

# Stadt Mainz

## Zusammenfassende Erklärung

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

Bebauungsplan  
"Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)"



Land Rheinland-Pfalz  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt a.d. Weinstraße  
Zur Entscheidung  
vom 10. DEZ. 2014  
Az.: 3.6.230-MB-01/FNP Nr. 42/43

## Planungserfordernis und Planungsziel

Im Laufe der Zeit kam es auf Teilen dieser Flächen zur ungeordneten Entwicklung von nicht bahnbetrieblichen Nutzungen. Der zwischenzeitlich erfolgte Rückbau der Bahninfrastruktur im Plangebiet und die zwischenzeitlich erfolgte Freistellung von Bahnbetriebszwecken bieten Aussicht auf eine städtebauliche Entwicklungsperspektive der Flächen.

Ein Großteil der Flächen zwischen der Mombacher Straße und dem nördlichen Gleisfeld des Mainzer Hauptbahnhofes waren der Planungshoheit der Stadt weitgehend entzogen. Da das Plangebiet formal eisenbahnrechtlich gewidmet war, wurde seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, beim Eisenbahnbundesamt ein Antrag auf Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken gestellt. Dem Antrag auf Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken wurde mit Freistellungsbescheid vom 08.01.2014 entsprochen. Damit endete die Eigenschaft des Plangebiets als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger "Eisenbahnbundesamt" auf die kommunale Bauleitplanung wieder vollständig überging.

Im Hinblick auf eine Umnutzung des Gebietes wurde für das Areal ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der im Wesentlichen auf gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen sowie Studierendenwohnen abstellt. Um Baurecht für die städtebaulichen Zielvorstellungen (städtebaulicher Rahmenplan) der Stadt Mainz für den südlichen Teil des ehemaligen Bahngeländes zwischen der Goethe-Unterführung und der Ostein-Unterführung zu schaffen, wurde auf der Grundlage des im Jahr 2012 entwickelten städtebaulichen Rahmenplans für das Areal der Bebauungsplan "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" aufgestellt.

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

Aufgrund der beabsichtigten Revitalisierung einer ehemaligen Bahnfläche ist der Standort lagemäßig bereits festgelegt. In Verbindung mit den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verfolgten Planungen nördlich der Goethestraße ["Bahnwerkstatt Mainz", Planfeststellungsverfahren nach §§ 18, 18b Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)] stellt der Lückenschluss des sich westlich der Bahnlinie befindlichen Bereichs die einzige sinnvolle Planungs- und Standortalternative dar.

## Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes

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

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

Das Verfahren zur Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### Fachgutachten

Im Zuge der Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" und des Bebauungsplanverfahrens "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" wurden folgende Fachgutachten mit den im Nachgang dargestellten Ergebnissen erarbeitet:

- **Verkehrsgutachten sowie Ergänzungsbericht zum Verkehrsgutachten,**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowohl für den geplanten Ausbau der Mombacher Straße als auch für die das Plangebiet erschließenden Planstraße beruhen auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens.

- **Schalltechnisches Gutachten sowie ergänzende fachliche Stellungnahme zum schalltechnischen Gutachten:**

Die Erarbeitung der Rahmenplanung im Jahr 2012 wurde bereits schalltechnisch begleitet, so dass im Zuge der Rahmenplanung bereits schalltechnische Optimierungen berücksichtigt wurden. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht, wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein Schallschutzkonzept erarbeitet.

Zur Bewältigung der hohen Geräuscheinwirkungen insbesondere im Teilgebiet "A" des Mischgebiets, indem Wohngebäude für Studierende zulässig sind, wurde ein differenziertes bauliches Schallschutzkonzept in Abhängigkeit der unterschiedlichen Geräuschbelastungen erarbeitet. Dieses Konzept besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Orientierung der Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie z.B. Terrassen, Balkone, Wohngärten,
- schalltechnisch optimierte Baustrukturen,

- Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen der studentischen Wohnnutzung, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden,
- bauliche Vorkehrungen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der studentischen Wohnnutzung, die nicht zum Schlafen genutzt werden,
- bauliche Vorkehrungen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der studentischen Wohnnutzung, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden,
- fensterunabhängige Belüftung von Aufenthaltsräumen der studentischen Wohnnutzung, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden und sonstige in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume,
- Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen.

Durch die Umsetzung des Schallschutzkonzepts in den Bebauungsplan "H 95" werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Aufgrund des Neubaus von Straßen werden an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans die zulässigen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV eingehalten. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei den Umbaumaßnahmen der Mombacher Straße zu Anbindung der neuen Straßen im Plangebiet handelt es sich in Teilbereichen allerdings um einen erheblichen baulichen Eingriff und eine daraus resultierende wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV. Aufgrund dieser Baumaßnahme haben folgende vorhandene Gebäude außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans einen Anspruch auf "Schallschutz dem Grunde nach":

- Mombacher Straße 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61

Hieraus resultieren passive Schallschutzmaßnahmen in Form des Austauschs von Fenstern und dem Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen. Die hierdurch entstehenden Kosten werden den Eigentümern zu 100% ersetzt.

Durch den Ziel- und Quellverkehr aufgrund des Plangebiets nimmt der Straßenverkehrslärm an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen entlang der das Plangebiet erschließenden Straßen zu. Hieraus resultiert für die folgenden vorhandenen Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schallschutz dem Grunde nach":

- Mombacher Straße 27, 29, 33, 35, 37, 39, 41, 43
- Fritz-Kohl-Straße 1, 3, 3A

Hieraus resultieren passive Schallschutzmaßnahmen in Form des Austauschs von Fenstern in allen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und dem Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen. Die hierdurch entstehenden Kosten werden den Eigentümern zu 75% ersetzt.

In einem dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Verfahren unter Federführung der Stadt Mainz wird überprüft, in welchem Umfang Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen im Detail bestehen.

- **Orientierende Baugrunduntersuchung und Orientierende Versickerungsuntersuchung sowie Entwässerungskonzept:**

Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis mit dem Inhalt integriert, dass für alle Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden.

Gemäß der Orientierenden Versickerungsuntersuchung wurde die Eignung des Untergrundes jeweils auf den nördlichen Teilflächen der einzelnen Grünflächen nachgewiesen.

Innerhalb der als Fläche für Versickerungsanlagen festgesetzten Flächen "V 1" bis "V 3", die mit den festgesetzten privaten Grünflächen überlagert sind, sind die für die Zurückhaltung und Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers geplanten Rigolen vorgesehen. Diese erreichen durch deren Tiefenentwässerung, dass das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt werden kann.

- **Fachbeitrag "Altlasten":**

Im Plangebiet wurden in mehreren Untersuchungsphasen Erkundungen der Belastungssituation im Boden (untergeordnet Bodenluft und Grundwasser) durchgeführt. Generell wurde vor dem Hintergrund der jahrzehntelangen Nutzung als Umschlagplatz für Güter ein relativ geringes Belastungsniveau festgestellt. Auch wenn kein akuter Handlungsbedarf vorliegt, liegen Prüfwertüberschreitungen in oberflächennahen Bodenproben vor, die bei zukünftigen Baumaßnahmen bzw. der zukünftigen Nutzung berücksichtigt werden müssen.

Für die Gesamtfläche gilt, dass bei Baugenehmigungsverfahren die obere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist und dass Eingriffe in den Boden durch einen Bodengutachter begleitet werden müssen. Die im Rahmen der bisherigen Untersuchungen festgestellten Verunreinigungen sind dabei zu berücksichtigen.

Durch die Wiedernutzung der ehemaligen Bahnfläche wird mit dem Schutzgut Boden insgesamt sparsam und schonend umgegangen.

- **Klima- und Luftschadstoffgutachten sowie ergänzende fachliche Stellungnahme zum Klima- und Luftschadstoffgutachten:**

Im o.g. Fachgutachten wurde festgestellt, dass sich im Plan- Zustand die gewählte Bebauungsstruktur sowie die Höhengestaltung der Gebäude positiv bemerkbar machen. Die Erschließungsstraßen sowie die geplanten baumüberstellten Freiraumachsen (Breiten ca. 20 m) in Richtung Mombacher Straße ermöglichen bei allen analysierten Windrichtungen eine ausreichende Be- und Entlüftung. Die großflächige Ausbildung von Wärmestaus ist nicht zu erwarten.

Auch die Blockinnenbereiche und Platzsituationen zeigen sich ausreichend ventiliert. In der Mainzer Neustadt ergeben sich durch die geplante Bebauung keine nachhaltigen strömungsdynamischen Veränderungen. Das Projektgebiet befindet sich "Mombacher Straße" trotz seiner zentrumsnahen Lage in einer klimaökologisch begünstigten Situation.

Die vom klimaökologischen Ausgleichsraum "Jüdischer Friedhof" ausgehenden thermischen Positivwirkungen werden durch die Freiraumachsen in Richtung Mombacher Straße auch im neuen Stadtquartier wirksam. Die thermischen Umgebungsbedingungen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld werden kaum verändert.

Die im Luftschadstoffgutachten ermittelten Ergebnisse der PM10-Ausbreitungsrechnungen für den Prognose-Nullfall (Bezugsjahr 2015) zeigen, dass entlang der Mombacher Straße der Grenzwert für das Jahresmittel von 40 µg/m<sup>3</sup> sicher eingehalten wird. Eine auffallende Beaufschlagung des Planungsgebietes durch Feinstaubimmissionen des Schienenverkehrs ist nicht festzustellen. Auch der Kurzzeitgrenzwert für PM10 wird überall eingehalten. Die PM10-Emissionen des Schienenverkehrs beaufschlagen das Planungsgebiet in keinem relevanten Umfang.

Die PM2.5-Immissionsberechnungen belegen, dass der ab 2015 geltende Grenzwert von 25 µg/m<sup>3</sup> im Untersuchungsgebiet im Prognose-Nullfall nicht erreicht wird. Im Plan-Zustand steigen die PM2.5- insbesondere auf der Nordostseite der Mombacher Straße leicht an. Der Grenzwert (2015) von 25 µg/m<sup>3</sup> wird aber überall noch sicher eingehalten. Das Gleisfeld führt im Bereich des Planungsgebietes zu keiner auffallenden PM2.5-Zusatzbelastung.

- **Fachgutachten "Biotop", "Eingriff/ Ausgleich", "Fauna/ Flora" sowie "integrierte Artenschutzrechtliche Prüfung":**

Die Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich der FFH-Lebensraumtypen und der Flora ergab keine Vorkommen im räumlichen Geltungsbereich.

Im Untersuchungsgebiet kommt die Zwergfledermaus vor. Diese Art nutzt das Vorhabengebiet als Jagdrevier. Die Hauptjagdgebiete liegen jedoch allerdings außerhalb des Vorhabenbereiches. Die Fledermäuse können während der Bauarbeiten in die Nachbarflächen ausweichen. Es wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Vorhabenbereich festgestellt.

Hinsichtlich der zu beachtenden artenschutzrechtlichen Tatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ("Tötungsverbot, Störungsverbot und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten") werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

Für die im Plangebiet relevanten Vogelarten ist bei Umsetzung der durchzuführenden vorlaufende Vermeidungsmaßnahmen (Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss auf Vogelbruten sofern der Abbruch im Zeitraum von März bis September durchgeführt wird) und der Ersatzmaßnahmen (2 Nisthilfen für Amseln, 10 Nisthilfen für Hausrotschwänze, 5 Nisthilfen für Haussperlinge in den Grünanlagen) keine Beeinträchtigung zu konstatieren.

Im Vorhabenbereich wurden keine Hecken-, Baum- und Höhlenbrüter festgestellt. Es kommt zu keiner Störung oder Tötung von Hecken-, Baum- und Höhlenbrütern. Bei keiner Art sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Population zu erwarten. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es auch zu keiner Gefährdung von Gebäudebrütern. Bei keiner Art sind bei Einhaltung der Ersatzmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen für die Population zu erwarten.

- **Fachbeitrag "Radon in der Bodenluft":**

Für die Bebauung werden entsprechend des Gutachtens Radonmaßnahmen empfohlen, die den Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz für das Bauen in Radonvorsorgegebietsklasse I folgen. Die Art der geplanten Gebäude und damit verbundener Mindeststandards beim Bauen (Dicke der Bodenplatte, verwendete Materialien zur Feuchteabwehr, Heizungsanlage) legen nahe, dass hierdurch bereits ein wirksamer Radonschutz gegeben ist. Lediglich sollte bei der von Durchführungen durch die erdberührten Gebäudeteile darauf geachtet werden, dass diese mit gleichzeitig radondichten Materialien ausgeführt werden.

- **Erschütterungstechnische Untersuchung:**

Bauseitige Schutzvorkehrungen zur Minderung der Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen werden an dem geplanten Quartier in der Mombacher Straße in Mainz nicht erforderlich.

- **Energiekonzept:**

Durch Festsetzung eines Verbrennungsverbotes von festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfällen aller Art und von technischen Maßnahmen zur Erzeugung und Nutzung von Wärme im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden klimaschutzwirksame Aspekte berücksichtigt und konkret umgesetzt.

## Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Infolge der Planung nimmt der Anteil von Vegetationsflächen gegenüber dem Bestand (etwa 8.200 qm) auf etwa 10.200 qm zu. Im Hinblick auf die bioökologischen Merkmale wird allerdings ein Wandel von relativ naturnahen Biototypen geringer bis mittlerer Wertigkeit hin zu gärtnerisch angelegten und unterhaltenen Freiflächen mit wahrscheinlich intensiver Nutzung vollzogen. Damit ist ein Rückgang der Biotop- und Artenvielfalt verbunden. Die Wertigkeit der im Bestand betroffenen Biototypen ist allerdings nur als "gering bis mittel" einzustufen.

Der errechnete Versiegelungsgrad steigt durch die Planung auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs nur geringfügig von 72,7 auf 77,1. Entsprechend bleibt die Grundwasserneubildung im Gebiet etwa auf dem gleichen Niveau wie im Bestand. Es ist allerdings zu erwarten, dass die lokalklimatische Situation sich trotz einer Zunahme der Vegetationsflächen verschlechtert, da die Masse der Baukörper erheblich zunimmt. Auf den Flächen der Mombacher Straße / Goethestraße sieht die Planung eine Neuordnung des Straßenraums Mombacher Straße vor. In der Gesamtsumme für die Mombacher Straße / Goethestraße vermindert sich der Anteil versiegelter Flächen um 52 qm. Hingegen gewinnen die Vegetationsflächen infolge der Baumneuanpflanzungen auf erweiterten Flächen um 289 qm hinzu.

Das Verhältnis des Bauplanungsrechtes zum Naturschutzgesetz ist in § 18 BNatSchG geregelt. Für die Anwendung der Eingriffsregelung in Bebauungsplanverfahren grenzt § 1a Abs. 3 BauGB wie folgt ein: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Für die Bestimmung des Ausgleichserfordernisses ausschlaggebend ist daher der baurechtliche Status des Plangebietes vor Aufstellung des Bebauungsplans. Nach rechtlicher Prüfung hat die Landeshauptstadt Mainz den baurechtlichen Status Quo des Geländes entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB als "Gewerbegebiet" eingestuft. Bei einer Bebauung im Innenbereich nach § 34 ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, es besteht also kein Ausgleichserfordernis. Daraus folgt, dass für die Eingriffe infolge des Bebauungsplans "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu leisten ist.

Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße <b>Zur Entscheidung</b> vom ..... 1.0. DEZ. 2014 ..... Az.: 36230-MR-01-FVP Ä 42:43
--