

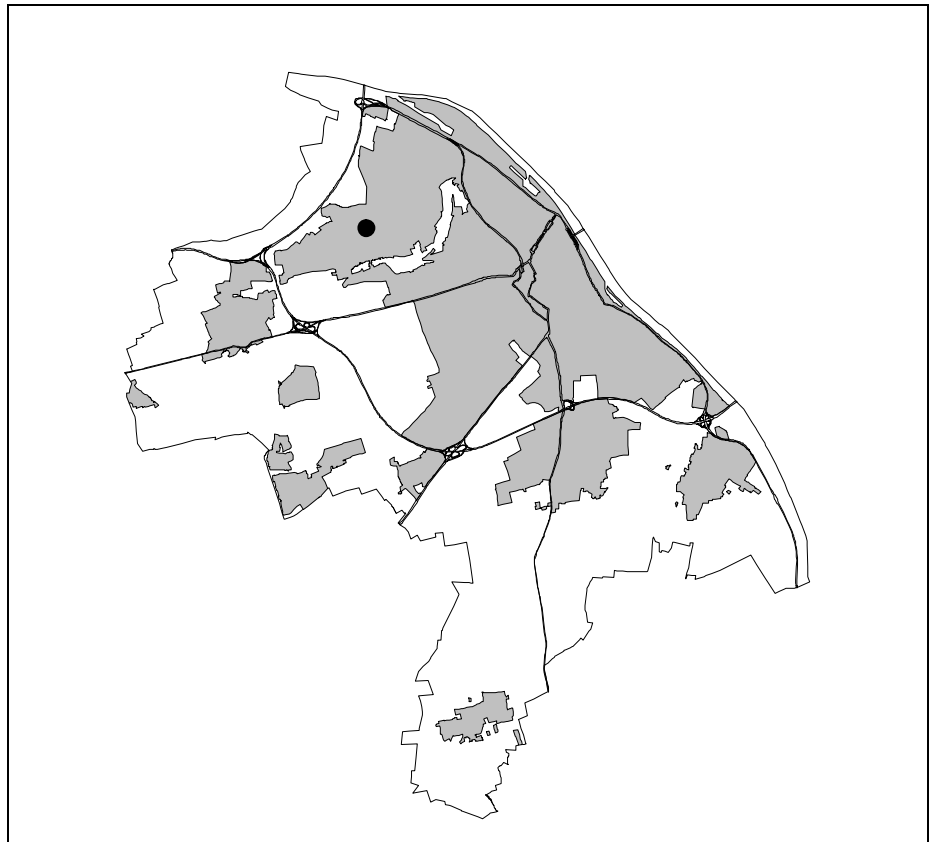
Stadt Mainz

Erläuterungsbericht

Begründung

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 14
im Bereich des Bebauungsplanes "G 133"**

Bebauungsplan "Gleisbergzentrum (G 133)"



Stand: Satzungsbeschluss

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom ... 9. Juni 2006 ...
Az.: 43/405-02 M2-0/FNP A.14

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Gleisbergzentrum (G 133)" sowie Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 14 im Bereich des Bebauungsplanes "G 133"

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 133"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzung der "Elbestrasse",
- im Osten durch den Verlauf der westlichen Parzellengrenze 452/39, Flur 11, Gemarkung Gonsenheim,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der "Alfred-Delp-Strasse",
- Im Westen durch den Verlauf der östlichen Parzellengrenzen 452/6, 466 (Herrenweg) und 151/27, alle Flur 16, Gemarkung Gonsenheim.

2. Planungsziele / Planerfordernis

Mit dem Bebauungsplan "G 133" verfolgt die Stadt Mainz das Ziel, die planungsrechtlichen Standortvoraussetzungen zu schaffen, wie sie für eine Attraktivierung und zeitgemäßen Betrieb eines Nahversorgungszentrums erforderlich sind. Das in diesem Zusammenhang notwendige Angebot von Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie die dazugehörigen Stellplätze sind auf den Grundstücken des aktuellen Gleisbergzentrums nicht unterzubringen. Die westlich dieses Ladenzentrums gelegene und ca. 3.000 m² umfassende öffentliche Grünfläche muss deshalb einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden über einen Bebauungsplan geschaffen. Die zentralörtliche Verträglichkeit des neuen Nahversorgungszentrums macht es erforderlich, dass sowohl die Größe der Verkaufsflächen als auch die angebotenen Warensortimente reglementiert werden.

3. Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan vom 24.05.2000 ist das Plangebiet als "Gemischte Baufläche (M)" bzw. "Vorhandene Grünfläche, Zweckbestimmung Grün- / Parkanlage" dargestellt. Letztgenannte Darstellungen widersprechen den o. a. Planungszielen des "G 133", der die Grünfläche einer Bebauung zuführt. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 14 umfasst die Flurstücke 452/5 und 151/26, beide Flur 11, Gemarkung Gonsenheim.

Die ursprüngliche Darstellung als "öffentliche Grünfläche" wird insgesamt in die Darstellung "Gemischte Baufläche (M)" gemäß § 1 Abs. 1, Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert.

Die Flächennutzungsplanänderung "Ä 14" wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (alte Fassung) im Parallelverfahren, d. h. zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes "G 133" durchgeführt.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept geht von einem vollständigen Abbruch des im Jahre 1961 errichteten Ladenzentrums aus und sieht eine komplette Neubebauung vor. Im Erdgeschoss stehen ca. 4.620 m² bebaubare Fläche zur Verfügung. Die Geschossflächen für Einzelhandel sind auf insgesamt 3.000 m² Geschossfläche begrenzt, was ca. 2.250 m² Verkaufsfläche bedeutet. Im Erdgeschoss des Gleisbergzentrums soll vor allem ein Lebensmittelmarkt untergebracht werden, in den Obergeschossen Wohnungen (auch Altenwohnungen) und andere zentrale, in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan "G 133" ist aus der im Flächennutzungsplan dargestellten "Gemischten Baufläche (M)" entwickelt.

Der Bebauungsplan "G 133" setzt ein "Kerngebiet (MK)" gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Angesichts der zulässigen Geschossfläche von insgesamt 3.000 m², ergibt sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der nach § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel nur in einem derartigen "Kerngebiet (MK)" oder in einem "Sonstigen Sondergebiet (SO)" zulässig ist. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes rechtfertigt nicht die Festsetzung eines "Sonstigen Sondergebietes (SO)", da sich dieses von einem - wenn auch modifizierten - "Kerngebiet (MK)" nicht wesentlich unterscheidet.

Die gewählte Festsetzung eines "Kerngebietes (MK)" entspricht darüber hinaus auch der zentralen Funktion (auf den Stadtteil Gonsenheim bezogen), die dem Gleisbergzentrum im Hinblick auf die Versorgung der benachbarten Quartiere zukommt - ohne dabei die angestammte Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums "Breite Straße" zu schwächen. Vielmehr muss das Gleisbergzentrum als Ergänzung dieses zentralen "Versorgungsstrangs" verstanden werden, indem hier ein, den heutigen Maßstäben entsprechender Frischemarkt incl. Kundenparkplatz in zeitgemäßer Dimension untergebracht werden kann. Dies erscheint im Stadtteilzentrum "Breite Straße" auf

Grund der dort vorherrschenden, kleinteiligen Parzellen- und Eigentumsverhältnisse kurzfristig nicht möglich.

Im Rahmen der Einzelhandelsstrukturplanung für den Stadtteil Gonsenheim und der Zielsetzungen des "Zentrenkonzeptes - Einzelhandel" ist es das vorrangige städtebauliche Ziel, das Gleisbergzentrum als modernes Nahversorgungszentrum zu reaktivieren und zu ertüchtigen. Insbesondere soll mit der Planung die fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeit für die Artikel des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs für die Bevölkerung im Südosten Gonsenheims und für die zukünftigen Bewohner des Baugebiets "Gonsbacherassen" sichergestellt werden. Gleichzeitig soll das "Gleisbergzentrum" die "Breite Straße" in ihrer Funktion als Stadtteilzentrum und, wie bereits erwähnt, als Versorgungsstrang ergänzen.

Grundlage und Ankerbetrieb für das "Gleisbergzentrum" als Nahversorgungszentrum soll ein Lebensmittelsupermarkt mit Vollsortiment sein. Hieran können sich Geschäfte bzw. Läden mit ergänzenden Sortimenten aus dem Bereich des "Lebensmittelhandwerks" (Bäcker, Metzger etc.), des sonstigen kurzfristigen Bedarfs (Zeitungen, Zeitschriften, Tabakwaren, Apotheke, Drogeriewaren) sowie fakultativ einige Geschäfte mit sonstigen Sortimenten angliedern. Alternativ zu einem Supermarkt kann auch ein Lebensmitteldiscountmarkt mit angegliederten Geschäften des täglichen Bedarfs eine, wenn auch eingeschränkte Funktionsfähigkeit erzeugen.

Wesentlich für die planerische Sicherung der Nahversorgungsfunktion ist, dass die zur Verfügung stehende Geschossfläche von 1.500 m² (entspricht etwa 1.100 m² Verkaufsfläche) nicht in größerem Umfang von Einzelhandelsbetrieben belegt wird, die keine Lebensmittel im Angebot haben - wie beispielsweise ein Schuhmarkt, ein Bekleidungs- oder Kinderartikelmarkt oder ein Computerfachmarkt - und damit die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unmöglich machen. Das Angebot dieser zentrenrelevanten Sortimente in Fachmarktgröße hätten zudem noch negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum "Breite Straße". Die Belegung der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche mit einem Fachmarkt, mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Teppichmarkt, Fliesenfachmarkt, Kfz-Zubehör) würde die Nahversorgungsfunktion allerdings ebenfalls zu Nichte machen.

Vor diesem Hintergrund ist die Einzelhandelsnutzung derart definiert, dass die Nahversorgungsfunktion gesichert ist und ein entsprechend großer Lebensmittelmarkt ermöglicht wird.

Die westlich des bestehenden Gleisbergzentrums liegende öffentliche Grünfläche muss in diesem Zusammenhang auf Grund des, mit einer zeitgemäßen Attraktivierung verbundenen Flächenbedarfs aufgegeben und ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ausschluss / Eingeschränkte Zulässigkeit von Nutzungen

In Umsetzung der eingangs zitierten Planungsziele macht die Stadt Mainz von den im § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegeben Möglichkeiten der Modifizierung des festgesetzten Kerngebietes Gebrauch. Einzelne im Regelfall zulässige Nutzungen werden insgesamt ausgeschlossen

bzw. nur in eingeschränktem Umfang oder an bestimmter Stelle zugelassen werden.

Verkaufsflächenbeschränkung

Mit Blick auf die Funktionsteilung zwischen dem Stadtteilzentrum Breite Straße und dem Gleisbergzentrum, die Zielsetzung, das Stadtteilzentrum zu erhalten und auch zukünftig weiterzuentwickeln, auch im Sortimentsbereich des täglichen, kurzfristigen Bedarfs und mit Blick auf die Ausgewogenheit der Versorgungsstrukturen im Stadtteil Gonsenheim, wird die Geschossfläche für den Einzelhandel auf 3.000 qm beschränkt. Das entspricht nach den derzeitigen Flächenaufteilungen in Einzelhandelsbetrieben einer Verkaufsfläche von 2.250 qm.

Die Geschossfläche für die Sortimente Lebensmittel, Genussmittel, Tabakwaren und Getränke ist auf 1.500 qm Geschossfläche beschränkt, was etwa 1.100 qm Verkaufsfläche entspricht. Mit dieser Festsetzung wird den Ergebnissen des Gutachtens der GMA, Ludwigsburg, "Der Stadtteil Gonsenheim als Standort für einen Lebensmittelmarkt" (2004, mit Ergänzung 2005) Rechnung getragen. Die GMA sieht auf Grund der mittelfristig vorhandenen und bindbaren Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel noch Ansiedlungspotential für einen Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Lebensmitteldiscountmarkt) mit 700 - 800 qm Verkaufsfläche in Gonsenheim. Dieser soll zur Schaffung ausgeglichener Versorgungsstrukturen im Gleisbergzentrum realisiert werden. Darüber hinaus ist noch eine "freie" Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, die die Vergrößerung für dieses Sortiment auf rd. 1.100 qm Verkaufsfläche / 1.500 qm Geschossfläche erlaubt. Damit könnte den betrieblichen Anforderungen von Supermarktbetreibern nach "zeitgemäßen" und "zukunftsfähigen" Verkaufsflächen entsprochen werden. Der Sollumsatz einer darüber hinausgehenden Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel würde jedoch das bindbare Kaufkraftpotential übersteigen und damit städtebaulich bedeutsame Umsatzumverteilungen und Beeinträchtigungen für das Stadtteilzentrum "Breite Straße" mit sich bringen.

Unter dem Aspekt Erhalt und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums "Breite Straße" ist auch die Geschossfläche und damit die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente des Nicht-Lebensmittelbereiches begrenzt. In einem funktionsfähigen Gleisbergzentrum können und sollen sich Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können, die den Nahversorgungscharakter des Zentrums betonen und ergänzen. Die Betriebe dürfen aber nicht so zahlreich werden und die Verkaufsfläche / Geschossfläche pro Betrieb oder insgesamt nicht so groß, dass die Schwelle zum Nahversorgungszentrum überschritten wird und auf Grund der Größe weiterreichende negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum "Breite Straße" ausgelöst werden. Das Nahversorgungszentrum Gleisberg soll die Funktion des Stadtteilzentrums ergänzen, nicht ersetzen.

Umgekehrt soll diese festgesetzte Geschossfläche von 3.000 qm weitestgehend für Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Tabakwaren und Getränke sowie zentrenrelevanten Sortimenten der Nicht-Lebensmittel zulässig sein. Um die Funktion eines ergänzenden Nahversorgungszentrums dauerhaft erfüllen zu können, wurde ausgeschlossen, dass auf den festge-

setzten Verkaufsflächen in größerem Umfang "nicht zentrenrelevante" Sortimente angesiedelt werden.

Mit der Belegung durch Märkte für Auto- und Motorradzubehör, Möbel-, Bodenbelags-, oder Farbgeschäfte u. ä. könnte die Zielsetzung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs nicht mehr erfüllt werden. Um jedoch ein breit gefächertes Warensortiment in dem Nahversorgungszentrum anbieten zu können, soll es möglich sein, dass auch nicht zentrenrelevante Sortimente "in kleinem Umfang", d. h. bis maximal 200 qm zulässig sind.

Deshalb wird die für den Einzelhandel zulässige Geschossfläche auf insgesamt 3.000 qm begrenzt, wobei neben Nahrungs- und Genussmitteln, Tabakwaren und Getränken, die zulässige Geschossfläche für die übrigen Sortimente - ob zentrenrelevant oder nicht - maximal 200 qm je Sortiment betragen darf.

Ausschluss von Tankstellen

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen müssen entfallen, da die Errichtung letztgenannter Einrichtungen im Plangebiet auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist. Darüber hinaus sind die Standortbedingungen für Tankstellen im Plangebiet auch auf Grund der stark eingeschränkten Anfahrbarkeit entlang der "Elbestrasse" nicht gegeben.

Einschränkung von Vergnügungsstätten

Auf einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 100 m² lässt der Bebauungsplan im Erdgeschoss die Errichtung von Vergnügungsstätten zu und bietet somit ein "Ventil" für die bereits erfolgte Feinsteuerung dieser Problematik in der "Breite Straße". Mit dieser Systematik wird der gängigen Rechtsprechung Rechnung getragen, dass Vergnügungsstätten nicht generell und flächendeckend ausgeschlossen werden dürfen, sondern auch in - weniger empfindlichen - Teilen des Gemeindegebietes zulässig sein müssen.

Die o. a. Größenordnung stellt sicher, dass eine mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich ist. Die Reduzierung wird deshalb gewählt, da das Umfeld fast ausschließlich durch Wohnbebauung und eine kirchliche Einrichtung geprägt ist. In Rücksichtnahme auf diese empfindliche Nachbarschaft sollen in diesem Plangebietsbereich keine kerngebietstypischen Größenordnungen von Vergnügungsstätten möglich sein.

Die Beschränkung auf die Erdgeschosebene wird vorsorglich getroffen, um eine Unverträglichkeit mit sonstigen Obergeschossnutzungen (auch Wohnen) zu unterbinden.

Wohnnutzung

Die Nutzflächen im Erdgeschoss sind durch die notwendigen Verkaufsflächen und die zugehörigen Lager-, Sozial- und Funktionsflächen bereits ausgeschöpft. Hinzu kommen Flächen für die interne Erschließung, die im Zu-

sammenhang mit einer attraktiven Anordnung weiterer kleinerer Geschäfte anfallen.

Darüber hinaus ist das Basisgeschoss auf Grund seines Zuschnittes nicht zur Unterbringung von Wohnungen geeignet. Der Bebauungsplan schließt deshalb die Wohnnutzung im Erdgeschoss generell aus. Als "sonstiges Wohnen" im Sinne des § 7 Abs. 2, Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen in den Obergeschossen - neben anderen kerngebietstypischen Nutzungen - allgemein zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf dem eingeschossigen, durch Verkaufsnutzungen geprägten Basisgeschoss werden senkrecht zur "Elbestrasse" insgesamt 3- bis 4-geschossige Zeilen aufgesetzt, die sowohl Büro- und Dienstleistungsnutzungen als auch (Senioren-) Wohnungen aufnehmen können. Mit dieser Baustruktur wird - mit dem Ziel einer städtebaulichen Integration des neuen Gleisbergzentrums - die städtebauliche Formensprache der westlich an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung aufgegriffen und gemäß den aktuellen Nutzungsanforderungen weiterentwickelt.

Die dadurch erreichte Höhenentwicklung vermittelt zwischen den genannten Wohnzeilen und dem östlich anschließenden Hochhaus. Die aufgesetzten Zeilen werden im Norden mit 2 - 3-geschossigen Verbindungsbauwerken verknüpft, die sowohl die vertikalen Erschließungselemente aufnehmen und durch ihre parallel zur "Elbestrasse" gewählte Ausrichtung darüber hinaus Lärmschutzfunktionen für die dahinter liegenden Obergeschossnutzungen übernehmen. Zur Sicherung dieser o. a. Funktion ist die entsprechende Anzahl der mindestens zu bauenden Geschosse ("...als Mindestmaß") im Plan festgesetzt.

4.3 Baugrenzen / Baulinien / Bauweise

Das städtebauliche Konzept der aufgesetzten Zeilen wird durch eine entsprechende Festsetzung von Baugrenzen festgeschrieben. Die zur "Elbestrasse" gerichtete Bauzeile soll möglichst nahe an diese Straße heranrücken und als weitgehend durchgehende Bauflucht errichtet werden.

Aus diesem Grund sind an dieser Stelle Baulinien festgesetzt. Um einen gewissen architektonischen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten sind entsprechende Rücksprünge von diesen Baulinien zugelassen.

Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit zusammenhängender Nutzflächen im Erdgeschoss. Der Bebauungsplan setzt daher eine "abweichende Bauweise" fest, die es gestattet, die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Maximallänge von 50 m zu überschreiten.

4.4 Erschließung / Ruhender Verkehr

Das gesamte Baugrundstück kann sowohl von der "Elbestrasse" als auch von der "Alfred-Delp-Strasse" aus angefahren werden. Lediglich im Kreuzungsbereich der vom Norden her in die "Elbestrasse" einmündenden Werrastraße ist ein Zu- und Abfahrtsverbot von der / zur "Elbestrasse" im Plan festgesetzt. Die besondere Verkehrssituation an dieser Stelle erfordert die Festsetzung dieses Zu- und Abfahrverbotes zur "Elbestrasse".

Um die Flexibilität bei der Realisierung des Gebietes zu erhöhen sind keine weiteren Beschränkungen für die Erschließung des Grundstücks festgesetzt. Es soll jedoch unbedingt angestrebt werden, dass die Zu- und Abfahrten zu den Parkieranlagen möglichst an wenigen Stellen gebündelt werden. Aus verkehrstechnischen Gründen sind einzelne Zufahrten zu Stellplätzen, die beispielsweise als gereimte Parkieranlage parallel zu den oben angesprochen Erschließungsanlagen vorgesehen werden, nicht möglich. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur "Elbestrasse" hin bzw. zur "Alfred-Delp-Strasse" hin maximal zwei Grundstücks Zu- und Abfahrten zulässig sind.

In Anbetracht des nahezu im vollen Umfang bebaubaren räumlichen Geltungsbereiches ist davon auszugehen, dass der ruhende Verkehr weitgehend in Tiefgaragen untergebracht wird. Unter Aufgabe der Bebauungsmöglichkeiten könnten jedoch auch ebenerdige Stellplätze realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund sind zum Schutz vor Lärmimmissionen, gegenüber der westlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung, innerhalb der im Westen des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen, offene Stellplätze nicht zugelassen.

4.5 Immissionsschutz

Bedingt durch die Lärmemissionen der stark befahrenen "Elbestrasse" schreibt der Bebauungsplan für Wohnungen in den Obergeschossen konkrete bauliche und technische Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor.

So müssen beispielsweise Wohnungen, die direkt an die "Elbestrasse" grenzen, vom Grundriss her so organisiert sein, dass mindestens ein Fenster von Wohn- bzw. Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite hin orientiert sind.

Des Weiteren dürfen keine Balkone oder Loggien zur verlärmten Seite hin errichtet werden, es sei denn, sie wurden durch bauliche Vorkehrungen (z. B. Verglasung) gegen den Verkehrslärm geschützt.

Ursprünglich war für das Gleisbergzentrum ein "Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)" vorgesehen, der auf der Grundlage einer konkreten Architekturplanung erstellt wurde. Der VEP wurde zwischenzeitlich jedoch aufgegeben.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren "G 133" ist dagegen eine "Angebotsplanung", der kein detailliertes Realisierungskonzept zugrunde liegt. Insofern ist es kaum möglich, im Rahmen eines Gutachtens die Auswirkungen von konkreten Anlagen (wie Parkplätze oder Flächen für die Anlieferung der Waren) im Detail zu untersuchen, da die Standorte derartiger Anlagen nicht bekannt sind bzw. an jeder Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden könnten.

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan "G 133" auf Grund der getroffenen Festsetzungen zur "Art der Nutzung" mit seiner direkten räumlichen Umgebung verträglich. Dies gilt insbesondere gegenüber der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung. Hier sind zwei, nach der Baunutzungsverordnung in direkter Nachbarschaft grundsätzlich verträgliche Nutzungsarten vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund können konkrete Maßnahmen zu ggf. imitierenden (Teil-)Anlagen im Detail erst im Baugenehmigungsverfahren festgestellt und vorgeschrieben werden.

4.6 Altlasten

Auf dem Grundstück "Elbestr. 70" (Flurstück 452/29) ist der Altstandort einer ehemaligen chemischen Reinigung zu verzeichnen, die von 1956 bis 1984 betrieben worden ist. Auf Grund der Handhabung von Lösungsmitteln (BTX, CKW, FCKW, Benzine, Terpentin, Adsorptionsmitteln) sowie dem Anfall von Destillationsschlämmen und Destillationsrückständen sind chemische Reinigungen in der Erfassungsbewertung als uneingeschränkt altlastverdächtig einzustufen.

Hierzu wurden bereits historische Erkundungen durchgeführt. Es ergab sich weiterhin ein unterirdischer 10.000 l Heizöltank, der nach Dichtheitsprüfung ohne Beanstandung am 01.01.1988 stillgelegt und verfüllt worden ist.

Im Auftrag der Stadt Mainz wurden gezielte orientierende Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Siehe hierzu Bericht des Geologischen Büros Knoche GBK vom 21.05.03. Es waren keine sensorischen / organoleptischen Auffälligkeiten zu verzeichnen. Die Untersuchungsergebnisse wiesen maximal 0,486 mg/m³ LHKW auf.

Da

- die beiden vorgenommenen Bodenluftuntersuchungen im Abstand von ca. 10 m keine relevanten Bodenluftbelastungen ergeben haben,
- die gasdurchlässige Auffüllung im hier relevanten Bereich bis in 3,10 m unter GOK reicht und damit den Untergrund unterhalb der Bodenplatte Keller (üblicherweise ca. 2,5 m unter GOK) erschließt,
- zu erwarten ist, dass unterhalb der Bodenplatte eine Sauberkeitsschicht eingebaut ist, die gasdurchlässig ist,

- somit relevante Bodenbelastungen unterhalb der Bodenplatte Keller sich in höheren Belastungen bemerkbar gemacht hätten,

liegt kein hinreichender Verdacht auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen vor.

Auf weitere Bodenluftuntersuchung und Eintragungen im Bebauungsplan kann somit verzichtet werden.

Es ist jedoch erforderlich, den Rückbau des Kellers und insbesondere der Bodenplatte des Kellers gutachterlich begleiten zu lassen und die Ergebnisse der organoleptischen Ansprache dokumentieren und vorlegen zu lassen. Sollten sich im Zuge des Rückbaues Keller mit Bodenplatte Hinweise auf bislang nicht feststellbare relevante Bodenbelastungen ergeben, ist die Baustelle zu sichern, die obere Bodenschutzbehörde zu informieren und mit ihr die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Da diese Auflagen im Bebauungsplan nicht geltend gemacht werden können, ist durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan sichergestellt, dass sowohl die SGD Süd als obere Bodenschutzbehörde als auch das städtische Umweltamt im Baugenehmigungsverfahren bzgl. des Altstandort-Grundstückes "Elbestraße 70" beteiligt wird.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag (LPB)

Im Stadtteil Mainz-Gonsenheim ist der Ausbau des bestehenden Gleisbergzentrums in ein zeitgemäßes Nahversorgungszentrum vorgesehen. Um die entsprechenden Verkaufsflächen bzw. Kundenparkplätze zur Verfügung stellen zu können, ist die Inanspruchnahme der benachbarten Grünflächen erforderlich, die durch die geplante Maßnahme ebenfalls weitgehend bebaut bzw. versiegelt wird.

Maßnahmen zur Begrünung sind dabei - u. a. wegen der notwendigen Andienung bzw. geplanter Tiefgaragen - nur in geringem Umfang möglich.

Bei der ca. 3.240 m² großen Grünfläche, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, handelt es sich um eine intensiv gepflegte Fläche, der u. a. als "Potentialfläche" und "Trittsteinbiotop" innerhalb des Kalkflugsandgebietes sowie als Erholungsfläche für die Bevölkerung der umliegenden Quartiere eine relativ große Bedeutung zukommt. Darüber hinaus übernimmt die Fläche klimatische Ausgleichfunktionen sowie Funktionen für die Grundwasserneubildung.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen können den geplanten Eingriff in den Naturhaushalt - vor allem in Hinblick auf das Boden-, Arten- und Biotoppotential sowie die Erholungsfunktion - nicht ausreichend kompensieren. Es muss daher eine Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden, durch die die genannten Ausgleichsdefizite ausreichend berücksichtigt werden können.

Hierzu ist eine ca. 3.250 m² große Fläche (Gemarkung Finthen, Flur 6, Flurstücke 85 und 86) auf Kalkflugsand als Sandmagerrasen mit lockerem Kiefern-Eichenbestand herzurichten und dauerhaft zu unterhalten.

Unter der Voraussetzung, dass die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt durch die empfohlenen Maßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden, wird die Realisierung des geplanten Vorhabens aus landespflegerischer Sicht für zulässig bewertet.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG

Da in dem Bebauungsplan "G 133" ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 m² und 5.000 m² zulässig ist, muss nach der Anlage 1 Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für ein derartiges Vorhaben, auf der Grundlage von § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 16.09.2005 teilt das Umweltamt der Stadt Mainz, als untere Naturschutzbehörde mit, die o. g. allgemeine Vorprüfung habe ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich sei.

7. Kosten

Alle im Zuge der Projektentwicklung entstehenden Kosten gehen zu Lasten eines Projektträgers. Somit entstehen für die Stadt Mainz keine Kosten.

8. Statistik

Kerngebiet (MK) - zugleich Plangebietsgröße: ca. 5.770 m² (100 %)

davon überbaubare Grundstücksfläche: ca. 4.620 m²

Wohnungen in den Obergeschossen
(in Abhängigkeit der gewählten Wohnungsgrößen): ca. 100 WE

oder sonstige kerngebietstypische Geschossfläche: ca. 9.000 m²

Mainz, 19.4.06


Norbert Schüler
Bürgermeister

