden, Wasser, Klima/ Luft/ Energie und Landschaft (Stadtbild) können die eintretenden Beeinträchtigungen mit den in Kapitel 5.1 angeführten Maßnahmen, die in die umweltfachlichen Festsetzungen/ Hinweise in Kapitel 5.2 einbezogen sind, innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Für diese Schutzgüter verbleiben keine Beeinträchtigungen.

Im "Teilbereich B" des Plangebiets sind 43 Bäume vorhanden, die unter den Schutz der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestands innerhalb der Stadt Mainz fallen. In der Regel sind es Einzelbäume, teilweise sind sie auch Bestandteile der im Gebiet vorhandenen Feldgehölze und Baumhecken. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Spitz- und Berg-Ahorn, zudem Feld-Ahorn, Walnuss, Hainbuche, Kiefer und Silber-Weide. Den größten Stammumfang weist der Walnussbaum im Nordwesten des "Teilbereichs B" auf), der aufgrund seiner faunistischen Wertigkeit sowie seiner Bedeutung für das Stadtbild besonders hervorzuheben ist. Unter den weiteren unter den Schutz der RVO fallenden Bäumen finden sich keine bzgl. der Lebensraumfunktionen bzw. des Stadtbildes besonders hervorzuhebenden Exemplare.

Der Verlust von unter den Schutz der Rechtsverordnung fallenden Bäumen wird durch Baumpflanzungen vor Ort oder an anderer Stelle im Plangebiet ausgeglichen; der Ausgleich erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Weitere Beeinträchtigungen des Schutzguts Biotoptypen/ Flora verbleiben nicht.

Bzgl. der Fauna verbleibt auch nach Umsetzung der Maßnahmen, die in die umweltfachlichen Festsetzungen/ Hinweise einbezogen sind, der Verlust von Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Arten:

- Verlust von 3 potentiellen Fledermaus-Quartieren (Gebäudequartiere),
- Verlust von Fortpflanzungsstätten von Höhlen- und Nischenbrütern (Gebäudenistplätze von Bachstelze, Hausrotschwanz, Blaumeise, Kohlmeise),
- Verlust von (potentiellen) Brutstätten der bestandsbedrohten Vogelarten Bluthänfling und Klappergrasmücke und anderer Freibrüter (dichte Gebüsch- und Heckenstrukturen).

Die verbleibenden Beeinträchtigungen (Verlust von Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Arten) werden durch die Entwicklung von Gehölzbeständen außerhalb des Plangebiets, das Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrütern auf externen Ausgleichsflächen und das Anbringen von Spaltenquartieren für Fledermäuse in südost- bis südwestexponierten Fassaden der neuen Gebäude ausgeglichen. Die Lebensraumfunktionen für die artenschutzrechtlich relevanten Arten werden gewahrt (vgl. hierzu Fachbeitrag Artenschutz [IUS 2017]). Mögliche baubedingte Individuenverluste (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, relevant für Fledermäuse und Vögel) werden durch Ausschlusszeiten für Gehölzrodungen/ Abriss- oder Umbauarbeiten bzw. durch eine vorhergehende Deaktivierung potentieller Quartiere/ Nistplätze an Gebäuden vermieden.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der grünordnerischen/ umweltfachlichen Maßnahmen im Plangebiet sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Mit Realisierung dieser Maßnahmen ist der naturschutzrechtliche Ausgleich für den geplanten Eingriff zu erreichen und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt werden, werden entsprechend berücksichtigt.

Der Verlust von Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Arten (Fledermausquartiere und Vogelnistplätze an Gebäuden, Gehölzstrukturen mit angrenzenden Saumstrukturen als Brutstätten für Freibrüter) wird durch die Entwicklung von Gehölzbeständen und Ruderal-/ Saumvegetation außerhalb des Plangebietes, das Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrütern auf externen Ausgleichsflächen sowie das Anbringen von Spaltenquartieren für Fledermäuse in südost- bis südwestexponierten Fassaden der neuen Gebäude ausgeglichen.

Im "Teilbereich B" ist im "Worst-Case-Fall" davon auszugehen, dass 42 Bäume verloren gehen, die dem Schutz der Rechtsverordnung (RVO) zum Schutz des Baumbestands der Stadt Mainz unterliegen. Bei einem Grünflächenanteil von mind. 15 % des Plangebiets in Verbindung mit den umweltfachlichen Festsetzungen (mind. 25 % der nicht überbaren Grundstücksfläche/ gärtnerisch anzulegende Freifläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen, je angefangener 100 m² Gehölzfläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen) werden auf den zukünftigen Frei-/ Grünflächen im "Teilbereich B" mind. 8 Bäume gepflanzt, die bzgl. der RVO angerechnet werden können. Im Bereich von anzulegenden Parkplätzen sind weitere Laubbäume zu pflanzen, die Zahl kann aber zum derzeitigen Planungsstand nicht angegeben werden.

Der Verlust von Bäumen, die dem Schutz der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Mainz unterliegen, ist durch Baumpflanzungen vor Ort oder an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

13. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Da durch die Aufstellung des "He 131" keine werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des "He 131" erfolgen, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung nicht zum Tragen.

14. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter. Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Bei dem Bebauungsplan "He 131" handelt es sich um einen Bebauungsplan, der ein bestehendes Mischgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung überplant und in Teilen die Regelungen bestehender Bebauungspläne ergänzt und modifiziert. Die Art der Nutzung im "Teilbereich A" als Mischgebiet wird durch die Festsetzungen des "He 131" nicht tangiert. Wohnen ist im "Teilbereich B" des "He 131" nur ausnahmsweise zulässig, dann in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Die Planung eines Sondergebietes "Einzelhandel und Gewerbe" löst keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

15. Statistik

"Teilbereich A"	17.310 m ²	(39 %)
"Teilbereich B"		
Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe"	20.549 m ²	(46 %)
Versorgungsfläche	73 m ²	(0,16 %)
Verkehrsflächen	6.362 m ²	(14 %)
Fuß- und Radwege	440 m ²	(1 %)

Räumlicher Geltungsbereich "He 131"	44.735 m ²	100 %

16. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten. Die Kosten für den Umweltbericht und die erforderlichen Gutachten trägt der Eigentümer der Fläche, bzw. der Investor.

Mainz, 25. 10. 2017

Marianne Grosse
Beigeordnete

Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom 1.3. April 2018 Az.: 36230-146/18-43
--