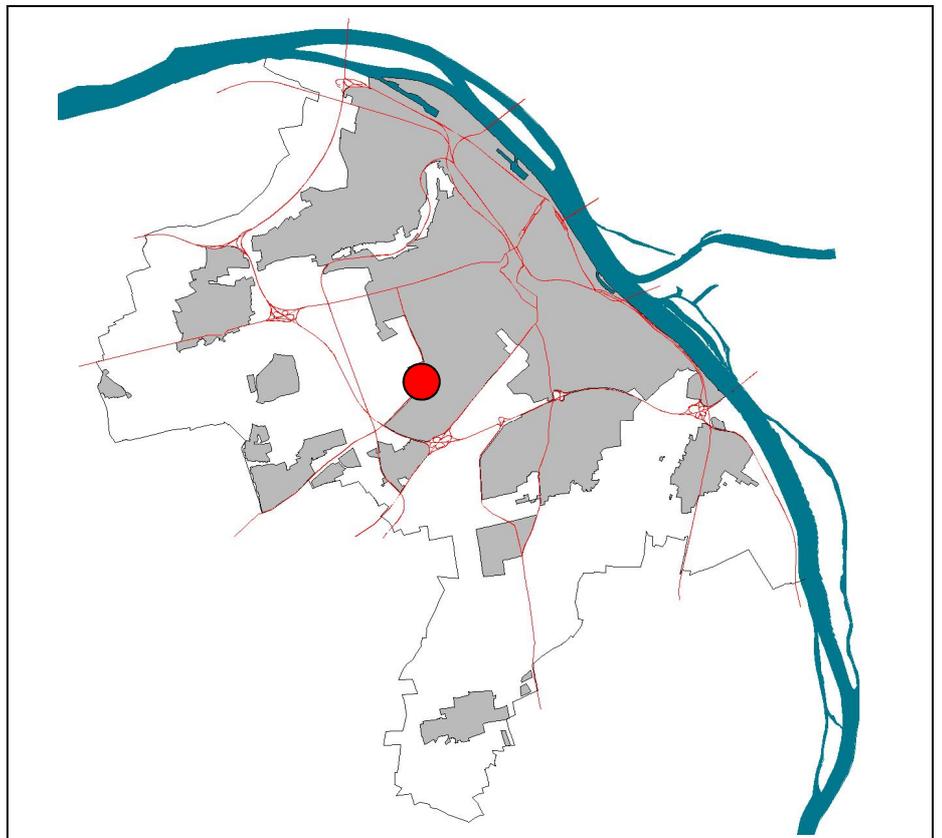


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes
"Vor der Frecht (B 168)"

Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)"



Stand Planstufe II

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
"Vor der Frecht (B 168)"

und zum Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)"

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich..... | 5 |
| 2. | Erfordernis der Planung und Planungsziel..... | 6 |
| 3. | Bestehende planungsrechtliche Situation..... | 7 |
| 3.1 | Übergeordnete Planungen..... | 7 |
| 3.2 | Darstellungen im Flächennutzungsplan..... | 8 |
| 3.3 | Bestehende Bebauungspläne | 11 |
| 4. | Städtebauliches Konzept | 12 |
| 5. | Verkehrerschließung..... | 14 |
| 6. | Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)..... | 15 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 6.2 | Einzelhandel | 16 |
| 6.2.1 | Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz | 16 |
| 6.2.2 | "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz | 17 |
| 6.3 | Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 6.3.1 | Grundflächenzahl (GRZ)..... | 19 |
| 6.3.2 | Geschossflächenzahl (GFZ) | 20 |
| 6.3.3 | Zahl der Vollgeschosse..... | 20 |
| 6.3.4 | Höhenfestsetzungen für bauliche und sonstige Anlagen..... | 21 |
| 6.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... | 21 |
| 6.5 | Geförderter Wohnungsbau | 22 |
| 6.6 | Private Grünflächen..... | 22 |

| | | |
|--------|--|-----------|
| 6.7 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 22 |
| 6.7.1 | Reduzierung der Versiegelung | 22 |
| 6.7.2 | Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche | 23 |
| 6.8 | Gerecht | 23 |
| 6.9 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 23 |
| 6.9.1 | Festsetzungen zum Schallschutz..... | 23 |
| 6.9.2 | Beleuchtung außerhalb von Gebäuden..... | 24 |
| 6.10 | Grünplanerische Festsetzungen | 24 |
| 6.10.1 | Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 25 |
| 6.10.2 | Anpflanzen von Bäumen | 25 |
| 6.10.3 | Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 25 |
| 6.10.4 | Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen | 26 |
| 6.10.5 | Dach- und Tiefgaragenbegrünung | 26 |
| 7. | Gestalterische Festsetzungen (gem. § 88 LBauO) | 27 |
| 7.1 | Dachform und Dachneigung..... | 27 |
| 7.2 | Dachaufbauten..... | 27 |
| 7.3 | Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen | 28 |
| 7.4 | Vorgärten | 28 |
| 7.5 | Werbeanlagen | 28 |
| 7.6 | Einfriedungen | 29 |
| 8. | Fachgutachten | 29 |
| 8.1 | Schalltechnische Untersuchung | 29 |

| | | |
|-----|---|----|
| 8.2 | Bodengutachten | 31 |
| 8.3 | Energie | 32 |
| 9. | Umweltbericht | 32 |
| 10. | Familienfreundlichkeitsprüfung | 40 |
| 11. | Statistik | 41 |
| 12. | Städtebaulicher Vertrag | 41 |
| 13. | Kosten | 41 |

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht (*Böhm+Frasch GmbH, Stand: 07/2025*)

Hinweis:

Im Rahmen der FNP-Änderung Nr. 60 und des Bebauungsplanverfahrens "B 168" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden können:

- Schalltechnische Untersuchung (*FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Stand: 07/2022*)
- Geo-/Umwelttechnischer Bericht (*Rubel & Partner, Stand: 08/2022, redaktionelle Korrektur 05/2025*);

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 9, und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Fuß- und Radweg (Flurstücksnummern 299/1 und 299/2) parallel zur "Essenheimer Straße",
- im Norden durch die Straße "Vor der Frecht" sowie die nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenzen der an die Straße "Vor der Frecht" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummern 167/6 sowie 142/1, 280/5 und 171/3),
- im Osten durch die "Hans-Böckler-Straße",
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen des südlich angrenzenden Wohnquartiers an den Straßen "Grillenweg" und "Immenhof".

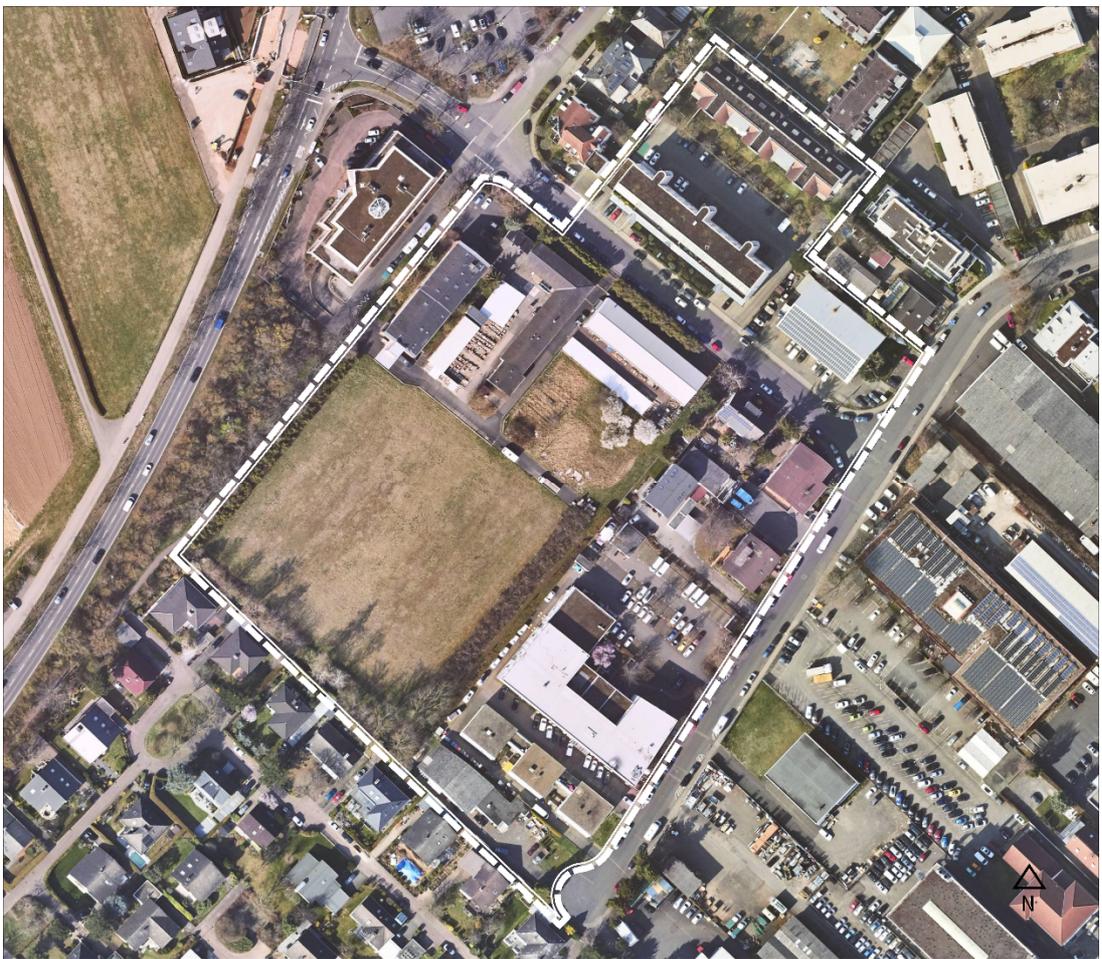


Abbildung 1: Lage des Plangebietes - Luftbild (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 9, und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den parallel zur "Essenheimer Straße" verlaufenden Fuß- und Radweg (Flurstücksnummern 299/1 und 299/2) sowie die südliche Grundstücksgrenze der "Essenheimer Straße",

- im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der "Essenheimer Straße 132" (Flurstücksnummer 165/3) sowie der nördlichen Grundstücksgrenze der an die Straße "Vor der Frecht" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummer 167/6),
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze der an die Straße "Vor der Frecht" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummer 167/6) sowie der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" (Flurstücksnummer 1224),
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen des südlich angrenzenden Wohnquartiers an der Straße "Grillenweg" bzw. durch die südliche Grundstücksgrenze des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" (Flurstücksnummer 1224).

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits in großen Teilen bebautes Areal im Stadtteil Mainz- Bretzenheim. Es umfasst neben bestehenden gewerblich und mischgenutzten Grundstücken zu einem großen Teil das Areal des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes".

Die hier vorhandenen Gebäude werden aktuell durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GdKE) als Lagerstätten für Steine / Exponate, Werkstätten und Büros genutzt. Angrenzend an das Areal bestehen im Osten und Nordosten Gewerbebauten (Diagnosezentrum / Labor, Getränkeshändler, Heizungsfirma, metallverarbeitender Betrieb, Raumausstatter, Sanitätshaus etc.) mit teilweiser mitgezogener Wohnnutzung in großformatigen Baukörpern.

Eigentümer des Grundstückes "ehemaliges Landespflanzenchutzamt" mit der Flurstücksnummer 1224 (Flur 9) ist der Mainzer Universitätsfonds. Das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium der Finanzen, ist Erbbauberechtigte auf den Flächen bis zum Jahr 2060. Seitens des Landes Rheinland-Pfalz werden im Geltungsbereich des "B 168" Flächen für die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau im Stadtgebiet von Mainz zur Verfügung gestellt.

Für den überwiegenden Teil des Areals "ehemaliges Landespflanzenchutzamt" ist die Entwicklung eines mischgenutzten Quartiers geplant, welcher zu einem größeren Teil vornehmlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen soll. Dieser Teil der Planung soll durch die Wohnbau Mainz GmbH umgesetzt werden.

Auf den verbleibenden Restflächen soll ein Neubau geplant werden, welcher der Erweiterung des Depotbedarfs für Kunst- und Kulturgüter des Landesmuseums Mainz, der Landesarchäologie sowie der Landesdenkmalpflege dienen soll.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum, soll im Geltungsbereich des "B 168" u.a. eine Wohnbebauung für ca. 125 Wohneinheiten (WE) in Form von Geschosswohnungsbauten errichtet werden. Hierzu wurde seitens der Wohnbau Mainz GmbH ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches sich mit den geplanten Gebäudestrukturen an die städtebaulichen Parameter der Umgebungsbebauung anpasst.

Für das Plangebiet existiert aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)". Die geplante Teilnutzung "Mischgebiet" auf dem Areal des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes ist mit der hierin getroffenen Festsetzung eines Sondergebietes "Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude" derzeit nicht umsetzbar.

Im Zuge des hieraus resultierenden Planungserfordernisses werden im Bauleitplanverfahren "B 168" die bisher gewerblichen und mischgenutzten Grundstücke bzw. Gebäudestrukturen entlang der Straße "Vor der Frecht" und "Hans-Böckler-Straße" in die Planungsüberlegungen mit einbezogen.

Diese Bereiche sollen im Rahmen der notwendigen planungsrechtlichen Neustrukturierung durch geeignete Festsetzungen in der bisher zulässigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung gesichert bzw. durch modifizierte Festsetzungen an die heutigen, bestehenden Nutzungen der Grundstücke angepasst werden.

Mit dem Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer mischgenutzten Fläche auf den Flächen des bisherigen Landesplanungsamtes unter Einbeziehung und Beachtung der umgebenden Nutzungen (gewerbliche und mischgenutzte Flächen) geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung werden "Mischgebiete (MI)" sowie "eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)" festgesetzt.

3. Bestehende planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "B 168" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz IV (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP 2014).



Abbildung 2: Auszug aus der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ROP 2014

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" zu. Der Stadt Mainz kommt damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zu. Dem trägt der Bebauungsplan "B 168" in Teilbereichen Rechnung.

Im ROP 2014 liegt das Oberzentrum Mainz mit seinen Ortsteilen im hoch verdichteten Bereich, dem als kooperierendes Oberzentrum ein Dichtewert nach Raumstrukturkriterien von 50 Wohneinheiten (WE)/ha zugeordnet wird.

Der Stadt Mainz kommt nach den Zielen Z 14 und Z 15 des ROP 2014 die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Zielformulierung Z 20 im ROP 2014 müssen die Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Die Grundwerte der Entwicklung von Wohnbauflächen sind in Gemeinden mit "W-Funktion" mit zentralörtlichen Funktionen 3,2 Wohneinheiten (WE)/1000 Einwohner (EW)/Jahr.

Mit der Ergänzung der bisherigen "Sondergebietsnutzung" hin zu einer gemischten Nutzung wird diesem Ziel nachgekommen. Für den Großteil des Plangebiets "B 168" besteht gemäß der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ROP 2014 die spezifische Flächenausweisung eines "Sondergebietes". Zudem sind Gewerbeflächen dargestellt. Diese Gewerbeflächen bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Vor der Frecht (B168)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan "B 168" sind im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz zwei verschiedene Nutzungen dargestellt. Der Großteil des Plangebiets ist als bestehende "Sonderbaufläche (SO)" mit der Zweckbestimmung "Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude" dargestellt. Analog dem heutigen Bestand bzw. dem geltenden Baurecht sind zudem bestehende "gewerbliche Bauflächen (G)" dargestellt.

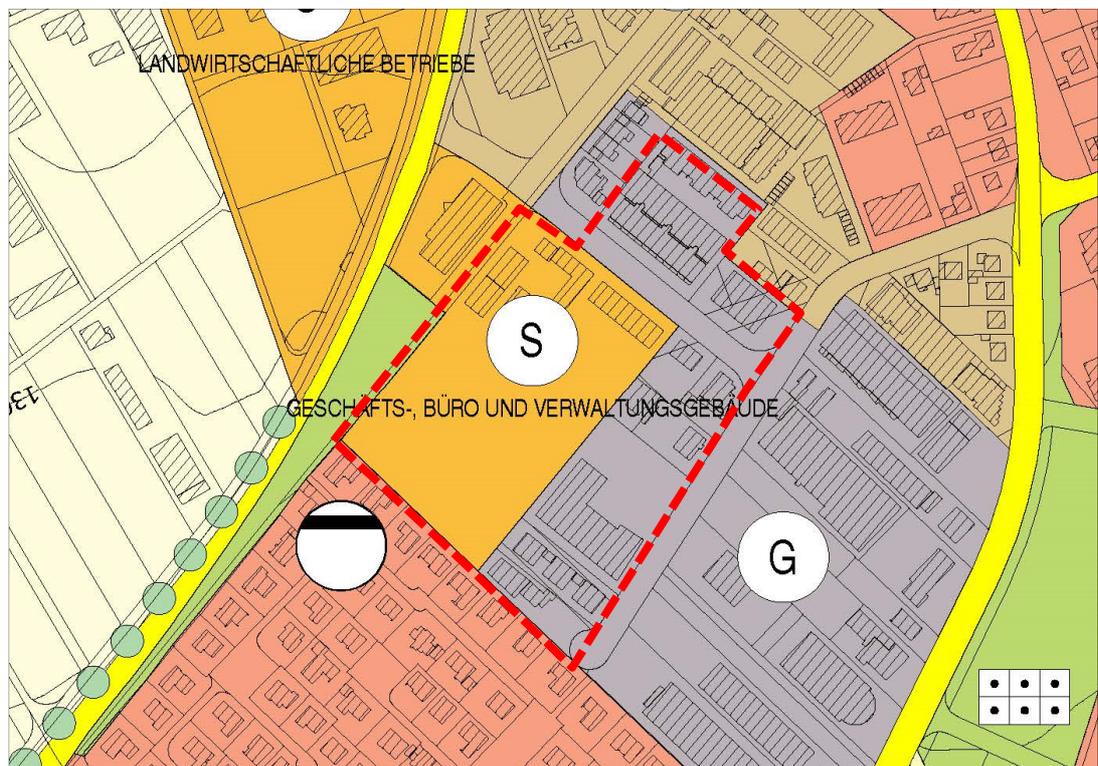


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - Redaktionelle Fortschreibung (Stand: 2010); Rote Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 168"

Die planungsrechtliche Neugestaltung mit der geplanten Mischgebietsnutzung auf dem überwiegenden Teil der Fläche des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes entspricht nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu gewährleisten, muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

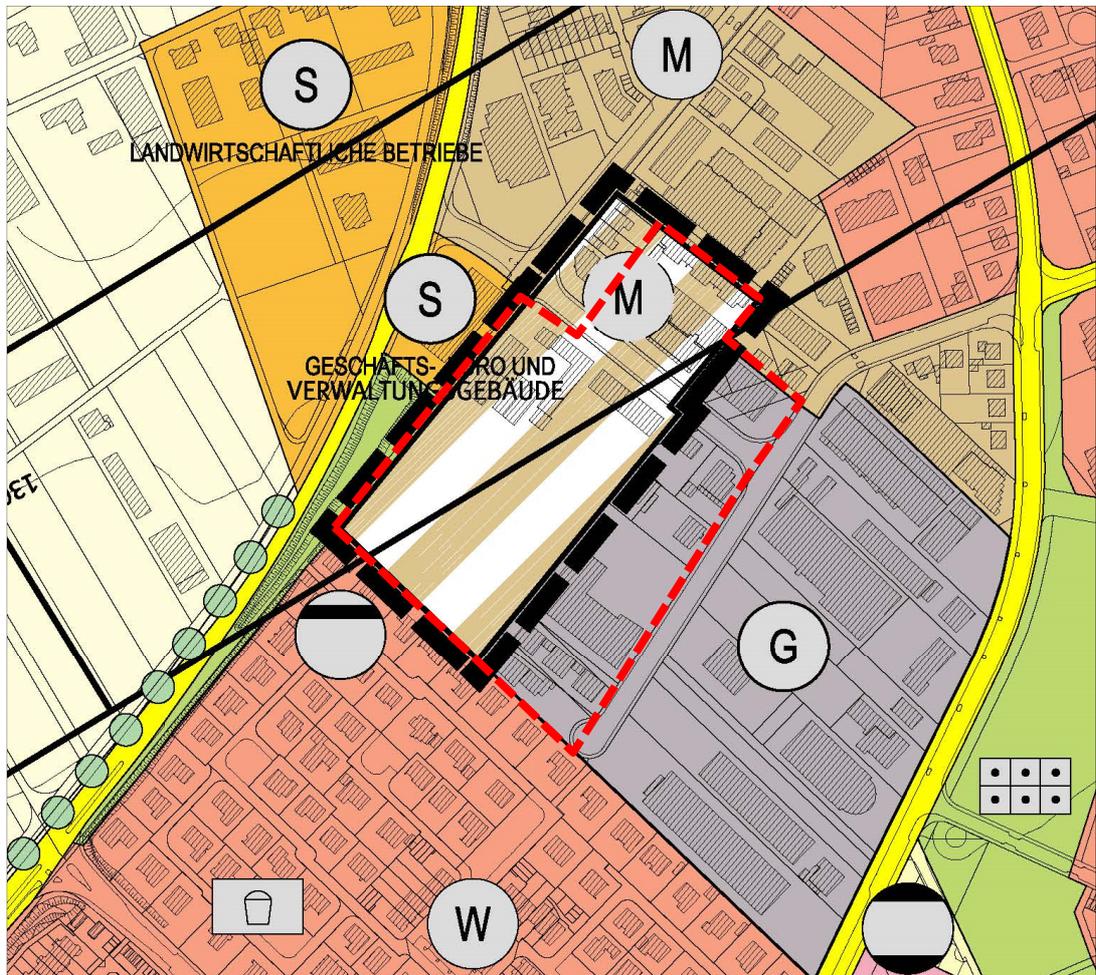


Abbildung 4: Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz vom 24.05.2000; Rote Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 168"

Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird der räumliche Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher im Flächennutzungsplan bisher als bestehende Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung "Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude" dargestellt ist, zukünftig als "gemischte Baufläche (M)" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Teilbereich der "bestehenden, gewerblichen Bauflächen (G)" entlang der "Hans-Böckler-Straße" bleibt in der bestehenden Darstellung bestehen. Hier bedarf es keiner Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz.

Der Teilbereich nördlich der Straße "Vor der Frecht" wird im aktuellen Flächennutzungsplan als bestehende, gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Nutzung in diesem Bereich besteht aus einem gewerblichen- bzw. mischgenutzten Bereich an der Straße "Vor der Frecht" sowie einer überwiegenden Wohnnutzung in den nördlich anschließenden Gebäudestrukturen. Die bestehenden Nutzungen (insbesondere das Wohnen) des Teilbereiches entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Durch die

Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird diesem Umstand Rechnung getragen und die Zulässigkeit der bestehenden Wohnnutzungen dauerhaft gesichert. Gewerbliche Nutzungen sind im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes "MI 2" weiterhin zulässig. Die Grundstücke "Essenheimer Straße 138" (Flurstücksnummer 167/7), "Essenheimer Straße 136" (Flurstücksnummer 166/5), "Essenheimer Straße 134" und "Essenheimer Straße 132" (Flurstücksnummer 165/3) sind im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)" als "Mischgebiet" festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz werden diese Flächen jedoch als "bestehende, gewerbliche Bauflächen (G)" dargestellt. Dieser Teilbereich im Norden, welcher nicht im Geltungsbereich des "B 168" liegt, wird zukünftig -entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 118"- als "gemischte Baufläche (M)" dargestellt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 168" existiert seit 12.03.1990 der rechtskräftige Bebauungsplan "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)".

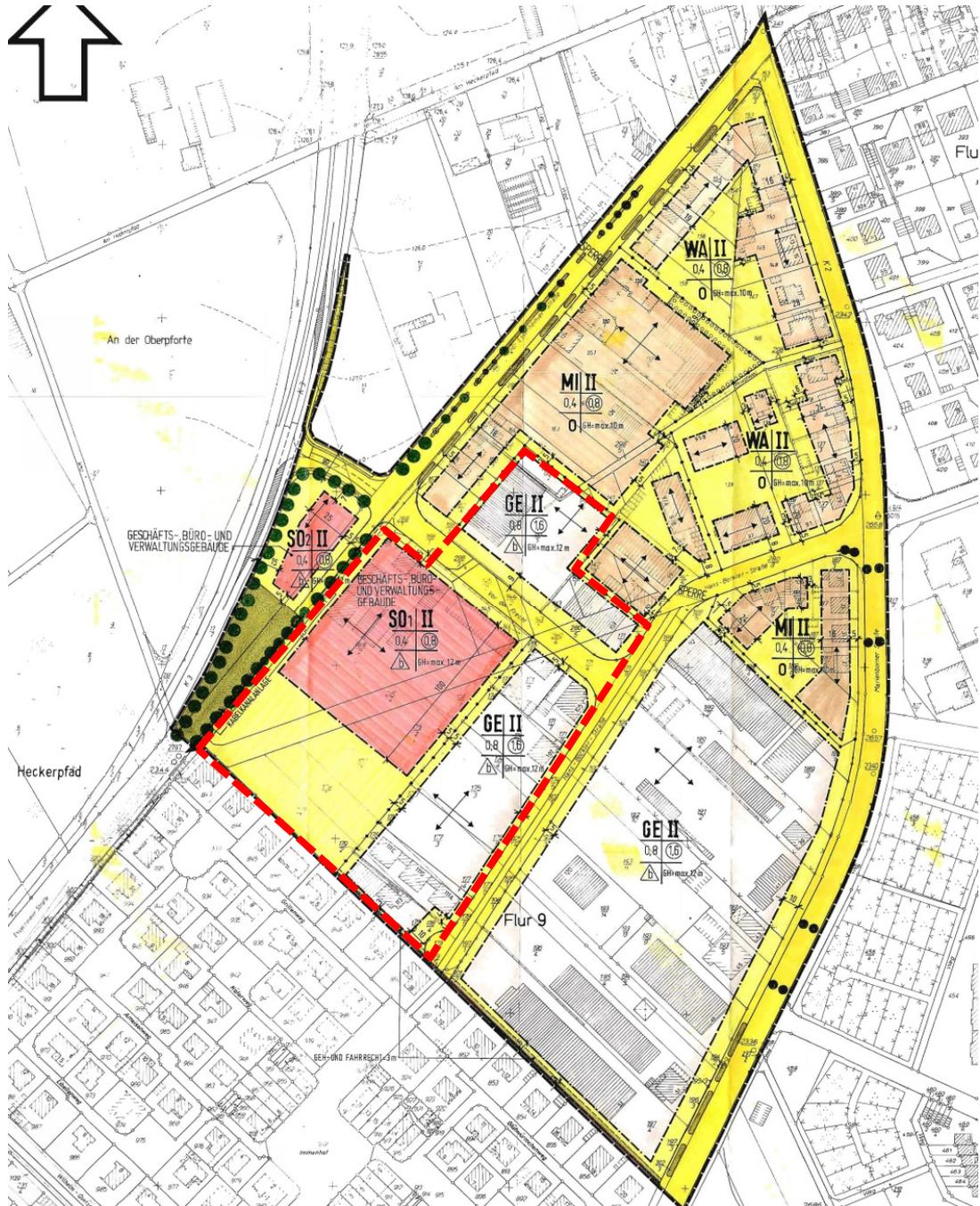


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)"; Rote Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 168"

Für den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 168" sind im Bebauungsplan "B 118" als zulässige Art der Nutzung ein "Sondergebiet (SO)" für "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" sowie im Südosten und Nordosten "Gewerbegebiete (GE)" festgesetzt.

Zur Entwicklung der Flächen des ehemaligen "Landespflanzenchutzamtes" und Sicherung der bestehenden Nutzungen ist es erforderlich, das geltende Baurecht anzupassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 168" ersetzen innerhalb dessen Geltungsreiches die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes "B 118".

4. Städtebauliches Konzept

Die bisherig gewerblichen und gemischt genutzten Grundstücke bzw. Gebäudestrukturen entlang der Straße "Vor der Frecht" und "Hans-Böckler-Straße" sollen durch geeignete Festsetzungen in ihrer bisher zulässigen Art der Nutzung gesichert werden. Das durch den Bebauungsplan "B 118" bisher zulässige Maß der Nutzung wird ebenfalls gesichert bzw. soll ggf. durch modifizierte Festsetzungen an die heutigen, bestehenden Nutzungsverhältnisse angepasst werden.

Der größere Teil der Fläche des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes soll als Mischgebiet mit einem Schwerpunkt der Nutzung auf Wohnen entwickelt werden. Der nördliche Teil der Fläche soll als Mischgebiet mit dem Schwerpunkt für "Lager- und Ausstellungsflächen" der GDKE mit einem Neubau überplant werden.

Das ca. 17.900 m² große Grundstück des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes soll nach aktuellen Überlegungen in zwei Bereiche mit nachfolgend dargelegten, konkreten Nutzungen gegliedert werden:

1. "Kulturgüterdepot und Werkstätten der GDKE"

Am bestehenden Standort ist aktuell die Umlagerung und Erweiterung des Depotbedarfs für Kunst- und Kulturgüter des Landesmuseums Mainz, der Landearchäologie sowie der Landesdenkmalpflege vorgehensehen. Hinzu kommen Werkstätten, Lager- und Arbeitsflächen, Flächen für Lieferverkehr sowie für Stellplätze.

Für die Errichtung des neuen Depots wird ein ca. 34 m breiter Grundstücksstreifen über die volle Grundstückslänge entlang der nordwestlichen Grundstückskante vorgesehen. Diese Teilfläche ist ca. 5.720 m² groß.

Neben dem bereits sanierten Bestandsgebäude mit Depot- bzw. Lagerflächen soll in diesem Bereich die Errichtung eines weiteren Lagergebäudes parallel zur "Essenheimer Straße (K 3)" ermöglicht werden. Geplant ist ein Gebäude mit einer Lagerfläche von ca. 8.000 m² über drei Ebenen (UG, EG, 1. OG), um eine Sammlung und Ausstellung von Artefakten zu ermöglichen. Für das Lagergebäude ist aktuell eine Gebäudehöhe von ca. 14,00 m vorgesehen.

2. "Neues Wohnquartier"

Der südöstliche Grundstücksanteil mit einer Flächengröße von ca. 12.200 m² soll als Mischgebiet mit einem Schwerpunkt der Nutzung auf Wohnen (Geschosswohnungsbau) entwickelt werden. Hierbei soll das Quartier in drei "Wohnhöfe" gegliedert werden.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, Stand: Oktober 2024; Quelle: "Wohnbau Mainz GmbH"

Die "Hofbildung" erfolgt über eine Reihung von zwei über Eck verbundene Gebäuderiegel. Alle Gebäude sollen hierbei maximal 4-geschossig mit einer geplanten Gebäudehöhe von bis zu 13,50 m ausgebildet werden.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, Stand: Oktober 2024; Quelle: "Wohnbau Mainz GmbH"



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Stand: Oktober 2024; Quelle: "Wohnbau Mainz GmbH"

Im Süden des Geltungsbereiches "B 168" halten die geplanten Gebäudestrukturen ausreichend Abstände zu den südlich gelegenen Wohngebäuden (Einfamilienwohnhäuser) bzw. zu den jeweiligen benachbarten Grundstücksgrenzen ein. Die bestehenden Grün- und Baumstrukturen im Süden des Grundstückes des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" werden weitestgehend erhalten.

5. Verkehrserschließung

Das Grundstück des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" und die aktuelle Nutzung im Norden des Plangebietes wird über die "Essenheimer Straße" aus nordöstlicher Richtung erschlossen.

Die bestehenden, gewerblich genutzten Gebäudestrukturen und Grundstücke im Südosten und Norden werden über die "Hans-Böckler-Straße" und die Straße "Vor der Frecht" erschlossen.

Für die geplanten Nutzungen im südlichen "Mischgebiet "MI 2" werden neue Grundstückszufahrten von der Straße "Vor der Frecht" erforderlich. Das gesamte Quartier soll "autofrei" geplant werden, die innergebietliche, private Erschließung dient den Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen als Zufahrt in das Quartier.

Eine zentrale, zweihüftige Tiefgarage unter den geplanten südöstlichen Gebäudeteilen soll den Großteil des ruhenden Verkehrs aufnehmen. Die Tiefgarage wird über die Straße "Vor der Frecht" erschlossen. Zusätzlich sollen Stellplätze als "Senkrechtparker" entlang der Straße "Vor der Frecht" vorgesehen werden. In diesem Bereich sollen u.a. die notwendigen Besucherstellplätze untergebracht werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Im Bauleitplanverfahren "B 168" werden die bisher gewerblichen und in Teilen mischgenutzten Grundstücke bzw. Gebäudestrukturen entlang der Straße "Vor der Frecht" und "Hans-Böckler-Straße" in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Bereiche sollen im Rahmen der notwendigen planungsrechtlichen Neustrukturierung durch geeignete Festsetzungen in der bisher zulässigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung gesichert und durch modifizierte Festsetzungen an die heutigen, bestehenden Nutzungsverhältnisse angepasst werden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet "GEE" dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet). Die heutigen Gewerbebetriebe entsprechen dieser Festsetzung. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind neben Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Die Festsetzungen des "B 168" orientieren sich hierbei in weiten Teilen am Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung. Anlagen für sportliche Zwecke bleiben allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind vom Gesetzgeber anerkannte Nutzungen. Für das "Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE)" wird aufgrund des unempfindlichen Umfeldes festgesetzt, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind.

Das festgesetzte Eingeschränkte Gewerbegebiet "GEE" dient der Nutzungsstaffelung und stellt einen Puffer zwischen dem südlich bestehenden Gewerbegebiet und den nördlich geplanten Mischgebieten dar. Die Festsetzung des Eingeschränkten Gewerbegebietes "GEE" stellt ebenfalls eine Reaktion auf die schalltechnischen Untersuchungen dar.

Mischgebiete "MI 1" und "MI 2"

Basierend auf der städtebaulichen Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen "Nutzungsmischung" unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im und um das Plangebiet herum sowie unter Berücksichtigung der nahegelegenen "Koblenzer Straße" ("Lärmquellen") werden für einen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs "Mischgebiete" festgesetzt. Dabei geht es neben der Bereitstellung und Sicherung von Flächen für Arbeitsplätze und gewerbliche Nutzungen auch darum, der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz mit einem entsprechenden Angebot gerecht zu werden. Hierfür bietet sich der verkehrsgünstig gelegene Standort sehr gut an, da dieser in das Siedlungsgefüge integriert und bereits in Teilbereichen von Wohnnutzung umgeben ist.

Im nördlichen "MI 2" orientiert sich die festgesetzte Art der Nutzung am Bestand. Die Nutzung in diesem Bereich besteht aus einem gewerblichen- bzw. mischgenutzten Bereich an der Straße "Vor der Frecht" sowie einer überwiegenden Wohnnutzung in den nördlich anschließenden Gebäudestrukturen. Die bestehenden Nutzungen (insbesondere das Wohnen) des Teilbereiches entsprechen nicht mehr den Festsetzungen des "B 118",

welcher für diesen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) festschreibt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird diesem Umstand Rechnung getragen und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen dauerhaft gesichert.

Die festgesetzte, zulässige Art der baulichen Nutzung in den Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" orientiert sich an den zulässigen Nutzungen gemäß der Baunutzungsverordnung.

Im Mischgebiet "MI 1" sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig. Wohngebäude sind in diesem Mischgebiet nicht zulässig. Dies begründet sich auch aus der unmittelbaren Lage zur "Koblenzer Straße" als potenzielle Lärmquelle.

Im Mischgebiet "MI 2" sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig.

Tankstellen entsprechen jedoch nicht der städtebaulichen Zielsetzung, Qualität und Lage des Plangebiets, sind flächenintensiv und ziehen quartiersfremden Verkehr an. Diese Nutzung ist deshalb innerhalb der festgesetzten Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" ausgeschlossen.

Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, sowohl für die gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind als auch für die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile. Diese Anlagen und Betriebe stören die festgesetzte Wohnnutzung unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen für Vergnügungsstätten vor allem in den Abend- und Nachtstunden. Ergänzend sind die o.g. landesgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen.

Insgesamt entstehen im Plangebiet zwei, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weitestgehend entsprechende Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" mit städtebaulich bedingten Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung (Wohnen, Tankstellen und Vergnügungsstätten).

In Summe wird durch die getroffenen Festsetzungen bezüglich der festgesetzten Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung ermöglicht.

6.2 Einzelhandel

6.2.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen "Z 57" bis "G 63" die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgesetz für

großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente sind in der Begründung zu Ziel "Z 58" des LEP IV aufgezählt und wurden weitestgehend in die Mainzer Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" übernommen. Die Stadt Mainz betrachtet jedoch die Sortimente "Getränke in großen Gebinden" (Getränkeabholmarkt), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Zudem sind einige Sortimentsbegriffe (z. B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel "Z 58" des LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze. Der Bebauungsplan "B 168" berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP IV.

6.2.2 "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005 mit Fortschreibungen vom 08.12.2010, 09.04.2011, 13.10.2013, 04.10.2016, 28.06.2010 und 24.03.2021). Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" hat den Charakter einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung und dokumentiert den planerischen Willen der Stadt Mainz, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern. Ein solches Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 8a und 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Ziele und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel"

Die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgung-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht und welches langfristig die beste Gewähr für ein attraktives Gesamtangebot bietet
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Schaffung und Erhalt von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen

- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden könnten, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen, insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Mainz- Bretzenheim

Der Stadtteil Bretzenheim ist mit ca. 20.011 Einwohner:innen (HNW; Stand: 31.12.2024) der viertgrößte Mainzer Stadtteil und weist eine vielfältige Einzelhandelsstruktur auf, die sowohl von kleinteiligen Ortskernläden als auch von großflächigen Einzelhandelsstandorten geprägt ist.

Hinsichtlich der Nahversorgung im Stadtteil ist die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner deutlich überdurchschnittlich und erreicht im Vergleich zu den anderen Mainzer Stadtteilen fast doppelt so hohe Werte. Grund dafür ist die Konzentration von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Süden des Stadtteils. Hierzu zählen das SB-Warenhaus Kaufland und der Drogeriemarkt Müller im Gutenberg-Center an der Haifa-Allee sowie die drei Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Lidl im Bereich Marienborner Straße / Schleifweg. Ein weiterer Aldi-Markt befindet sich an der Essenheimer Straße sowie ein Netto-Markt in der Alfred-Mumbächer-Straße.

Diese Einzelhandelsstandorte befinden sich außerhalb der im "Zentrenkonzept Einzelhandel" ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche "Ortskern" und "Hans-Böckler-Straße". Der zentrale Versorgungsbereich "Ortskern" verfügt über diverse Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie die Lebensmittelmärkte Nahkauf und Netto und noch weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe. Insgesamt ist der Ortskern mit Blick auf den Strukturwandel im Einzelhandel als stark gefährdet zu klassifizieren. Im Nahversorgungszentrum "Hans-Böckler-Straße" ist die Nahversorgung mit einem kiosköhnlchen Laden, der vor allem Süßigkeiten, Getränke, Schreibwaren / Zeitschriften anbietet, nur noch sehr eingeschränkt vertreten.

Zentrale Versorgungsbereiche

Der räumliche Regelungskern des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" ist die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe "Mainzer Sortimentsliste", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 6 ff.) soll nur in diesen dargestellten Bereichen (siehe "Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 4) stattfinden.

Im Stadtteil Bretzenheim sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt:

- Ortskern (**Stadtteilzentrum**)
- Hans-Böckler-Straße (**Nahversorgungszentrum**)
("Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 71).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 168" befindet sich gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" in einer nicht-integrierte Lage und somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ziel des Bebauungsplanes "B 168" ist unter anderem den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils Bretzenheim zu erhalten

und zu stärken, indem ein Kaufkraftabfluss in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 168" vermieden wird. Durch den Bebauungsplan "B 168" soll den Zielen und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" entsprochen werden.

Dementsprechend werden gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe "Mainzer Sortimentsliste") im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 168" ausgeschlossen.

Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden die in der "Mainzer Sortimentsliste" aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf maximal 5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes, maximal jedoch auf 450 m² Verkaufsfläche als zulässig festgesetzt. Jedes einzelne dieser branchentypischen Randsortimente ist hierbei auf max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

Erweiterter Bestandsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Raumausstatter Ernst Möllers und Sanitätshaus Lammer). Für diese beiden bestehenden Betriebe wird eine Festsetzung getroffen, dass diese Betriebe bei Wirksamwerden der Festsetzungen des "B 168" auch weiterhin zentrenrelevante Sortimente in einem bestimmten Rahmen anbieten können. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen um bis zu 30 % der Verkaufsfläche sowie Änderungen zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes darf 800 m² nicht überschreiten. Erneuerungen (Abriss und Neubau) dieser Anlagen sind ausschließlich im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt ausnahmsweise zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubare Grundstücksfläche mittels "Baufenster", die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen festgesetzt. In Teilbereichen, für welche bereits durch den B-Plan "B 118" Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form einer Geschossflächenzahl getroffen wurde, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird einerseits das vorhandene Baurecht des "B 118" in den "Bestandsbereichen" weiterhin ermöglicht, andererseits in den Bereichen des "MI 1" und des südlichen "MI 2" das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild ausreichend gesichert. Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet werden hierdurch ausreichend gesichert und der Zulässigkeitsmaßstab der baulichen und sonstigen Anlagen umfassend bestimmt.

6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) werden die durch den "B 118" bereits festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) aufgenommen und entsprechend der bereits bestehenden Regelung festgesetzt. Diese beträgt in den beiden GEE-Flächen 0,8. Die Festsetzung des in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswertes ist städtebaulich erforderlich, um die für den Standort im Mainzer Stadtgebiet und die für das Plan-

gebiet gewünschte Baustruktur und Bauvolumen zu ermöglichen und in den bereits bestehenden Gewerbeflächen den Satus Quo beizubehalten, d.h. keine Verschlechterung gegenüber dem bestehenden Baurecht.

Für das Mischgebiet "MI 1" und das "MI 2" nördlich der Straße "Vor der Frecht" ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieses Maß entspricht damit dem in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete (MI). Die Festsetzung des in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswertes ist städtebaulich erforderlich, um die für den Standort im Mainzer Stadtgebiet und die für das Plangebiet gewünschte Baustruktur und Bauvolumen zu ermöglichen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Areal bereits fast vollständig bebaut ist und die bisherige Nutzungen im Gebiet auch weiterhin ermöglicht werden sollen.

Für das "MI 2" südlich der Straße "Vor der Frecht" orientiert sich die Festsetzung der GRZ von 0,4 am städtebaulichen Entwurf für diesen Teilbereich innerhalb des Plangebiets.

Für die Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" gilt die Regelung des § 19 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

6.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzungen einer Geschossflächenzahl werden im Bebauungsplan "B 168" in den Teilbereichen festgesetzt, in welchen bereits durch den "B 118" Festsetzungen zur Geschossflächenzahl getroffen wurden. Diese werden hierbei gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht verändert.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, der zulässigen Geschossigkeit sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird das bestehende und angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild ausreichend gesichert.

6.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Zur Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudeoberkanten ist im Bebauungsplan die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowohl für die Mischgebiete "MI 1" und "MI 2" als auch für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt. Hierbei orientieren sich die festgesetzten Werte in den Bestandgebieten -soweit bereits im "B 118" festgesetzt-, an den Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 118".

Im Bereich des Areals des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes ("MI 1" und südliches "MI 2") erfolgt eine Orientierung an den bestehenden Planungsüberlegungen für eine Neubebauung. Hierbei werden Festsetzungen getroffen, welche eine gebietsverträgliche Höhenentwicklung im Areal unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung ermöglichen.

6.3.4 Höhenfestsetzungen für bauliche und sonstige Anlagen

Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen beschreibt die absolute Oberkante des Gebäudes inkl. eines evtl. vorhandenen Staffelgeschosses, Attika, Dachüberstände und allen sonstigen Dachaufbauten.

Die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen orientieren sich im Bereich der vorhandenen Bestandsgebäude an der bestehenden Höhenentwicklung und den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 118" sowie im Bereich der Neuplanungen auf dem ehemaligen Gelände des Landespflanzenschutzamtes an den vorgesehenen Gebäudehöhen für die geplanten Gebäudestrukturen. Zusätzlich wird in einem städtebaulich verträglichen Umfang ein zusätzliches Entwicklungspotenzial bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen ermöglicht.

Ausnahmeregelung für Dachaufbauten

Um notwendige technische Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen durch Treppenaufgänge, technische Anlagen und Dachaufbauten ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich, um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen.

Hierzu zählen auch sonstige technische Anlagen und Dachaufbauten wie zum Beispiel Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb, Fahrstuhlanschlüsse, Klimageräte, Solar- und Photovoltaikanlagen etc. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung einzelner Gebäude verhindert.

Zur besseren optischen Einbindung sind darüber hinaus weitere gestalterische Regelungen für Dachaufbauten getroffen. Einschränkungen für die Größe und die Lage der o.g. Anlagen ergeben sich aus den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachaufbauten.

Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhlanschlüsse, Solaranlagen, Klimageräte) sowie Treppenaufgänge dürfen max. 1/3 der Dachfläche in Anspruch nehmen und sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen. Die Errichtung von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Abweichende Bauweise (a)

Grundsätzlich ist die Bauweise nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Im "B 168" wird eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Hier sind Gebäude in offener Bauweise jedoch ohne Begrenzung ihrer Länge zulässig. Hierdurch wird ermöglicht, dass in der offenen Bauweise Gebäudekörper auch über 50 m Länge errichtet werden können.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan über Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ("Baufenster") basieren im Bereich der Bestandsbauten auf der bestehenden Baukörperstruktur und den bestehenden Festsetzungen des "B 118". Im Bereich des ehemaligen

Landespflanzenschutzamtes erfolgt eine Orientierung an dem städtebaulichen Konzept für das Mischgebiet MI 1" und das südliche Mischgebiet "MI 2".

Die geplanten Gebäude bzw. die auf dieser Grundlage festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen schaffen ausreichend Freiräume. Zur Erhöhung der Flexibilität, trotz der vorgenommenen engen Ausweisung der Baugrenzen an den im Konzept vorgesehenen Baukörpern, dürfen Treppenhäuser, Terrassen und Balkone auch außerhalb der definierten Baufenster liegen. Hierfür wird die Festsetzung getroffen, dass im "MI 1" und "MI 2" eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m und einer Breite von max. 10,0 m zulässig ist. Balkone und Terrassen dürfen im "MI 2" bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m die festgesetzte Baugrenze überschreiten.

6.5 Geförderter Wohnungsbau

Um den Belangen der sozialen innerstädtischen Wohnraumversorgung gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung eines Anteils (33 %) von Wohnungen, die so errichtet werden müssen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass ein Mindestanteil von Wohnungen auch für Personenkreise der sozialen Wohnraumförderung angeboten werden können. Diese Regelung gilt nur beim Neubau von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten.

Einzelheiten werden in einem zu schließenden städtebaulichen Vertrag weitergehend geregelt.

6.6 Private Grünflächen

Das Plangebiet ist insbesondere im Südwesten durch einen hohen Baum- und Grünanteil geprägt. Die Bäume und Grünstrukturen grenzen das Quartier gegenüber dem südwestlich gelegenen Wohngebiet ab. Um diese Grünstrukturen langfristig zu sichern, erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche "GF". Um der Zweckbestimmung "flächiger Gehölzbestand" gerecht zu werden, sind hier bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünflächen ist dauerhaft zu erhalten.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.7.1 Reduzierung der Versiegelung

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern, den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und damit den Wasserhaushalt zu fördern, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze zukünftig mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Beispielhaft zu nennen ist hierfür die Ausführung von befestigten Flächen in Splittfugenpflaster oder in einem offenporigen Wabenfugenpflaster. Mit dieser Maßnahme wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich minimiert und die Bodenfunktion weitest möglich aufrechterhalten.

Die Mindestmaße der LBauO und der auf ihrer Grundlage eingeführten technischen Baubestimmungen konkretisieren das funktional notwendige Maß.

6.7.2 **Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Erdüberdeckung für unterirdische Bauteile trägt dazu bei, die Bodenfunktion im Plangebiet so weit wie möglich aufrecht zu erhalten. Hierdurch werden die Voraussetzungen für eine qualitätvolle Begrünung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser geschaffen. Zusammen mit den Begrünungsfestsetzungen soll damit dem Plangebiet ein durchgrünter Charakter verliehen werden.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass trotz der zulässigen Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch unterirdische Bauteile die Freiräume auch im Sinne einer naturnahen Freiraumnutzung zur Verfügung stehen.

6.8 **Gehrecht**

Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G" für Fußgänger- und Radfahrerverkehr innerhalb des festgesetzten Mischgebietes "MI 1" ergeht zugunsten der Nutzer:innen des angrenzenden, südlichen Mischgebietes "MI 2". Hierdurch soll eine Durchwegung zum nördlich gelegenen öffentlichen Fuß- und Radweg entlang der Koblenzer Straße geschaffen werden. Dieser Rad- und Fußweg stellt eine wichtige Verbindung entlang der Essenheimer Straße zwischen dem "Ortskern" von Mainz-Bretzenheims, dem Versorgungszentrum an der Haifa-Allee sowie der freien Landschaft dar.

6.9 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

6.9.1 **Festsetzungen zum Schallschutz**

Im Geltungsbereich des "B 168" treten Lärmeinwirkungen von Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie Fluglärm auf. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Kfz-Verkehr auf den in der Umgebung des Plangebiets verlaufenden Straßen sowie der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmeinwirkungen wird die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Zum Schutz vor den Fluglärmeinwirkungen wird der Einbau von schalldämmten Belüftungsanlagen empfohlen.

Gewerbelärm

Am östlichen Rand des südlichen Mischgebiets "MI 2" sind zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In Fassadenabschnitten von Gebäuden im Mischgebiet "MI 2" südlich der Straße "Vor der Frecht", deren Abstand von der Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes weniger als 10 m beträgt, sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm nicht zulässig.

Wenn der erforderliche Mindestabstand von 10 m zum Gewerbegebiet nicht eingehalten werden kann, ist für die entsprechenden Fassadenabschnitte von Gebäuden innerhalb des Mindestabstands eine Grundrissorientierung vorzusehen. Diese Grundrissorientierung hat sicherzustellen, dass an den betroffenen Fassadenabschnitten keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden.

Aufgrund der Regelung der TA Lärm zur Lage des maßgeblichen Immissionsorts 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen) kann der erforderliche Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen nicht durch offenbare Schallschutzfenster sichergestellt werden.

Verkehrslärm

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Kfz-Verkehr auf den in der Umgebung des Plangebiets verlaufenden Straßen sowie der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmeinwirkungen wird die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018).

Fluglärm

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind aus Gründen des Schallschutzes gegen Fluglärm mit aktiven schalldämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, die für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sorgen.

Hierfür ist die Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend einem hygienischen Luftwechsel (Nennlüftung) zu gewährleisten. Die schalldämmten Belüftungsanlagen sind beim Nachweis des Schutzes vor Außenlärm zu berücksichtigen.

6.9.2 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zum Schutz der im Umfeld des Plangebietes vorkommenden nacht- und dämmerungsaktiven Tierarten, insbesondere Insekten, sowie zum Schutz der biologischen Vielfalt werden Festsetzungen getroffen, welche Anforderungen an die künstliche Beleuchtung im Freien definieren.

Ein erhöhtes Lichtaufkommen in den Nachtstunden führt zu erheblichen Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten durch Blendung, Irritation und Anlockung, infolge dessen sie die Orientierung verlieren und oft vor Erschöpfung enden. Aus diesem Grund sind Außenbeleuchtungen so vorzunehmen, dass sie den vorgesehenen Effekt für die Nutzung der Grundstücke erfüllen und dabei Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor den nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

6.10 Grünplanerische Festsetzungen

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Begrünung von Tiefgaragen und Dachbegrünungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des grünen Charakters dieses Quartiers. Die auf den Grundstücken vorhandene Grünsubstanz soll auch weiterhin zu einer für alle wahrnehmbare Steigerung des Wohnwertes beitragen.

Die Pflanzungen sowie die festgesetzte Dachbegrünung tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier bei und stellen Lebensraum für Insekten und Tiere dar.

6.10.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Geltungsbereich des "B 168" ist insbesondere im Südwesten von einem hochwertigen Grünbestand geprägt. Diese Baum- und Grünstrukturen weisen aufgrund ihres Alters eine hohe Qualität in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die unmittelbare Wohnumfeldqualität auf. Diese Qualitäten sollen auch künftig weiter aufrechterhalten werden. Die vorhandenen Grünstrukturen werden daher in ihrem Bestand erhalten. Die entsprechenden Grundstücksteile werden als private Grünflächen festgesetzt und der Gehölzbestand durch Festsetzung einer Erhaltungsbindung gesichert. Mit dieser Festsetzung wird eine Inanspruchnahme der Flächen durch die Errichtung von baulichen Anlagen unterbunden und der Grünbestand langfristig gesichert.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen im Plangebiet soll der Baumbestand im Plangebiet geschützt und erhalten werden. Die Kriterien zur Erhaltung von Bäumen bemessen sich nach Standort, Art, Größe und Gestaltwirkung. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der planerisch erhaltbaren Bäume. Die Ersatzpflanzungen (Bäume und Sträucher) sind so vorzunehmen, dass der Charakter, der Umfang und das Erscheinungsbild der Gehölzfläche erhalten bleiben.

6.10.2 Anpflanzen von Bäumen

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet wird der Grün- und Baumbestand im Plangebiet sinnvoll ergänzt. Die festgesetzten Baumstandorte im führen die bereits in Teilen bestehende, straßenbegleitende Eingrünung der Straße "Vor der Frecht" sowie der "Hans-Böckler-Straße" fort und werten den Straßenraum auf. Die festgesetzten Bäume im innerhalb der Mischgebiete durchgrünen das Quartier.

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für die anzupflanzenden Bäume kann in geringfügigem Maße abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist jedoch die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume.

6.10.3 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der umrahmenden Eingrünung sowie der Sicherstellung einer optischen Abschirmung der Gebäudestrukturen im südlichen "MI 2" gegenüber den angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig zu begrünen. Auf mindestens 50% der Anpflanzflächen sind jeweils Gehölze zu pflanzen.

Die festgesetzten Pflanzflächen "P 1" und "P 2" sind hierbei in Ihrer Ausformung differenziert festgesetzt. Innerhalb der Anpflanzfläche "P 1" ist entlang der Grundstücksgrenze eine mindestens zweireihige dichte Gehölzpflanzung aus hohen Sträuchern zu pflanzen. Hierbei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die vorgesehene Fläche zwischen dem festgesetzten "GEE" und dem südlichen "MI 2" räumlich in seiner Breite begrenzt ist.

Innerhalb der Anpflanzfläche "P 2" ist die Gehölzpflanzung aus Sträuchern anzulegen. Je 50 qm der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Heister oder ein Baum zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit bodendeckenden und krautigen Pflanzen zu bepflanzen oder als extensive und blütenreiche Wiese anzulegen. In diesem Bereich dienen die Flächen einer optischen Trennung zwischen dem südlichen Mischgebiet "MI 2" und dem festgesetzten "MI 1". Die in diesem Bereich vorgesehene Begründung soll beiden Mischgebieten zugutekommen soll und kann aufgrund seiner Lage räumlich freier gestaltet werden als die Pflanzfläche "P 1".

6.10.4 Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Für die nicht bebauten Grundstücksflächen werden Mindestanforderungen an eine Begründung gestellt, um den Anteil an begrünten Flächen und Gehölzpflanzungen im Quartier aufrecht zu erhalten und langfristig sicherzustellen.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind vollständig zu begrünen. Die Anlage und Kombination der Begründung mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

Je angefangene 200 qm der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche in den Baugebieten ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und vorwiegend heimischer Baum zu pflanzen. Sofern die nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaute Grundstücksfläche 50 qm nicht erreicht, entfällt diese Anforderung. Vorhandene Bäume und anzupflanzende Bäume, die aufgrund anderer Verpflichtungen zu pflanzen sind, können angerechnet werden, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Innerhalb des Mischgebietes "MI 2" südlich der Straße "Vor der Frecht" sind mindestens 15 % des Baugrundstückes und innerhalb des Mischgebietes "MI 1" mindestens 10 % des Baugrundstückes mit standortgerechten und vorwiegend heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Bäume haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima, indem sie den Luftaustausch erhöhen und in Verbindung mit der Verschattung der Bildung von Wärmeinseln entgegenwirken. Gehölze bieten zudem innerhalb von Siedlungsgebieten vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Tiere, insbesondere für eine große Anzahl an Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität.

6.10.5 Dach- und Tiefgaragenbegründung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigten Dächer bis einschließlich 20 Grad Dachneigung ab einer Größe von 15 m² zu begrünen sind. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Regenwasser erfolgen. Die festgesetzten Begründungsmaßnahmen dienen der Rückhaltung von Regenwasser, sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Damit kann ein wichtiger Baustein zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beigesteuert werden. Darüber hinaus heizt sich eine Dachbegründung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien und trägt somit auch zu einer klimatischen Aufwertung im Quartier bei.

Um die Errichtung von Dachterrassen, Dachfenstern und technischen Aufbauten zu ermöglichen, ist eine Begrünungspflicht auf den betroffenen Teilflächen nicht erforderlich, sofern diese Nutzungen maximal 1/3 der Dachfläche in Anspruch nehmen. Damit wird ein angemessener Mindestanteil der Dachfläche begrünt und dennoch eine Nutzung des Gebäudes in einem zeitgemäßen Ausmaß ermöglicht. Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist.

Mit den definierten Ausnahmeregelungen für Dachbegrünungen soll eine Vereinfachung im Rahmen der späteren Antragstellung ermöglicht werden. Sofern im Zuge der Bebauung mehr ebenerdige Grundstücksfläche begrünt wird als planungsrechtlich erforderlich, kann die Dachbegrünung in einem geringeren Umfang erfolgen bzw. gänzlich entfallen.

Die erforderlichen Tiefgaragendecken sind nach guter fachlicher Praxis intensiv zu begrünen. Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auch auf den privaten Grundstücksflächen eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt und die Freiräume auch im Sinne einer naturnahen Freiraumnutzung zur Verfügung stehen.

7. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 88 LBauO)

7.1 Dachform und Dachneigung

Im Bebauungsplan sind in den Teilbereichen mit geplanten Neubauten ausschließlich Flachdächer zulässig. Hierbei sollen neben der Regelung der maximalen Gebäudehöhen auch die Voraussetzungen zur Begrünung von Dachflächen geschaffen werden. Dies entspricht dem konzeptionellen Gedanken eines durchgrüntes Quartiers und dient zudem der Regenrückhaltung.

7.2 Dachaufbauten

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung, dass Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig sind, wird dem Ziel entsprochen, im Mainzer Stadtgebiet die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass technische Bauwerke und technische Anlagen (z. B. Klimageräte) auf Dachflächen mindestens 3,0 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten müssen und vollständig einzuhausen sind.

Um negative gestalterische Auswirkungen zu verhindern dürfen die technischen Bauwerke und technischen Anlagen maximal 1/3 der Dachfläche in Anspruch nehmen, damit durch eine übergroße Einhausung nicht der unerwünschte städtebauliche Eindruck eines weiteren Geschosses entsteht. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind von dieser Regelung nicht betroffen. Diese Anlagen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden und dürfen auch mehr als 1/3 der Dachfläche in Anspruch nehmen.

7.3 Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

Um die vorhandenen Freiräume von Beeinträchtigungen freizuhalten, sind Mülltonnen und Wertstoffbehälter in geschlossenen Anlagen unterzubringen bzw. einzuhausen und einzugrünen. Die Maßnahmen sollen bewirken, dass die Behälter vom öffentlichen Raum nicht mehr einsehbar sind und damit das Erscheinungsbild des Quartiers weniger prägen. Die Festsetzung trägt damit zur qualitätsvollen Gestaltung des Quartiers und des Ortsbildes bei.

7.4 Vorgärten

Der Ausschluss von Arbeits- und Lagerflächen im Vorgarten soll ein Verdrängen der begrünten Grundstücksteile minimieren. Und damit den öffentlich wahrnehmbaren Grünanteil im Quartier sichern. Hierzu trägt auch der Ausschluss von Anlage und Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien auch in Verbindung mit Folien bei.

Definition Vorgarten:

Der Vorgarten ist der Bereich eines Grundstückes, der zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den tatsächlich errichteten Gebäuden liegt.

7.5 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen. Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Ortsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Quartiers beeinträchtigen. Von besonderer Bedeutung dabei ist, dass im gesamten Geltungsbereich, sowohl in den Mischgebieten "MI 1" und "MI 2" als auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE), Gewerbebetriebe zulässig sind, welche auf Werbeanlagen angewiesen sind.

Werbeanlagen sind unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes 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 Orts- und 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 im gesamten Geltungsbereich 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 grundsätzlich 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 Ortsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

7.6 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen oder mit Gehölzen (Sträucher, freiwachsende oder geschnittene Hecken) in voller Höhe einzugrünen. Die Pflanzungen tragen hierbei zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier bei.

8. Fachgutachten

8.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 168" wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH erstellt.

Untersucht wurden die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den relevanten Abschnitten der "Koblenzer Straße", der "Hans-Böckler-Straße" und der Straße "Vor der Frecht", die Gewerbelärmeinwirkungen durch die bestehenden und planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebiets sowie die Fluglärmeinwirkungen des Flughafens Frankfurt am Main.

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet wurden anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV beurteilt. Die Gewerbelärmeinwirkungen durch bestehende und planungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzungen in der Umgebung wurden gemäß TA Lärm untersucht und beurteilt.

Die Beurteilung der Fluglärmeinwirkungen erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten (Forum Flughafen und Region/gemeinnütziges Umwelthaus). Bei prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte wurden Maßnahmen zum Lärmschutz geprüft und Vorschläge für entsprechende Schallschutzfestsetzungen erarbeitet. Als Grundlage für die ggf. erforderliche Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2018) berechnet.

Am Frankfurter Flughafen können Flugzeuge in verschiedenen Betriebsrichtungen starten und landen. Die gewählte Betriebsrichtung hängt v.a. von der örtlich vorherrschenden Hauptwindrichtung ab. Am Frankfurter Flughafen wird im Mittel zu 75 % im West- und zu 25 % im Ostbetrieb geflogen. Gemas den Fluglärmkonturenkarten ist das Plangebiet bei Westbetrieb auf dem Frankfurter Flughafen nicht von Fluglärmbelastungen betroffen. Erfolgen die Starts und Landungen im Ostbetrieb werden im Plangebiet am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) Fluglärmeinwirkungen von bis zu 55 dB(A) und in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) von bis zu 46 dB(A) prognostiziert.

Schallschutzmaßnahmen

Verkehrslärm

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Kfz-Verkehr auf den in der Umgebung des Plangebiets verlaufenden Straßen sowie der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmeinwirkungen wird die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als "maßgeblicher Außenlärmpegel" der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. In den im Bebauungsplan vorgesehenen Mischgebieten beträgt der Tag- Immissionsrichtwert der TA Lärm 60 dB(A).

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.

Gewerbelärm

Am östlichen Rand des Mischgebiets sind zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Regelung der TA Lärm zur Lage des maßgeblichen Immissionsorts 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen) kann der erforderliche Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen nicht durch offenbare Schallschutzfenster sichergestellt werden.

Wenn der erforderliche Mindestabstand von 10 m zum Gewerbegebiet nicht eingehalten werden kann, ist für die Fassadenabschnitte von Gebäuden innerhalb des Mindestabstands eine Grundrissorientierung vorzusehen. Diese Grundrissorientierung hat sicherzustellen, dass an den betroffenen Fassadenabschnitten keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden. An von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassadenabschnitten können offenbare Fenster von nicht-schutzbedürftigen Räumen (Flur, Bad, Kochküche, Hauswirtschaftsraum) angeordnet werden.

Fluglärm

Zum Schutz vor den Fluglärmwirkungen wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungsanlagen empfohlen.

8.2 Bodengutachten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Altstandorte "Ehemalige Druckerei Mainz, Hans-Böckler-Str. 105 (315 00 000 – 5374)" sowie "Ehemaliges Landespflanzenchutzamt mit Versuchsfläche, Mainz, Essenheimer Str. 144" (315 00 000 – 5220)", welche im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registriert sind.

Für die Altstandorte erfolgte im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 168" eine historische Erkundung durch das 67- Grün- und Umweltamt sowie die Beauftragung eines Geo-/Umwelttechnischen Gutachtens. Die geo- und umwelttechnischen Untersuchungen zur orientierenden Bewertung der Altstandorte sowie zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden vom Büro Rubel & Partner aus Wörrstadt durchgeführt.

Zur Erkundung des Untergrunds und der Altlastenverdachtsmomente wurden Baugrundaufschlüsse in Form von Kleinbohrungen / Rammkernsondierungen, Versickerungsversuchen, Bodenluftmessungen in temporären Bodenluftpegeln sowie Kampfmittelfreimessungen im Bereich der Bohransatzpunkte durchgeführt.

Die natürlich anstehenden Schluffe (Löß) sind aufgrund der durchgeführten Versickerungsversuche und bodenmechanischer Laborversuche gemäß DIN 18130 als durchlässig einzustufen. Die gemäß DWA-A 138 geforderte Durchlässigkeit ist in den untersuchten Böden gerade gegeben.

Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz wird der Altstandort "Ehemaliges Landespflanzenchutzamt" in die Teilflächen "Gebäudekomplex" und "landwirtschaftliche Versuchsfläche" untergliedert. Die ehemaligen Versuchsflächen des Landespflanzenchutzamtes wurden bereits 2012/2013 auf Pflanzenschutzmittel untersucht. Im Ergebnis waren keine relevanten Belastungen festgestellt worden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die noch verbliebenen Verdachtsflächen rund um die Gebäude des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes erkundet.

Im östlichen Teil des Plangebiets (Hans-Böckler-Straße 105) war von 1976 - 2005 eine Druckerei ansässig. Diese wurde ebenfalls orientierend auf relevante Schadstoffparameter und potentielle Bodenkontaminationen untersucht.

Die Boden- und Bodenluftuntersuchungen zeigen keine erhöhten Schadstoffgehalte. Es wurden keine Prüfwertüberschreitungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bezogen auf eine sensible Nutzung (Wohnen/Kinderspielflächen) festgestellt.

In Bezug auf die abfallrechtliche Beurteilung weisen die aufgefüllten Böden im Bereich des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes und der ehemaligen Druckerei entsprechend der durchgeführten chemischen Analytik gemäß LAGA keine Schadstoffgehalte auf, die die LAGA-Zuordnungswerte Z 0* überschreiten.

Die vorgenommenen Untersuchungen haben den Altlastenanfangsverdacht für die Altstandorte "Ehemalige Druckerei Mainz, Hans-Böckler-Str. 105 (315 00 000 – 5374)" und "Ehemaliges Landespflanzenchutzamt mit Versuchsfläche, Mainz, Essenheimer Str. 144" (315 00 000 – 5220)" nicht bestätigt. Auf Grundlage der historischen Erkundung sowie der Ergebnisse der geo-/umwelttechnischen Untersuchungen wurden die Altstandorte von der Oberen Bodenschutzbehörde daher als "nicht altlastverdächtig" eingestuft.

Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf bauplanungsrechtlich relevante Bodenverunreinigungen, die einer künftigen Wohnbebauung entgegenstehen.

Aufgrund der zwangsläufigen Lückenhaftigkeit der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung bleibt jedoch zu berücksichtigen, dass im Bereich der Altstandorte lokal begrenzte Schadstoffbelastungen auftreten können.

Bei Baugenehmigungsverfahren im Bereich der registrierten Altstandorte ist daher die Obere Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz) zu beteiligen.

8.3 Energie

Der Wärmemasterplan 2.0 (Stadtwerke Mainz, 2023) ist gemäß dem Beschluss des Mainzer Stadtrates vom 11.10.2023 als Orientierungshilfe bei der Planung und Realisierung von Projekten im Wärmebereich zu nutzen. Für das Mischgebiet "MI 2" südlich der Straße "Vor der Frecht" wird im Wärmemasterplan 2.0 als Wärmeversorgungslösung die Fernwärmeerschließung mit einem Anschluss an die in unmittelbarer Nähe und westlich des Geltungsbereiches verlaufende Fernwärmeleitung vorgeschlagen. Mit einem Anschluss des Quartiers an die Fernwärme kann den Hauptzielen des Masterplanes 100 % Klimaschutz der Stadt Mainz Rechnung getragen werden.

Mit dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 wird ab dem 1. Januar 2023 eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dächern von Gewerbenebauwerken und auf zu errichtenden Überdachungen von neuen gewerbebezogenen Parkplätzen ab 50 Stellplätzen eingeführt.

Die textlichen Festsetzungen des "B 168" berücksichtigen die Möglichkeit von Anlagen der Solarthermie und Photovoltaikanlagen und weist auf die Kombination von Dachbegrünungen und dem Bau von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen im Geltungsbereich hin. Dachbegrünungen schließen eine Photovoltaiknutzung der Dächer nicht aus, wie auch Photovoltaiknutzung nicht bedeutet, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer nicht begrünt werden sollen. Darüber hinaus werden die energetischen Anforderungen an Wärme-, Kalte- und Energiebedarf der Neubauten über die entsprechenden Fachgesetze, wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG), geregelt.

Im Ergebnis wird der Einsatz von erneuerbaren Energien und der sparsame Umgang bzw. die effiziente Nutzung von Energie durch das zukünftige Planungsrecht nicht eingeschränkt.

Entsprechende Inhalte zur Energieversorgung im "MI 1" und südlichen "MI 2" werden im weiteren Verfahren geklärt und Regelungen in den zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

9. Umweltbericht

Im Umweltbericht des Büros Böhm + Frasch GmbH (Stand 07/2025) werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie die Auswirkungen der Neuausweisung beschrieben und bewertet.

Die bislang gewerblich und mischgenutzten Grundstücke entlang der Straße "Vor der Frecht" und "Hans-Böckler-Straße" sollen durch angepasste Festsetzungen in Ihrer bis-

herigen Art und dem Maß der Nutzung als Mischgebiet (MI) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gesichert, bzw. sollen durch modifizierte Festsetzungen an die heutigen Nutzungsverhältnisse angepasst werden.

Weiterhin soll im Bereich des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes entlang der nord-westlichen Grenze des Geltungsbereichs die Errichtung eines neuen Depots der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Kulturgüterdepot) durch Ausweisung einer Mischnutzung ermöglicht werden. Das restliche Gelände des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes soll als Mischgebiet vornehmlich der Entwicklung von Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau) dienen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Bestandsbäume zum Teil als zu erhalten (20 Stück) und 43 Bäume als zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Neben der Erhaltung einer ökologisch wertvollen Baumhecke (ca. 1.065 m²) im Südwesten des "B 168" als Gehölzfläche "GF" werden weitere Fläche explizit als zu bepflanzende Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet (Pflanzflächen "P 1" und "P 2" mit einer Gesamtfläche von ca. 1.410 m²).

Weiterhin werden textliche Festsetzungen zur Beleuchtung außerhalb von Gebäuden aus Artenschutzgründen getroffen, Maßgaben zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung formuliert und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser, zum besonderen Artenschutz sowie Denkmalschutz gegeben.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 einzuhalten und Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden sind gegen Fluglärm mit aktiven schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Im "MI 2" südlich der Straße "Vor der Frecht" sind an Fassadenabschnitten, deren Abstand von der Grenze des GEE weniger als 10 m beträgt, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie die Auswirkungen der Neuausweisung beschrieben und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich von negativen Auswirkung der Festsetzungen des Bebauungsplans "B 168" werden beschrieben und in der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen gesichert. Wo dies baurechtlich oder bauordnungsrechtlich nicht möglich ist, wurden Hinweise zum Umgang mit möglichen Eingriffen gegeben.

Als Fachgutachten wurden ein Geo-/umwelttechnischer Bericht (Rubel & Partner) und eine Schalltechnische Untersuchung (FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH) durchgeführt. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurde weiterhin der Baumbestand erhoben und eine Kartierung von planungsrelevanten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) durchgeführt. Die nachgewiesenen Arten wurden einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Teil des Umweltberichtes unterzogen.

Mit dem "B 168" sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit bei Durchführung von folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten: Minimierung von Staub-, Schall- und Lichtimmissionen während der Bauphase, Minimierung der Schallimmissionen durch textliche und zeichnerische Festsetzungen, Begrünung des Plangebietes, u.a. mit Strauch- und Baumpflanzungen zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und zur Schaffung von Freibereichen, die eine wohnungsbezogene Erholungsnutzung ermöglichen.

Mit dem festgesetzten Gehrrecht kann die Anbindung aus dem geplanten Wohnquartier im südlichen "MI 2" Süd an den übergeordneten Fuß- und Radweg nordwestlich des Geltungsbereiches und die Erreichbarkeit der Naherholungsräume im Westen gesichert werden.

Die Lage innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Mainz und die frühere Nutzung als Freigelände des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes bedingen den aktuellen Charakter des Gebietes. Neben den zumeist ziergärtnerisch angelegten Freiflächen der Wohn-, Geschäfts- bzw. Gewerbegebäude, dominiert eine große Wiesenfläche mit angrenzenden Hecken und Baumhecken sowie Einzelbäumen und Baumgruppen den Geltungsbereich. Von den 78 innerhalb des Geltungsbereichs aufgenommenen Bäume unterliegen 49 Bäume der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestands innerhalb der Stadt Mainz (RVO Baum). Mit der zulässigen Nachverdichtung in den festgesetzten Mischgebieten "MI 1" und dem südlichen "MI 2" gehen Flächen mit niedriger bis mittel-hoher ökologischer Bedeutung verloren.

Besonders betroffen sind Gehölzbiotope (Schnitt- und Baumhecken, brachgefallene Obstbaumreihe) in einem Umfang von ca. 1.273 m² sowie Wiesenbiotope mit einem Umfang von ca. 9.732 m². Die ökologisch wertvolle Baumhecke zu den südwestlich angrenzenden Wohngebieten wird weitestgehend durch eine Erhaltsbindung gesichert.

Mit den festgesetzten Anpflanzflächen "P 1" und "P 2" mit Gehölzanteil und den Festsetzungen zur Pflanzung von Sträuchern (gesamt ca. 2.252 m²) können die Gehölzverluste innerhalb der Baugebiete "MI 1" und dem südlichen Mischgebiet "MI 2" kompensiert werden. Neue Grünlandbiotope können mit der festgesetzten Begründung der Baugrundstücke (ca. 3.888 m²) und der extensiven Dachbegründung (ca. 5.063 m²) entstehen.

Von den erfassten 78 Bäumen können 37 Bäume durch Einzelbaumfestsetzung und Festsetzung als flächiger Gehölzbestand (private Grünfläche) erhalten werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies einen möglichen Verlust von 41 Einzelbäumen, davon sind 19 Einzelbäume gemäß der RVO Baum geschützt. Es sind 43 Neupflanzungen durch zeichnerische Festsetzung vorgesehen. Weitere Pflanzungen von Bäumen erfolgen auf den Baugrundstücken durch den festgelegten Anteil an Bäumen bezogen auf die nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksflächen (1 Baum je 200 m²). Mit diesen Pflanzgeboten kann in den Mischgebieten "MI 1" und südliches "MI 2" sowie im nördlichen, eingeschränkten Gewerbegebiet "GEE" der Verlust von Einzelbäumen kompensiert werden.

Im Bereich des südlichen "GEE" ist eine Teilkompensation möglich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Verlust von Bäumen bereits durch das bestehende Baurecht des "B 118" gegeben ist. Im Vergleich zum "B 118" bleibt mit den Festsetzungen des "B 168" zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen (gesamt mind. 77 Einzelbäume) auch bei Entfall von Bäumen der Umfang des Gehölzbestandes im Geltungsbereich in Summe etwa gleich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen sind somit nicht zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet ist als Lebensraum für planungsrelevante Arten von mittlerem Wert. Von höherer Wertigkeit sind jedoch die Gehölzbestände (Baumhecke, Thuja-Schnitthecke, brachgefallenen Obstbaumreihen und ältere Einzelbäume oder Baumgruppen).

Es wurden 26 Vogelarten nachgewiesen. Der überwiegende Teil zählt zu den häufig vorkommenden, siedlungsbewohnenden Vogelarten und zu den weit verbreiteten Vogelarten der Kulturlandschaft. Viele sind Nischen- und Höhlenbrüter (Hausrotschwanz, Kohlmeise, Blaumeise, Grünspecht). Hierzu zählt auch der Star, dessen Erhaltungszustand derzeit als ungünstig-unzureichend bewertet wird.

Es wurden keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Das Plangebiet und dessen Umfeld dient den 4 erfassten Fledermausarten als Nahrungs- und Jagdgebiet. Die vorhandenen Hecken- und Baumstrukturen werden als Leitstruktur genutzt. Ein Vorkommen von Reptilien im Plangebiet wurde nicht nachgewiesen.

Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Rahmen von Abriss-, Sanierung-, Neubau und/oder Bauarbeiten zu vermeiden, wurden die folgenden Maßnahmen im Rahmen des Umweltberichts benannt und beschrieben:

- Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB) (Vermeidungsmaßnahme)
- Kontrolle auf Fledermausbesatz (Vermeidungsmaßnahme) und Steuerung von Abriss- und Rodungszeiträumen
- Kontrolle auf Gebäudebrüter (Vermeidungsmaßnahme)
- Beschränkung Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens (Vermeidungsmaßnahme)
- Schonung von Gehölzen (Minimierungsmaßnahme)
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
- Nisthilfen
- Artenschutzgerechte Beleuchtung

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen und Beachtung der Hinweise zum besonderen Artenschutz ist derzeit das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht anzunehmen.

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete des europäischen "Natura 2000" - Netzes (Vogelschutzgebiete und Flora-Fauna-Habitate (FFH)). Es sind auch keine Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Biotope.

Für den Geltungsbereich des "B 168" liegen keine Hinweise auf eine besonders herausragende Bedeutung in Bezug auf die Biologische Vielfalt vor. Unter Berücksichtigung der Pflanzgebote und bei Verwendung vorwiegend heimischer Arten ist mit dem "B 168" kein wesentlicher Biodiversitätsverlust verbunden.

Im Vergleich zu den bestehenden Baurechten des "B 118" wird durch die zusätzlich möglichen Über- und Unterbauungen sowie Flächenversiegelungen in den Baugebieten "MI 1" und südliches "MI 2" eine zusätzliche Neuversiegelung im Umfang von ca. 1.156 m² ermöglicht. Minimiert werden die Eingriffe und Beeinträchtigungen durch die Begrünung der unterbauten Flächen (Tiefgaragen, Keller; ca. 1.136 m² mit einem Substrataufbau oberhalb der Dränschicht von 60 - 150 cm und die extensive Dachbegrünung (ca. 5.063 m² bei einer Begrünung von zwei Drittel der Dachflächen).

Im Bereich der Baugebiete "MI 2" nördlich der Straße „Vor der Frecht“ und GEE (Nord und Süd) werden mit der Aufstellung des "B 168" keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des bisherigen Baurechtes des "B 118" zulässig waren. Perspektivisch können sich bei Änderungen baulicher Anlagen und Neuerrichtung in diesen Gebieten die Pflanzgebote, Anpflanzen Bäume, Begrünung von baulichen Anlagen (Tiefgaragen, Dächer) des "B 168" in Verbindung mit den Vorgaben der Begrünungs- und Gestaltungssatzung zur Pflanzung von Sträuchern und zur Begrünung von Stellplätzen mindernd auf das Schutzgut Boden auswirken.

Der Altlastenanfangsverdacht für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes bei den Gebäuden des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes und der ehemaligen Druckerei im Kellergeschoss des Gebäudes "Hans-Böckler-Straße 105" konnte mit den durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt werden. Die Boden- und Bodenluftuntersuchungen zeigen keine erhöhten Schadstoffgehalte. Es wurden keine Prüfwertüberschreitungen nach der BBodSchV bezogen auf eine sensible Nutzung (Wohnen/Kinderspielflächen) festgestellt. Gemäß dem Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle WAB vom 28.03.2025 und den aktuellen Einstufungen (Stand: März 2025) im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz werden die Altstandorte "Ehemalige Druckerei Mainz, Hans-Böckler-Str. 105" sowie "Ehemaliges Landespflanzenchutzamt mit Versuchsfläche" als nicht altlastverdächtig eingestuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "B 168" befindet sich außerhalb eines Radonvorsorgegebietes. Es sind auch außerhalb von Radonvorsorgegebieten geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Feuchteschutzmaßnahmen, wie sie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei erdberührten Bauteilen vorzusehen sind, dienen auch einer solchen Verhinderung bzw. der Erschwernis.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dem weiteren Umfeld befinden sich keine Wasserschutz-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sowie keine Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet besitzt keine Oberflächengewässer. Im Rahmen der durchgeführten Baugrundaufschlussarbeiten im März und April 2022 wurde in den bis maximal 5,0 m tief reichenden Rammkernsondierungen kein Grund-/Schichtwasser angetroffen. Auch ergaben sich keine Hinweise auf Sicker-/Schichtwasserzuläufe in das Bohrloch. Die vorhandenen bindigen Böden (Schluffe) können Niederschlagswasser aufstauen, so dass es temporär auch zu einer Schichtwasserführung und Stauwasser in geringeren Tiefen kommen kann. Nach längeren Niederschlägen ist nicht auszuschließen, dass örtlich und zeitlich begrenzt Schichtwasser aus versickerndem Niederschlagswasser auftritt.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (Wasserhaushaltsgesetz [WHG] und Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz [LWG]) soll unverschmutztes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Die im Geltungsbereich anstehenden Böden besitzen ein mittleres Versickerungspotenzial, womit eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Das Plangebiet ist größtenteils bereits schon bebaut. Entwässerungstechnisch ist das Gebiet daher zum Großteil bereits voll erschlossen und entwässert in den bestehenden Mischwasserkanal. Durch die zulässige Nachverdichtung wird sich die überbaubare Fläche insbesondere im Bereich des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes ("SO 1" im "B 118") erhöhen.

Damit kann eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung verbunden sein. Gemäß geo-/ umwelttechnischen Bericht wurden in diesem Bereich die natürlich anstehenden Schluffe (Löß) im Rahmen der durchgeführten Versickerungsversuche und der bodenmechanischen Laborversuche als durchlässig eingestuft. Die gemäß DWA-A 138 geforderte Durchlässigkeit ist in den untersuchten Böden gerade gegeben (Rubel & Partner 2022). Eine überschlägige Prüfung zeigt, dass eine Versickerung und der Rückhalt des Niederschlagswassers in den beiden Mischgebieten "MI 1" und südliches "MI 2" mittels Rigolen möglich ist. Unter Berücksichtigung der zulässigen Ausnutzung steht der hierfür erforderliche Flächenbedarf in diesen Baugebieten voraussichtlich zur Verfügung.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Flachdächern, der Begrünung der unterbauten Flächen und zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge und die Verwertung von Niederschlagswasser (z.B. durch Zisternen) auf dem Grundstück tragen zur Rückhaltung und Retention bei. Mit den Festsetzungen des "B 168" kann den gesetzlichen Anforderungen des § 55 WHG zur ortsnahen Versickerung innerhalb der Baugebiete "MI 1" und "MI 2" entsprochen werden. Der "B 168" führt somit nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz kann es im Geltungsbereich des "B 168" bei Starkregenereignissen zu Wassertiefen von 50 cm bis zu 1 m im Bereich des „MI 2“ Süd und bis zu 1 m im Zentrum sowie im Süden des GEE Süd kommen. Mit den geplanten Höhenanpassungen im Zuge der Neubebauung im südlichen "MI 2" wird das bisherige Zusammenfließen und Anstauen des Oberflächenwassers an einem Punkt verhindert. Zukünftig ist eine Verbesserung der Abflusssituation zu erwarten. Grundsätzlich ist bei geplanten Baumaßnahmen im Rahmen der Entwässerungsanträge ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis zu führen und es sind Maßnahmen zur Vorsorge zu treffen (DIN 1986-100). Besonders zielgerichtet können Vorsorgemaßnahmen durch die Grundstückseigentümer auf den jeweils betroffenen Grundstücken umgesetzt werden. Der Objektschutz ist durch Eigenvorsorge sicherzustellen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen und die Begrünungsvorgaben zu den Baugrundstücken, unterbauten Flächen und Dächern leisten einen Beitrag zur Abflussverzögerung und lokalen Versickerung von Oberflächenwasser.

Die Klimafunktionskarte weist den Geltungsbereich als Klimafunktionsraum von geringer Wertigkeit mit gering bis stark belastendem Klima, hier „Gewerbeklima“ aus. Planungsrelevante flächen- und linienhafte Kaltluftabflüsse und Ventilationsbahnen sind nicht betroffen. Im Bereich der Freiflächen des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes ist ein positiver Abkühlungseffekt der Wiesenfläche gegenüber den umgebenden bebauten und versiegelten Flächen gegeben.

Infolge des Klimawandels wird die Anzahl bioklimatisch besonders belastender heißer Tage ($T_{\max} \geq 30^{\circ}\text{C}$) und Tropennächte ($T_{\min} \geq 20^{\circ}\text{C}$) in Mainz in den nächsten Jahrzehnten in prägnanter Form ansteigen und die Wahrscheinlichkeit langanhaltender Hitzewellen nimmt zu. Für das Plangebiet wird im Zeitraum 2031 – 2060 eine Zunahme von ca. 23 zusätzlichen Sommertagen/Jahr ($T_{\max} \geq 25^{\circ}\text{C}$), von ca. 14 zusätzlichen heißen Tagen/Jahr ($T_{\max} \geq 30^{\circ}\text{C}$) und ca. 16 zusätzlichen Tropennächten/Jahr ($T_{\min} \geq 20^{\circ}\text{C}$) prognostiziert (KLIMPRAX-Studie DWD, 2017). Eine bauliche Verdichtung kann diese negativen Klimateigenschaften weiter verschärfen. Dem kann mit Anpassungsmaßnahmen begegnet werden. Mit den Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und flächigen Gehölzbeständen (private Grünfläche), zur Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen, zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie mit der gemäß der Begrünungs- und Gestaltungssatzung gebotene Begrünung von Außenwänden (Fassadenbegrünung) können bioklimatische Auswirkungen verringert werden.

Aktuelle lufthygienische Messungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die auf den umliegenden Straßen des Plangebiets vorhandene Verkehrsstärke (z.B. Koblenzer Straße/Essenheimer Straße mit max. ca. 19.000 KfZ/d) liefert im Zusammenhang mit dem vorhandenen Abstand des Plangebiets zur Quelle (Straße) sowie der vorhandenen Topographie keinen Hinweis darauf, dass im Plangebiet die Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte (insbesondere für die verkehrsbedingten Schadstoffe NO_2 bzw. PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$) zu erwarten ist.

Der Geltungsbereich ist Teil des großräumig zusammenhängenden, geschlossenen Siedlungsbereichs und entsprechend im Stadtbild urban geprägt. Die Bebauungen im Geltungsbereich entsprechen den in einem Misch- und Gewerbegebiet zu erwartenden Gebäudestrukturen und -nutzungen. Die Baumreihe zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung nördlich der Straße "Vor der Frecht" wirkt raumbildend, trennt und gliedert unterschiedliche Nutzungen. Im Bereich des ehemaligen Pflanzenschutzamtes dienen die Baumhecke entlang der südwestlichen Grenze und die brachgefallene Obstbaumreihe mit Sträuchern an der östlichen Grenze bereits als gestalterische wirksame Abgrenzung und Eingrünung zum Gewerbegebiet und zur Wohnbebauung. Als bemerkenswerter Grünbestand ist die angrenzende alte Baumreihe mit Rasen und Gehölzflächen neben dem Radweg zu erwähnen, deren Kronenbereich sich unmittelbar an den Geltungsbereich anschließt und als hervorragendes Strukturelement zu werten ist. Größere Veränderungen werden durch die Zunahme des Bauvolumens und die Ausweitung der Baugrenzen in den Mischgebieten südlich der Straße "Vor der Frecht" ("MI 1" und südliches "MI 2") planungsrechtlich ermöglicht. Mit den bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden. Hierzu zählen der Erhalt des flächigen Gehölzbestandes (private Grünfläche), die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen (Baumreihe im "MI 2" Nord und Einzelgehölze) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Begrünung der Baugrundstücke, der baulichen Anlagen (Dachbegrünung) und der unterbauten Flächen sowie Regelungen zur Vorgartengestaltung, zur Begrünung von Müllstandplätzen und Einfriedungen. Ortsbildwirksame Grünstrukturen ergeben sich durch die festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen in den Vorgartenbereichen entlang der Straßen „Vor der Frecht“ und Hans-Böckler-Straße. Diese tragen gemeinsam mit den zu erhaltenden Bäumen zur grünordnerischen Gliederung und Raumwirkung im Plangebiet bei.

Das Plangebiet ist nicht als Grabungsschutzgebiet oder als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft bzw. ausgewiesen. Bau- und Kulturdenkmäler sowie Einzeldenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Oberirdisch werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt. Zu Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor (Stand August 2022). Da archäologische Funde nie gänzlich auszuschließen sind enthält der B 168 einen Hinweis zur Anzeigepflicht archäologischer Funde gemäß Denkmalschutzgesetz.

Der Umweltbericht beschreibt umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der geplanten bzw. möglichen Bebauungen im Rahmen des "B 168", welche größtenteils in zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen umgesetzt bzw. gesichert oder als Maßnahmen im Umweltbericht beschrieben werden. Zu den festgesetzten bzw. in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen zählen:

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit:

- Lärmschutzmaßnahmen
- Begrünung urbaner Strukturen
- Erhalt von Freiraumverbindungen zu Naherholungsräumen
- Lichtlenkung zum Schutz vor Lichtverschmutzung

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt:

- Erhalt der Baumhecke
- Erhalt von Bestandsbäumen
- Anpflanzungen und Begrünung (Bäume, Sträucher)
- Begrünung von Einfriedungen und Mülltonnenplätze

- Extensive Dachbegrünung
- Intensive Tiefgaragenbegrünung
- Verbot von Schottervorgärten
- Besondere Artenschutzregelungen (inkl. Vogelschlagvermeidung, Nisthilfen)
- Artenschutzgerechte Außenbeleuchtung

Hinweise:

- DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Begrünungs- und Gestaltungssatzung Mainz
- Empfehlungen zu gebietsheimischen Pflanzen

Maßnahmen zum Artenschutz:

- Umweltbaubegleitung
- Kontrolle und Steuerung von Abriss- und Rodungszeiträumen
- Kontrolle auf Gebäudebrüter und Fledermäuse
- Beschränkung der Ausführungszeiträume für Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
- Nisthilfen

Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser:

- Reduktion befestigter Flächen und Verwendung wasserdurchlässige Beläge
- Begrünungen (Bäume, Sträucher, Dächer, Tiefgaragen etc.)
- Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Baumschutz und Erhaltung von Grünbeständen
- Anpflanzungen und Begrünungen

Schutzgut Klima/Luft:

- Begrenzung versiegelter Flächen
- Begrünungen (inkl. Dächer, Fassaden, Tiefgaragen etc.)
- klimaangepasste Vegetationswahl
- Begrünungs- und Gestaltungssatzung Mainz
- Erhalt und Schutz des Baum- und Gehölzbestands (Einzelbäume, private Grünfläche)

Schutzgut Landschaft:

- Erhalt landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumhecke)
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzflächen zur Eingrünung der Baugebiete
- extensive und intensive Begrünungen der Baugrundstücke und baulicher Anlagen
- Begrünung der Einfriedungen, Fassaden
- Einhausung und Begrünung von Mülltonnenstandplätzen
- Begrenzung Gebäudehöhen und Dachaufbauten
- Werbeanlagenregelung (Verbot von Licht- und Hochwerbung)

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Anzeigepflicht bei Bauarbeiten bzgl. Funden und Befunden

Die Bilanzierung der Eingriffe durch Gegenüberstellung der bestehenden Baurechte des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 118" mit dem maximal zulässigen Maß der Nutzung und der Bauweise bzw. -formen gemäß den Festsetzungen des "B 168" ergab, dass der "B 168" bei Einhaltung und Umsetzung der grünplanerischen bzw. grünordnerischen Festsetzungen nicht zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führt. Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen sind nicht erforderlich.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass unter Zugrundelegung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange durch den "B 168" zu erwarten sind. Ein Überwachungsbedarf ist nicht gegeben.

10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können. Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter. Von Seiten der tangierten Fachämter sind keine negativen Prüfungsergebnisse hinsichtlich der Familienfreundlichkeit vorgebracht worden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Areal, für welches mittels des Bebauungsplanes "B 118 Gewerbegebiets- und Sondergebietsnutzungen zulässig sind. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die Fläche des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes, welches einer geänderten Nutzung zugeführt werden soll. Im unmittelbaren Anschluss an dieses Areal befinden sich Gewerbe- und Mischgebiete.

Der größere Teil der Fläche des ehemaligen Landespflanzenschutzamtes soll als Mischgebiet mit einem Schwerpunkt der Nutzung auf Wohnen entwickelt werden. Der nördliche Teil der Fläche soll als Mischgebiet mit dem Schwerpunkt für "Lager- und Ausstellungsflächen" der GDKE mit einem Neubau überplant werden. Das Plangebiet ist sowohl städtebaulich strukturell (Erreichbarkeit des Ortskerns von Mainz-Bretzenheim und der Nahversorgungsbereiche) als auch in Bezug auf die umliegenden Nutzungen und Freiräume gut bis sehr gut in das bestehende Umfeld eingegliedert.

Durch den Bebauungsplan "B 168" kann in einem Teilbereich der festgesetzten Mischgebiete eine Wohnnutzung, überwiegend im Geschosswohnungsbau erfolgen, was das Angebot an Wohnraum in Mainz-Bretzenheim erweitert und der bestehenden, großen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz mit einem entsprechenden Angebot (ca. 125 WE) gerecht wird.

Eine ÖPNV-Anbindungen (Bus) ist in fußläufiger Erreichbarkeit gewährleistet und stellt einen Wert insbesondere für Menschen ohne eigenen Pkw dar. Durch die vorgesehenen Spielplatzflächen im südlichen Mischgebiet "MI 2" wird auch das Angebot für Kinder und Jugendliche künftig verbessert.

11. Statistik

| | |
|---|--------------|
| Größe des räumlichen Geltungsbereichs "FNP-Änderung Nr. 60" | ca. 2,520 ha |
| Größe des räumlichen Geltungsbereichs "Bebauungsplan "B 168" | ca. 3,727 ha |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) | ca. 1,276 ha |
| Mischgebiete (MI) | ca. 2,158 ha |
| Private Grünfläche | ca. 0,107 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,187 ha |
| Anzahl der geplanten Wohneinheiten: | ca. 125 WE |
| Einwohnerzahl: (Belegungsdichte 2,0 EW / WE) | ca. 250 EW |

12. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Wohnbau Mainz GmbH, dem Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Zu diesen Maßnahmen zählen u. a.:

- Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung
- Regelung zu Kinderspielflächen im südlichen "MI 2" (Nutzung durch die Allgemeinheit, Zugänglichkeit etc.)
- Regelungen zur Umsetzung des Energiekonzeptes
- Baum- und Vegetationsschutz
- Beleuchtung
- Ökologische und dendrologische Fachbauleitung

13. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstandenen Kosten wurden durch die städtischen Fachämter ermittelt. Hierbei besteht in diesem Bauleitplanverfahren "B 168" die Besonderheit, dass für die notwendigen gutachterlichen Untersuchungen Finanzmittel des Landes, Programmteil: Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt "Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus-Teil Antrag 2-Umweltgutachten") abgerufen werden konnten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz für die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens, des Boden- und Altlastengutachtens sowie des Umweltberichtes mit Artenschutz folgende Kosten angefallen:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Schalltechnisches Gutachten: | 11.765,30 € |
| Altlastengutachten und Versickerung: | 9.703,39 € |
| Umweltbericht inkl. Artenschutz | <u>22.963,32 €</u> |
| Summe: | 44.432,01 € |

Hiervon wurden Kosten durch Zuwendungen aus den Fördermitteln "ExWoSt" in Höhe von 39.988,80 € aus den Finanzhilfen des Landes beglichen. Die verbleibenden Kosten für die Stadt Mainz beziffern zum aktuellen Verfahrensstand auf ca. 4.443,21 €.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete