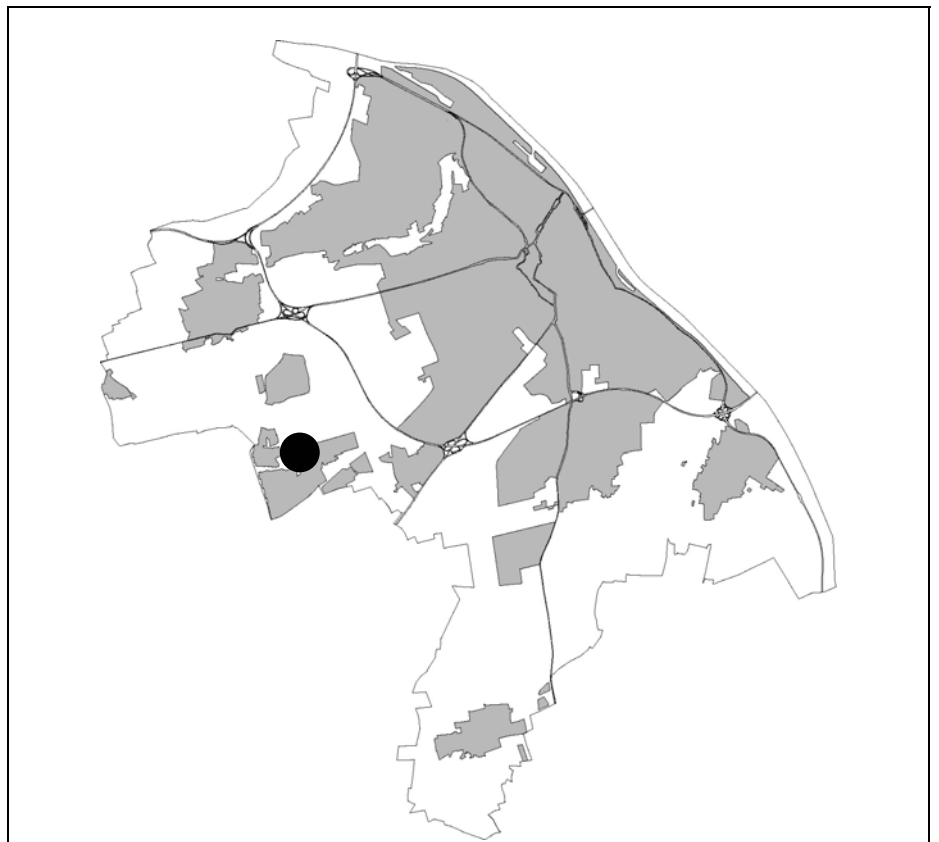


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)"



Stand: Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplan "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)"

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungserfordernis und Planungsziele.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Bestandssituation.....	5
4.2	Bebauungsstruktur und Wohnungstypen.....	6
4.3	Erschließung und ruhender Verkehr.....	7
5.	Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	9
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	10
5.3	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	10
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und (Tief-)Garagen	11
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	12
5.7	Festsetzungen zum Lärmschutz.....	13
5.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
5.9	Anpflanzen von Bäumen und Pflanzeerhaltung	14
5.10	Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung	14
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1	Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten	15
6.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Mülltonnenstandplätze	15
7.	Umweltbericht.....	15
7.1	Beschreibung des Bebauungsplans	15
7.2	Charakterisierung von Natur und Landschaft	16
7.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	16

7.4	Eingriffe und Ausgleich nach Naturschutzrecht.....	17
8.	Schalltechnische Untersuchung	17
8.1	Verkehrslärm	17
8.2	Freizeitlärm	18
8.3	Anlagen- und Betriebslärm	18
9.	Boden, Altlasten	19
10.	Baugrund, Gründung.....	20
11.	Entwässerungskonzept	20
11.1	Umgang mit Niederschlagswasser innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 1"	20
11.2	Umgang mit Niederschlagswasser der benachbarten Polizei.....	21
12.	Teilweise Überlagerung eines bereits gültigen Bebauungsplanes	21
13.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	21
13.1	Wohnumfeldbedingungen	22
13.2	Wohnungstypenmischung und soziale Wohnraumförderung.....	22
13.3	(Kleinkinder-)Spielplätze.....	22
14.	Statistik	23
15.	Kosten	23

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Le 1" wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Hydrogeologischer Untersuchungsbericht;
- Umweltbericht inklusive der
 - Anlage 1: Grünordnungsplan "Bestand",
 - Anlage 1.1: Liste "Solitärbäume",
 - Anlage 2: Grünordnungsplan "Entwicklung",
 - Anlage 2.1: Lageplan "externe Ausgleichsfläche",
 - Anlage 3: Artenschutzuntersuchung,
 - Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten;
- Entwässerungskonzept mit Anlage "Lageplan Entwässerung".

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Le 1" wurde folgender Vertrag abgeschlossen:

- Ablösevertrag zwischen der AGEM Mainz und dem Vorhabenträger über die Kostenübernahme für die Herstellung und Pflege der erforderlichen planexternen Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur- und Landschaft.

1. Planungserfordernis und Planungsziele

Das Gelände auf dem Lerchenberg östlich des Regenrückhaltebeckens an der Hangkante zur Draiser Senke war bereits mehrmals Gegenstand von Bauleitplanverfahren. Im Jahr 1999 wurde an der beschriebenen Stelle ein Verfahren bis kurz vor den Satzungsbeschluss geführt ("B 147"). Das Projekt wurde aber seitens des Investors aufgegeben. Im Jahr 2002 wurde das Verfahren, beantragt von einem neuen Vorhabenträger, ebenfalls bis kurz vor den Satzungsbeschluss betrieben ("B 149"). Aber auch dieses Projekt wurde vom Vorhabenträger aufgegeben.

Das sich nach wie vor im Eigentum der Stadt Mainz befindende Grundstück wurde auf Grundlage eines Ausschreibungsverfahrens erneut zum Verkauf angeboten. Das danach begonnene Bebauungsplanverfahren "Le 1" wurde wiederum bis kurz vor die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt. Das Projekt wurde allerdings erneut Mitte des Jahres 2010 vom Investor aufgegeben.

Das bereits für das Vorgängerprojekt eingeleitete Bebauungsplanverfahren "Le 1" wurde als sog. "Angebotsplanung" durchgeführt. Diese Form des Bebauungsplanes wird auch für das neue Projekt beibehalten. Dies bedeutet, dass die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Le 1" so getroffen werden, dass sie unabhängig von einem bestimmten Vorhabenträger auch in Zukunft Gültigkeit haben. Hintergrund für diese Vorgehensweise ist einerseits die Tatsache, dass auch dieses konkrete Bauvorhaben scheitern könnte und ein Verfahren für einen "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)" dann bei einem neuen Konzept wieder in Gänze durchzuführen wäre. Andererseits soll für das Plangebiet auf Grund dessen Eignung als Wohnbaufläche "dauerhaft" ein entsprechendes Baurecht geschaffen werden, denn bei einem Angebotsbebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens zumindest das für das projektierte Grundstück erforderliche Bauplanungsrecht nach Maßgabe eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes auch für einen neuen Interessenten vorgegeben.

Das von der Fa. SOKA-Bau vorgelegte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan "Le 1". Neben der unbebauten Fläche am Ortsrand wird zudem die südlich angrenzende Hochhausbebauung mit in den Bebauungsplan einbezogen, da bezüglich der Erschließung und der Parkierung Abhängigkeiten zwischen dem bereits bebauten und dem nördlich angrenzenden unbebauten Gebiet bestehen.

Derzeit sind im südlich gelegenen Hochhaus ca. 138 Wohnungen mit einer zunehmend älter werdenden Mieterschaft belegt. Langfristige Mietverhältnisse sind hier die Regel. Gleichzeitig lässt sich jedoch eine steigende Nachfrage nach altengerechten Wohnungen verzeichnen. Mit dem Bebauungsplan "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" soll der bestehenden Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum im Stadtteil Lerchenberg im Allgemeinen und der beschriebenen Nachfrage im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes im Speziellen nachgekommen werden.

Mit dem Bebauungsplan "Le 1" wird unter Einbeziehung der umliegenden Bestandsgebäude Baurecht für ein hochwertiges Wohnquartier mit überwiegend seniorenrechtlichen Wohnungen geschaffen werden. Insgesamt handelt es sich bei dem städtebaulichen Grundkonzept um ein auch für die Zukunft und für ggf. andere Bauwerber tragfähiges Entwicklungsmodell und erfüllt daher die Zielsetzung, mit dem Bebauungsplan "Le 1" ein "Angebot" für die Entwicklung von Wohnbauflächen am Ortsrand von Mainz-Lerchenberg bereitzustellen.

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Lerchenberg-Zentrum (B 46)", der an dieser Stelle jedoch eine "nicht überbaubare Grundstücksfläche" festsetzt. Auf dieser Grundlage wäre das Vorhaben nicht zulässig. Zur Herstellung der Zulässigkeit einer Wohnanlage auf Grundlage eines neuen städtebaulichen Grundkonzeptes besteht das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)".

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Le 1" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim sowie in der Gemarkung Mainz-Drais und wird begrenzt

- im Norden
 - durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 64/3, Flur 3, Gemarkung Mainz-Drais,
- im Osten
 - durch die westlichen Begrenzungen der Flurstücke 149/9, 149/8 und 149/7, alle Flur 15, Gemarkung Mainz-Bretzenheim,
 - durch die westliche Fahrbahnbegrenzung der Regerstraße, Flur 15, Gemarkung Mainz-Bretzenheim,
 - durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 151, Flur 15, Gemarkung Mainz-Bretzenheim,
- im Süden
 - durch die nördliche Fahrbahnbegrenzung der Regerstraße,
- im Westen
 - durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 148, 149/16, 154/2, 156, alle Flur 15, Gemarkung Mainz-Bretzenheim.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche ("W") dargestellt. Der Bebauungsplan "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" ist daher aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Stadtteils Mainz-Lerchenberg. In unmittelbarer Nähe Richtung Osten liegt das ZDF-Sendezentrum. In nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Ackerflächen, die entsprechend den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ein "geplanter geschützter Landschaftsbestandteil" darstellen. Entlang der nördlichen Grenze zum Plangebiet verläuft zudem eine geplante "Grün-/ Biotopvernetzungszone".

Im Nordosten grenzt das Grundstück einer Polizeidirektion an. Im Osten sowie im gesamten Süden grenzt das Grundstück an die Regerstraße. An der südwestlichen Grenze befindet sich ein weiteres Grundstück mit Wohnbebauung. Im Westen grenzt das Grundstück an eine öffentliche Grünanlage, in deren Zentrum sich direkt an der Grundstücksgrenze ein Becken zur Regenwasserrückhaltung befindet.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich derzeit ein 20-geschossiges Wohnhochhaus sowie die dazugehörigen Nebenanlagen (zweigeschossiger Garagenhof, eingeschossiges Nebengebäude). Der Großteil des Grundstücks besteht neben planerisch angelegten Freianlagen vorwiegend aus Wiesenflächen, Gehölzen und Bäumen.

Das Plangebiet wird darüber hinaus zentral von Westen nach Osten durch einen öffentlichen Weg geteilt, der die westlich gelegene Grünanlage und das Regenrückhaltebecken mit der Regerstraße im Osten verbindet. Diese Fußwegeverbindung wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens aufrechterhalten.

4.2 Bebauungsstruktur und Wohnungstypen

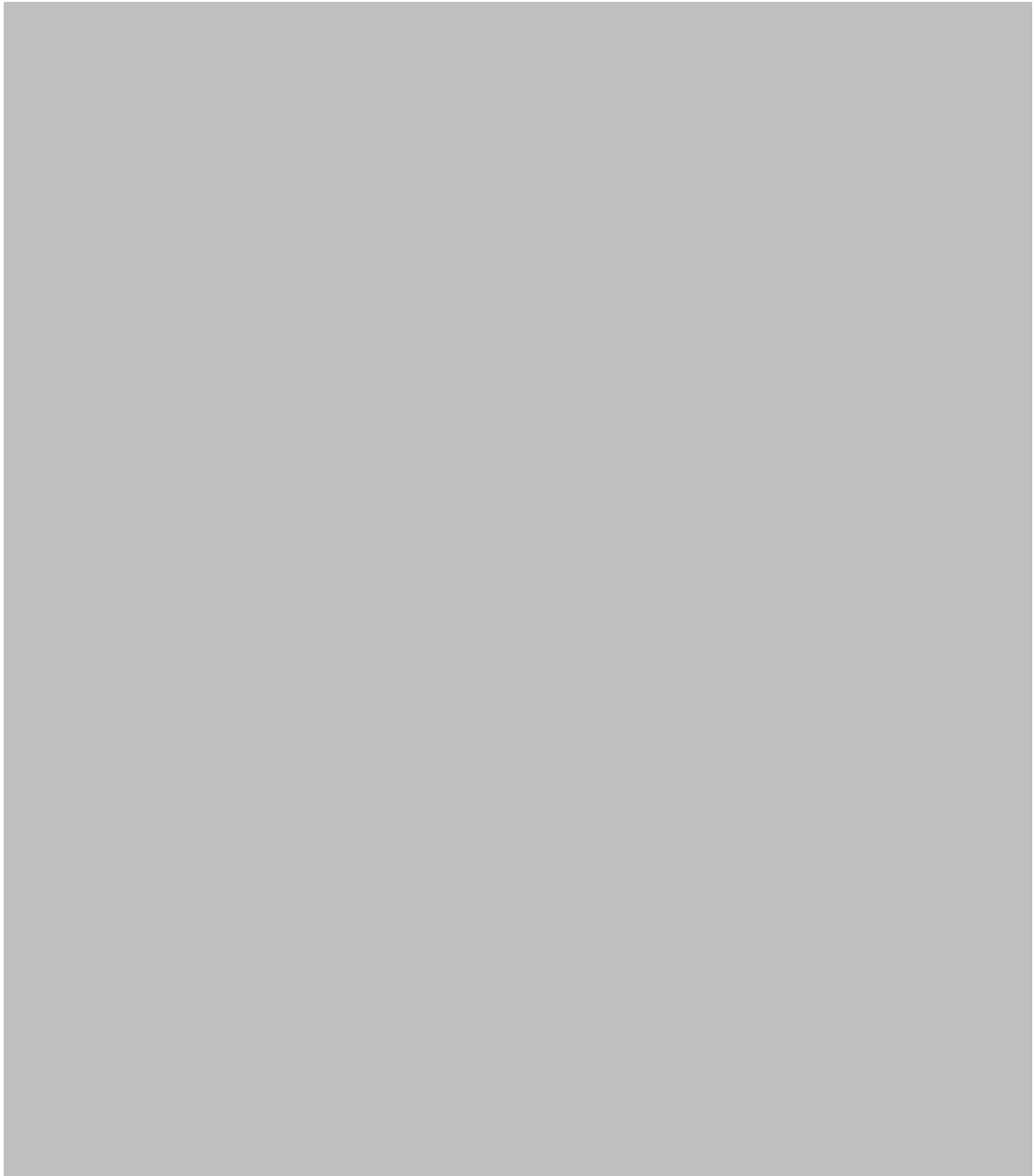
Die SOKA-Bau GmbH plant auf dem bereits mehrmals projektierten Grundstück auf dem Lerchenberg unter Einbeziehung des südlich gelegenen Bestandsgebäudes ein hochwertiges Wohnquartier zu entwickeln. Geplant ist die Errichtung von insgesamt ca. 95 überwiegend altengerechten Wohnungen. Diese sollen vorwiegend als 2-Zimmer-Wohnungen umgesetzt werden. Darüber hinaus sollen aber auch Familien mit einem größeren Wohnflächenbedarf ein differenziertes Wohnangebot erhalten (3-Zimmer-Wohnungen), sodass letztendlich eine vielschichtige Mieterschaft von einem barrierearmen Quartier profitieren kann und ein gemeinsames Miteinander gefördert werden soll.

Das geplante Vorhaben besteht aus insgesamt sechs voneinander unabhängigen Einzelbaukörpern. Die städtebauliche Grundfigur ist so konzipiert, dass sich vier der sechs Einzelbaukörper um einen zentralen, innen liegenden, gemeinschaftlichen Quartiersplatz gruppieren; zwei weitere Baukörper nehmen die städtebauliche Struktur der Platzbildung auf und schließen das Ensemble zum nördlichen Ortsrand hin ab. Da ein attraktives Wohnquartier immer aus dem Zusammenspiel von individuellen Gestaltungswünschen und der städtebaulichen Grundstruktur und den daraus entstehenden Freiräume entsteht, soll der Gestaltung der Freiflächen und Außenbereiche eine ebenso große Bedeutung wie den einzelnen Wohngebäuden zukommen.

Der zentral gelegene Quartiersplatz dient neben seiner Funktion als fußläufige Erschließung der einzelnen Gebäude vor allem als Kommunikationsmittelpunkt des Quartiers. Der derzeit vorhandene, quer durch das Plangebiet verlaufende öffentliche Fußweg wird in den neu entstehenden Quartiersplatz integriert. Die Querung des Geländes von Westen nach Osten ist damit auch zukünftig gegeben.

Die für die geplanten Gebäude notwendigen privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die sich unter dem Platzbereich und den vier um den Platzbereich gestaffelten Einzelbaukörpern befindet. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im Bereich des Wendehammers der Regerstraße vorgesehen.

Im Plangebiet sind aus gestalterischen Gründen die Dächer als Flachdächer mit Dachbegrünung vorgesehen. Die kubische Gebäudeform ist ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzepts.



4.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Das neue Wohnquartier ist grundsätzlich als verkehrsberuhigte Wohnsiedlung geplant, die nur durch Fußgänger und Radfahrer durchquert wird. Lediglich eine Stichstraße zur Erschließung der neu gestalteten Stellplätze im Übergang zum südlichen Teil des Plangebiets führt in die neue Siedlung hinein.

Das gesamte Quartier kann zusätzlich durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie durch (Wartungs-)Fahrzeuge der Stadt Mainz, die ausschließlich zur Überwachung und Unterhaltung des benachbarten Regenrückhaltebeckens oder des angrenzenden öffentlichen Fußweges erforderlich sind, befahren werden.

Die Müllsammlung erfolgt dezentral für jedes Einzelgebäude. An Tagen der Müllabholung werden alle Einzel-Müllgefäße im Bereich der Regerstraße (Wendehammer) zur Abholung bereitgestellt. Die bereits für das südlich gelegene Hochhausgrundstück praktizierte Systematik der Müllsammlung wird somit auch auf das nördliche Teilgebiet übertragen.

Der bestehende, zweigeschossige Garagenhof, der ausschließlich dem Bestandshochhaus zugeordnet ist, wird im Zuge der Realisierung der Neubauten auf dem nördlichen Teilgrundstück niedergelegt und durch eine neue, kleinere Garagenanlage ersetzt. Ein Großteil der hier derzeit vorhandenen privaten Stellplätze der Bewohner des Bestandshochhauses wird zukünftig in der neuen Tiefgarage der Neubebauung nachgewiesen. Diese wird unterirdisch durch einen fußläufigen Verbindungsgang mit dem Bestandshochhaus verknüpft. Weitere oberirdische notwendige Stellplätze sind unmittelbar entlang der Regerstraße vorgesehen.

5. Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Art der baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regelzulässigen, "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" werden im Bebauungsplan "Le 1" ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss soll das nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz bestehende Nahversorgungsquartierszentrum im Bereich der Hindemithstraße gestärkt werden. Des Weiteren würde die Zulässigkeit von Läden bei Realisierung von Geschäften innerhalb des Plangebietes städtebaulich unerwünschten Fahrverkehr - sowohl im Plangebiet, als auch insbesondere in der Regerstraße - auslösen, was zu vielfältigen Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen könnte.

Es wird im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Dieser Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Errichtung von Tankstellen mit der geplanten Bauungs- und Nutzungsstruktur nicht vereinbar und die verkehrliche Lage des Plangebietes für die Errichtung von Tankstellen ungeeignet ist. Auch Gartenbaubetriebe widersprechen der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet und werden daher im Bebauungsplan ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet durch zwei unterschiedliche städtebauliche Grundformen gekennzeichnet ist und dadurch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden, sind die beiden Teilgebiete im Bebauungsplan mit "WA 1" (Nordteil) und "WA 2" (Südteil, Bestand) bezeichnet.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für beide allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" werden aus oben genannten Gründen im Bebauungsplan voneinander abweichende Grundflächenzahlen festgesetzt.

Für den nördlichen Teil ("WA 1") wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Auf Grund der für diesen Teil des Plangebiets geplanten Tiefgarage, die als Nachweis für die notwendigen privaten Stellplätze herangezogen wird, wird ergänzend festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann. Diese Überschreitung ist allerdings nur zulässig, soweit das Tiefgaragendach entsprechend den Hinweisen und Richtlinien der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 intensiv begrünt ist. Diese Regelung stellt bei einer relativ hohen Unterbauung des Grundstücks eine nachhaltige Begrünung der Tiefgaragendächer je nach gewähltem Bewuchs (Bäume und Sträucher) sicher.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist städtebaulich erforderlich. Hierdurch wird die Realisierung der geplanten Tiefgarage ermöglicht, in der zukünftig ca. 83 Stellplätze der vorhandenen Garage der Hochhausbebauung im Süden untergebracht werden. Diese Bestandgarage wird im Zuge der Baumaßnahme durch eine neue, aber wesentlich kleinere überdachte Stellplatzanlage ersetzt. Darüber hinaus liegt zukünftig die Fahrerschließung dieser neuen, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes "WA 2" liegenden Parkgarage auf dem Grundstück des allgemeinen Wohngebietes "WA 1". Daher müssen versiegelte Flächenanteile, die aus funktionalen Gründen in erster Linie dem allgemeinen Wohngebiet "WA 2" anzurechnen wären, im Zuge der Ermittlung der versiegelten Grundflächen des allgemeinen Wohngebietes "WA 1" angerechnet werden.

Für den südlichen Teil des Plangebiets ("WA 2") wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt. Hierdurch wird die städtebauliche Zielsetzung, lediglich das Bestandshochhaus zu sichern, konsequent umgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes "WA 2" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Wegen der geringen Grundfläche des Bestandsgebäudes ist auf Grund der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO beschriebenen Anlagen in der Realität bereits die festgesetzte zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu dem Wert 0,4 tatsächlich vorhanden. Durch die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,4 wird also auch in Bezug auf die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen lediglich die Bestandssituation festgesetzt. Weitere Nebenanlagen oder gar eine Tiefgarage sind außerhalb der vorhandenen versiegelten und bebauten bzw. außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

Die für beide allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" festgesetzten Möglichkeiten der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen liegen unterhalb der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze.

Beide im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (0,3 bzw. 0,15) unterschreiten darüber hinaus die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (WA)

zum Teil deutlich. Bezogen auf die beiden allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" und die hier relevanten Grundstücksbezugsgrößen ("WA 1" ca. 11.350 m² bzw. "WA 2" ca. 6800 m²) ergibt sich eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,24, was einer sehr geringen Dichte bezogen auf die "tatsächlich überbaubaren" Grundstücksflächen entspricht.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Bebauungsplan wird hingegen verzichtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), den überbaubaren Grundstücksflächen ("Baufenster") sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK über NN) wird die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Figur ausreichend gesichert.

Auf Grund der im Plangebiet vorzufindenden bzw. geplanten unterschiedlichen städtebaulichen Grundfiguren (20- geschossiges Bestandshochhaus bzw. viergeschossiger Geschosswohnungsbau) würden sich Geschossflächenzahlen ergeben, die sich wesentlich voneinander unterscheiden. Diese wären als städtebauliche Kenn- bzw. Vergleichsgröße daher nur bedingt geeignet.

Die überschlägige Ermittlung der Geschossflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet "WA 1" ergibt unter Heranziehung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der zulässigen Anzahl von vier Vollgeschossen eine GFZ von 1,2. Mit der Neuplanung wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 damit eingehalten.

Bei dem im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" gelegenen Hochhaus handelt es sich um ein Bestandsgebäude, welches auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet wurde. Dieses wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Le 1" in neues Baurecht überführt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist zum Erreichen der städtebaulichen Zielsetzung nicht erforderlich, da das Gebäude bereits seit Jahren besteht, im Zuge des Bauleitplanverfahrens lediglich gesichert und gleichzeitig die Stellplatz- und Garagenorganisation im Nordteil des Grundstücks neu geordnet und verbessert wird sowie die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz eingehalten werden. Es ist im Ergebnis daher nicht zu befürchten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Zu beachten ist hierbei, dass durch die Neubebauung sowie durch die Bestandsbebauung eine maximale GRZ von insgesamt 0,24 zu erreichen ist.

5.3 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Für das allgemeine Wohngebiet "WA 1" werden die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull (NN) bestimmt. Mit den festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen in Metern über NN ergeben sich bezogen auf die lediglich zum besseren Verständnis im Bebauungsplan gekennzeichneten Geländehöhen entlang der Regestraße maximale Gebäudehöhen von ca. 14 m bzw. ca. 17 m.

Auch für das allgemeine Wohngebiet "WA 2" wird diese Festsetzungssystematik übernommen. Hier wird die derzeit vorhandene Gebäudehöhe des Hochhausge-

bäudes als zukünftig maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalnull sowie die vorhandene Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Neubebauung soll der für die Siedlungsrandrandlage im Stadtteil Mainz-Lerchenberg typischen städtebaulichen Ausprägung gerecht werden. Daher ist für beide festgesetzten allgemeinen Wohngebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Folglich sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Höchstlänge von 50 m zu errichten.

Um die vorgesehene Gebäudegrundordnung zu erreichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch entsprechende "Baufenster" im Bebauungsplan klar festgesetzt. Hiermit wird das städtebauliche Ziel, mehrere Einzelgebäude städtebaulich sinnvoll um einen zentralen Platzbereich zu gruppieren, konsequent umgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und (Tief-)Garagen

Auf Grund der vorherrschenden Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielsetzungen ergeben sich hinsichtlich der Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen bzw. Tiefgarage zwischen den beiden allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" ebenfalls Unterschiede.

Für das allgemeine Wohngebiet "WA 1" wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen auch außerhalb der in Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind Nebenanlagen hingegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig. Hier handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. Daher ist das Einräumen von gewissen baulichen "Freiheiten" in Bezug auf die Errichtung von Nebenanlagen auf dem Grundstück für das allgemeine Wohngebiet "WA 2" nicht erforderlich.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen "St" zulässig sind. Notwendige Stellplätze für die neue Bebauung sowie die durch den Abbruch des bestehenden Garagenhofs wegfallenden Stellplätze des Bestandsgebäudes ("WA 2") werden in der neuen Tiefgarage untergebracht.

Die Errichtung dieser Tiefgarage ist im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung "TGa" zulässig. Die Lage der Ein- und Ausfahrt ist explizit durch Planeintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die geplante Tiefgarage wird ergänzend festgesetzt, dass die obere Begrenzung der Tiefgarage oder anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich Vegetationstragschicht - gemessen an der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Regerstraße –maximal 0,60 m über dem natürlichen Gelände liegen darf. Damit wird eine nahezu niveaugleiche Ausführung der Tiefgarage in Bezug auf das Geländeniveau der Regerstraße angestrebt. Da das Plangebiet eine gewisse Topographie, die Regerstraße ein Gefälle aufweist sowie die

Ausführung einer Tiefgarage an geometrische Bedingungen gebunden ist, kann die Herstellung eines niveaugleichen Abschlusses zur Regerstraße hin allerdings zu Schwierigkeiten im Rahmen der Bauausführung führen. Daher ist es - um im Zuge der Realisierung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten - zulässig, dass die Oberkante der Tiefgarage das natürliche Gelände geringfügig (maximal 0,60 m) überschreiten darf.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der geplanten Tiefgarage lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen in Form von Böschungen zulässig sind. Mit dieser ergänzenden Festsetzung soll bei der Errichtung der Tiefgarage innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 1" und besonders zum öffentlichen Raum der Regerstraße hin auf im Straßenraum wahrnehmbare Stützwände verzichtet und damit eine ansprechende Außenraumgestaltung zum öffentlichen (Straßen-)Raum hin angestrebt werden.

Zur Wahrung einer gewissen Flexibilität während der Realisierung des Vorhabens werden im Bebauungsplan keine Flächen für Müllbehältnisse festgesetzt. Das derzeit für die Bestandbebauung praktizierte Entsorgungssystem soll auch auf die Neubebauung übertragen werden (siehe oben).

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" wird zur Sicherstellung der gebietsübergreifenden Wegeverbindung zwischen Regerstraße und der Grünanlage im Westen ein Geh- und Fahrrecht (G+F 1) durch Planeintrag festgesetzt. Das Gehrecht "G" ergeht zugunsten der Allgemeinheit.

Das durch Planeintrag festgesetzte Fahrrecht "F 1" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger, sofern diese für die Unterhaltung des benachbarten Regenrückhaltebeckens erforderlich sind, zugunsten der Stadt Mainz sowie zugunsten der Einsatzkräfte von Feuerwehr und der Rettungsdienste. Die Zufahrt in das Plangebiet mit Fahrzeugen von Ver- und Entsorgungsträgern - beispielweise zur Müllabholung - wird durch das festgesetzte Fahrrecht "F 1" nicht vorbereitet. Die Müllentsorgung für die einzelnen Gebäude im Plangebiet erfolgt am Abholtag ausschließlich zentral an der Regerstraße.

Darüber hinaus wird zugunsten der berechtigten Grundstückseigentümer ein Fahrrecht "F 2" zur Erschließung der Garagen des allgemeinen Wohngebiets "WA 2", welche über das allgemeine Wohngebiet "WA 1" erschlossen werden, festgesetzt.

Die bestehenden und geplanten neuen Kanäle werden im Bebauungsplan durch Flächen mit Leitungsrecht gesichert. Hierbei wird im Bebauungsplan zwecks weiterer Regelungen zur Einschränkung der zulässigen Bepflanzung in Flächen mit Leitungsrecht "L 1" und in Flächen mit Leitungsrecht "L 2" unterscheiden. Zu den festgesetzten Leitungsrechten "L 1" erfolgt die zusätzliche Festsetzung, dass diese Leitungstrassen nicht mit tief wurzelnden Pflanzen begrünt werden dürfen. Beide festgesetzten Leitungsrechte ergehen zugunsten der jeweils berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

5.7 Festsetzungen zum Lärmschutz

Als Maßnahme zur Konfliktbewältigung des auf das allgemeine Wohngebiet "WA 1" einwirkenden Anlagen- und Betriebslärms ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II nach DIN 4109 entsprechen müssen.

Um die im Schallgutachten ermittelten möglichen Konflikte in der Nacht zudem zu minimieren, wird an den von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassaden ("x"-Planeintrag) der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den zum Schlafen genutzten Räumen (auch Kinderzimmern) festgesetzt, die den Bewohnern einen ungestörten Schlaf auch bei geschlossenem Fenster ermöglichen sollen.

Darüber hinaus ist per zeichnerischer Festsetzung die Lage der Tiefgarage innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 1" im Bebauungsplan festgesetzt sowie per textlicher Festsetzung ergänzend geregelt, dass die Tiefgaragenzufahrt nach Maßgabe des Schallgutachtens einzuhausen ist. Hiermit werden die im Schallgutachten getroffenen Annahmen zur Berechnung möglicher Beeinträchtigungen durch den Anlagen- und Betriebslärm verbindlich festgelegt.

5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe des Bebauungsplanes ist sowohl eine planinterne Fläche (im Nordteil des räumlichen Geltungsbereiches, Gemarkung Drais, Flur 3, Nr. 64/3) als auch eine planexterne Fläche in der Gemarkung Laubenheim, Flur 15, Nr. 13 (anteilig) festgesetzt. Diese im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" zugeordnet.

Mit der Anlage einer von offener Wildkrautflora geprägten Obstwiesenstruktur auf der festgesetzten planinternen Ausgleichsfläche unmittelbar nördlich an das allgemeine Wohngebiet "WA 1" angrenzend wird dauerhaft auf eine ackerbauliche Nutzung in diesem Bereich verzichtet. Dies stellt bereits eine Aufwertung dar, die durch die geplante Wiesenentwicklung und die Gehölzanpflanzungen noch deutlich gesteigert wird ("multifunktionaler Ausgleich").

Aufgrund der Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme unmittelbar angrenzend an das in der landesweiten Biotopkartierung erfasste, schutzwürdige Biotop "Hecke an Böschung nördlich Mainz-Lerchenberg" wird auch dieser Biotopkomplex aufgewertet, da für diesen eine direkt angrenzende ackerbauliche Nutzung zukünftig dauerhaft unterbleibt.

Da die notwendigen Gehölzpflanzungen planerisch bereits in der planinternen Ausgleichsfläche untergebracht werden können, soll auf der planexternen Fläche in der Gemarkung Mainz- Laubenheim (siehe oben) extensiv genutztes Grünland mit sehr geringem Gehölzanteil entstehen.

Auf Grund der Lage der Biotopentwicklungsmaßnahme angrenzend an ein geschütztes Biotop sowie der Lage im Naturschutzgebiet und FFH- Gebiet "Laubenheimer-Bodenheimer Ried" und im Naturschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet" werden diese ebenfalls aufgewertet, da die ackerbauliche Nutzung künftig dauerhaft unterbleibt.

Die Anlage, die Anwuchspflege und die dauerhafte Pflege der planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die AGEM (Grundstücksentwicklung Mainz AÖR) durchgeführt. Der Bauherr wird die Kosten an die AGEM monetär ablösen. Hierzu erfolgte eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der AGEM.

5.9 Anpflanzen von Bäumen und Pflanzehaltung

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und deren dauerhafte Pflege dienen der dauerhaften Durchgrünung des Wohngebietes. Die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 1" festgesetzte Anzahl von sechs Bäumen muss zwingend gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Die Standorte können den Gegebenheiten im Zuge der Realisierung der Einzelgebäude und der geplanten Tiefgarage jedoch angepasst werden.

Des Weiteren sind im Plangebiet mehrere Pflanzehaltungsflächen festgesetzt. Diese sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Im Bereich des als "L 1" bezeichneten Leitungsrechtes im nördlichen Bereich des Plangebiets sind zum Schutz der Kanaltrasse in einem Abstand von 1,50 m beidseitig der Leitungsachse tiefwurzelnde Pflanzen unzulässig.

5.10 Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung

Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung trägt dazu bei, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu verleihen. Die Tiefgaragendecken sind gemäß den Anforderungen der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) intensiv zu begrünen. Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° Dachneigung und ab 20 m² zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Es ist darüber hinaus vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation entsprechend der Pflanzliste des Umweltberichtes vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen insgesamt der Rückhaltung von Regenwasser und damit der Minimierung des Eingriffs in die Natur. Außerdem heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien. Durch die Rückhaltung des Wassers verbessert sich zusätzlich das Kleinklima im Planbereich.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthemie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen

und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist.

Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass auch Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 m² groß sind, zu begrünen sind. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu verwenden, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Diese Maßnahme dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Wohngebietes und bringt Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flächdächer bzw. flach geneigte Dächer bis einschließlich 6° Dachneigung zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet eine städtebaulich einheitliche Dachform und entspricht der gewünschten kubischen Gebäudeform, welche die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes darstellt.

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind darüber hinaus im gesamten Geltungsbereich zulässig. Hiermit wird dem Ziel entsprochen, im Plangebiet regenerative Energienutzungen zu fördern. Die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkanten durch die Errichtung dieser Anlagen ist hierbei zu beachten. Ebenso die Vorgaben zur Dachbegrünung.

6.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Mülltonnenstandplätze

Das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes wird wesentlich durch die Gestaltung des privaten und "halböffentlichen" Außenraums bestimmt. Die Festsetzungen zu Gestaltung von Grundstücksflächen, Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze sichern einen grundlegenden Gestaltungsanspruch sowie einen einheitlichen Siedlungscharakter und tragen daher zu einer qualitätvollen Gestaltung des Plangebiets und des Ortsbildes insgesamt bei.

7. Umweltbericht

Wesentliche Grundlagen des Umweltberichtes wurden bereits im Rahmen der Vorgängerverfahren "B 147" und "B 149" in einem Landespflegerischen Planungsbeitrag ermittelt. Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Änderung der gesetzlichen Grundlagen und auf Basis des neuen, modifizierten städtebaulichen Konzeptes wurde dieser ergänzt, neu bewertet und in den neu erstellten Umweltbericht integriert.

7.1 Beschreibung des Bebauungsplans

Der ca. 2,2 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" liegt überwiegend im Randbereich eines städtisch

geprägten Siedlungsbereichs des Stadtteils Mainz-Lerchenberg im Bereich einer heutigen Grünfläche.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist künftig im "WA 1" eine Bebauung mit maximal 4 Geschossen möglich, wobei die überbaubare Fläche durch die festgesetzte Grundflächenzahl auf ca. 10.900 m² beschränkt wurde. Unter dem Gebäude soll eine Tiefgarage errichtet werden. Die Dachflächen der Gebäude sowie die Tiefgarage müssen begrünt werden. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird in ein (auf dem westlichen Nachbargrundstück) bestehendes Regenrückhaltebecken eingeleitet und das Wasser dort oder im nachgeschalteten Wasserbecken versickert.

7.2 Charakterisierung von Natur und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Le 1" ist heute durch Grasflächen und Gehölzbestände in den Randbereichen charakterisiert; das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Rheinhesisches Rheingebiet". Die im nördlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs stockenden Gehölzflächen stellen Teile von durch die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasste Biotopflächen dar.

Vorherrschende Bodenarten sind Schluff und Lehm; der Grundwasserstand beträgt ca. 18 m unter Flur; klimatisch bedeutsam sind die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich.

7.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Auch wenn im Bereich der Außenanlagen durch entsprechende Schutzmaßnahmen ein hoher Anteil des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten werden kann, bewirkt das Vorhaben trotzdem den Verlust von 350 m² Strauchhecke und 30 Einzelbäumen. Ein Teil dieses Verlustes kann durch die spätere Grüngestaltung der Außenanlagen [Begrünung von ca. 6.700 m² und Neuanpflanzung von mindestens 6 Bäumen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes "WA 1", Begrünung der Dachflächen (ca. 2.800 m²), Begrünung der Tiefgarage (ca. 1.760 m²)] kompensiert werden. Darüber hinaus ist eine Biotopentwicklungsmaßnahme am nördlichen Rand des Bebauungsplanes geplant (Anlage von 3.200 m² Wiesenfläche, Anpflanzung von 33 Einzelbäumen). In diesem Bereich erfolgt eine landschaftsökologische Aufwertung durch die Anlage einer von offener Wildkrautflora geprägten Obstwiesenstruktur. Aufgrund der Lage dieser Kompensationsmaßnahme angrenzend an den (durch die landesweite Biotopkartierung erfassten) Biotopkomplex "Hecke an Böschung nördlich Mainz-Lerchenberg" wird auch dieser Biotopkomplex aufgewertet, da eine direkt angrenzende ackerbauliche Nutzung künftig unterbleibt. Durch diese Maßnahme werden vorrangig die Beeinträchtigung des Bodens durch Überbauung und Versiegelung sowie der Gehölzverlust ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der Auflagen des Naturschutzgesetzes - Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln - kann erreicht werden, dass durch das Vorhaben keine Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG bewirkt werden.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung erarbeiteten Empfehlungen (Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den zum Schlafen genutzten Räumen an bestimmten Fassaden) bestehen für die künftige Nutzung keine Beeinträchtigungen.

Vor allem durch die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Zahl der Vollgeschosse passt sich das geplante Bauwerk in die mit mehrstöckigen Wohngebäuden und öffentlichen Einrichtungen bestandene Umgebung ein und bildet einen landschaftsbildverträglichen Siedlungsabschluss.

Unter Berücksichtigung der o. g. Schutzmaßnahmen, der begrünten Dachflächen sowie der Biotopentwicklungsmaßnahmen im nördlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs können negative Auswirkungen für die Schutzgüter nach UVPG gemindert oder ausgeglichen werden, so dass insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt verbleiben.

7.4 Eingriffe und Ausgleich nach Naturschutzrecht

Als erhebliche Beeinträchtigung und somit als "Eingriff nach Naturschutzrecht" werden folgende Aspekte gewertet:

- Kompensationsbedarf durch Flächenüberbauung/ Flächenversiegelung von 3.600 m²,
- Verlust von 350 m² Strauchhecke,
- Verlust von 3.200 m² höherwüchsige Grasfläche,
- Verlust von 30 Einzelbäumen,
- Verlust von 640 m² Baumhecke,
- Verlust von 80 m² Gebüschstreifen.

Entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden geplant und oben bereits dargelegt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen (Gehölzerhalt und Gehölzschutz während der Bauzeit, Dachbegrünung und grüngestalterische Maßnahmen) und der geplanten Kompensationsmaßnahmen [landschaftsökologische Aufwertung von Flächen am nördlichen Rand des Bebauungsplanes sowie der Anlage von Extensiv-Grünland (anteilig 400 m²) auf der Gemarkung von Mainz-Laubenheim, Flur 15, Nr. 13] können die Beeinträchtigungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG vermieden und ausgeglichen werden.

8. Schalltechnische Untersuchung

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Arten von Schallimmissionen ein, die im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt worden sind.

8.1 Verkehrslärm

Die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm wurden aus der strategischen Lärmkartierung Mainz abgeleitet und nach den Vorgaben der DIN 18005 beurteilt. Es wurde festgestellt, dass die für allgemeine Wohngebiete gültigen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sind im Plangebiet daher nicht erforderlich.

Die Entwicklung der im Baugebiet geplanten Gebäude bzw. deren verkehrliche Erschließung zieht eine Zunahme des Straßenverkehrs auf der Regerstraße und dem anschließenden Straßennetz nach sich. An vorhandenen, schutzwürdigen Nutzungen ist daher mit Erhöhungen der Geräuschbelastungen zu rechnen. Zur exakten Ermittlung dieser potenziellen Geräuschbelastungen wurde deshalb die Vorbelastung durch die vorhandenen Verkehrsbewegungen mit der Gesamtgeräuschbelastung durch den zusätzlichen Verkehr verglichen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass an einigen Immissionsorten die Geräuscheinwirkungen durch das steigende Verkehrsaufkommen zwar um deutlich mehr als 3 dB(A) zunehmen, jedoch auf Grund der immer noch niedrigen Pegelwerte die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. An den übrigen Immissionsorten betragen die Zunahmen weniger als 3 dB(A).

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor den zunehmenden Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs werden an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen nicht erforderlich.

Die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Fluglärm, der in erster Linie vom Betrieb des Flughafens Frankfurt ausgeht, wurden aus Fluglärmkarten ermittelt, die den Ausbaufall "Landebahn Nordwest" (Prognose 2020) in West- und Ostbetriebsrichtung wiedergeben. Im ungünstigsten Fall erreichen die äquivalenten Dauerschallpegel im Plangebiet Pegelwerte, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht einhalten. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen der Flugbewegungen sind im Plangebiet daher ebenfalls nicht erforderlich.

8.2 Freizeitlärm

Die Geräuscheinwirkungen von Veranstaltungen in dem nordöstlich des Plangebiets, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "B 146" liegenden ZDF-Medienpark, die dem Freizeitlärm zuzuordnen sind, sind durch Regelungen im Bebauungsplan "B 146" so begrenzt, dass im Plangebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der für die Beurteilung des Freizeitlärms heranzuziehenden Freizeitlärmrichtlinie auftreten können. Daher sind im Plangebiet keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des ZDF-Medienparks (Bebauungsplan "B 146") erforderlich.

8.3 Anlagen- und Betriebslärm

Die Geräuscheinwirkungen der von der geplanten Wohnanlage, der umgebenden Wohnnutzungen sowie der "Polizeiinspektion 3" verursachten Ein- und Ausparkvorgänge auf den nicht-öffentlichen Stellplätzen sowie der Pkw- Fahrbewegungen auf den nicht-öffentlichen Verkehrswegen wurden nach den Vorgaben der "Parkplatzlärmstudie" ermittelt und nach den Vorgaben der TA Lärm beurteilt. Als eine wirksame Schallquelle bezüglich der untersuchten geplanten Tiefgarage innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 1" wurde die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (offenes Tor) vorausgesetzt. In den Berechnungen wurden darüber hinaus eine "eingehaute Tiefgaragenrampe" sowie deren Verortung am nordöstlichen Rand des Plangebiets an der Regerstraße angesetzt. Diese im Gutachten angewandten Berechnungsgrundlagen und die daraus erforderlichen Maßnahmen wurden als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan "Le 1" übernommen.

Die auf dieser Grundlage ermittelten Beurteilungspegel während des Beurteilungszeitraumes Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) sowie während der lautesten Nachtstunde (22.00 - 06.00 Uhr) zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den lautesten Fassaden aller geplanten Gebäude eingehalten werden.

Zusätzlich wurden Spitzenpegel (Schließen eines Kofferraumdeckels) an den Fassaden mit dem Ergebnis berechnet, dass es an einzelnen Fassaden nachts zu Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels von 65 dB(A) durch ein Spitzenschallereignis - ausgelöst an innerhalb des Plangebiets liegenden Stellplatzanlagen - kommt. Zudem kann es auch an der Ostfassade des nördlichsten Wohngebäudes zu Überschreitungen durch ein Spitzenschallereignis auf dem benachbarten Parkplatz der Polizeidirektion kommen. Hier gilt als zulässiger Spitzenpegel der Wert 60 dB(A), da das Geräusch auf dem Parkplatz außerhalb der Wohnanlage liegt.

Als eine Maßnahme zur Bewältigung der oben beschriebenen Konflikte sollen die Außenbauteile der Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II nach DIN 4109 entsprechen. Im Bebauungsplan wird hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

Um die auftretenden Konflikte in der Nacht weiter zu minimieren, wird zudem an den von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassaden der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den zum Schlafen genutzten Räumen (auch Kinderzimmer) empfohlen, die den Bewohnern einen ungestörten Schlaf auch bei geschlossenem Fenster ermöglichen. Die Fenster an diesen Fassaden können offenbar ausgeführt werden. Hierzu wurde im Bebauungsplan ebenfalls eine entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzung ("x"- Plan eintrag) getroffen.

Das schalltechnische Gutachten liegt als "Anlage 4" zum Umweltbericht bei.

9. Boden, Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" sind weder Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Im Abstand von 25 m südwestlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist jedoch ein Altstandort (ehemalige chemische Reinigung) bekannt, der ggf. Auswirkungen auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hätte haben können. Im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung wurde der Altstandort inzwischen untersucht. Die gemessenen Schadstoffkonzentrationen (Tetrachlorethen) in der Bodenluft waren mit 0,29 mg/m³ sehr gering (Technischer Bericht der ISM GmbH Wiesbaden vom 21.12.2011). Im Hinblick auf den Bebauungsplan "Le 1" sind somit keine Auswirkungen zu erwarten. Eine Grundwasserverunreinigung kann ausgeschlossen werden. Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat dieser Bewertung zugestimmt und den Altstandort als nicht altlastverdächtig eingestuft.

10. Baugrund, Gründung

Aufgrund früherer Untersuchungen im Bereich Mainz-Lerchenberg ist bekannt, dass die Böden zum Teil sehr schrumpf- und quellbereit sind. Hierauf ist bei der Wahl und Bemessung der Gründung - z. B. durch ausgesteifte Gründungen - Rücksicht zu nehmen. In jedem Fall wird eine projektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 empfohlen. Hierzu enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

11. Entwässerungskonzept

Um den Vorgaben des Landeswassergesetzes zu entsprechen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit der Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserversickerung geprüft. Zusätzlich wurde geprüft, wie die Versickerung des ursprünglich über den vorhandenen und im Plangebiet liegenden Ableitungskanals und dem Regenrückhaltbecken zugeführten Niederschlagswassers des Polizeigeländes zukünftig, d. h. mit der Realisierung des geplanten Vorhabens, bewerkstelligt werden kann.

11.1 Umgang mit Niederschlagswasser innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 1"

Von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und/oder Rigolen im nördlichen Plangebiet ("WA 1") wird abgesehen, da eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser über Mulden und/oder Rigolen aufgrund der geringen Durchlässigkeit der unterlagernden Lößlehmschicht nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Zusätzlich stehen auf Grund der Dimension der geplanten Tiefgarage, die neben den für die Neuplanung erforderlichen Stellplätzen auch eine große Anzahl an bestehenden Stellplätzen des Bestandshochhauses aufnehmen soll, nur geringe Versickerungsflächen zur Verfügung.

Die Versickerung des auf der Tiefgaragenfläche anfallenden Niederschlagswassers erfolgt vor Ort. Die geplante Tiefgarage wird vollständig mit einer Erdaufschüttung von mindestens 60 cm angelegt. Zusätzlich zur Abführung von möglichem Stauwasser wird die Tiefgaragendecke mit entsprechendem Gefälle und Drainageleitungen versehen. Das übrige Niederschlagswasser, welches innerhalb des allgemeinen Wohngebietes "WA 1" anfällt, wird dem unmittelbar westlich angrenzenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Die im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" anfallende Niederschlagswassermenge beträgt errechnet ca. 61,6 l/s. Diese Niederschlagswassermenge kann ohne zusätzliche Maßnahmen durch das bereits bestehende Entwässerungssystem aufgenommen werden. Die technischen Vorgaben zur Einleitung des Niederschlagswassers und die Speicherkapazitäten sowie die vom Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR vorgegebenen einzuhaltenden Maximalwasserpegel des bestehenden Regenrückhaltebeckens wurden hierbei berücksichtigt.

In dem dieser Begründung beiliegenden Entwässerungskonzept sind die Ergebnisse und die darauf aufbauenden erforderlichen baulichen Maßnahmen dargestellt.

Die derzeitige Handhabung der Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets "WA 2" ist davon nicht betroffen, da in diesem Bereich - bis auf die Neuanlage der Parkgarage - keine baulichen Änderungen vorgenommen werden.

11.2 Umgang mit Niederschlagswasser der benachbarten Polizei

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde darüber hinaus auch der Umgang mit dem auf dem Nachbargrundstück der Polizei anfallenden Niederschlagswasser geprüft. Diese Prüfung war erforderlich, da der derzeit durch den räumlichen Geltungsbereich zum Regenrückhaltebecken verlaufende Kanal auf Grund der neuen Bebauung bzw. der geplanten Tiefgarage nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Die zunächst erarbeitete Lösung, das auf dem Polizeigelände anfallende Niederschlagswasser der am nördlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzten "LE-Fläche" zuzuführen, wurde verworfen. Es war nicht gänzlich auszuschließen, dass bei Starkregenereignissen die zur festgesetzten "LE-Fläche" benachbarten landwirtschaftlichen Flächen durch das eingeleitete Niederschlagswasser beeinträchtigt werden könnten.

Zur Lösung der oben genannten Problemstellung wird ein neuer Ableitungskanal errichtet, der um die projektierte Tiefgarage im Norden herumgeführt wird. Das auf dem Polizeigelände anfallende Niederschlagswasser wird mit Hilfe dieses Kanals - wie bereits vor der Überplanung - dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Der neue Anschlusskanal dient neben der Sicherstellung der Entwässerung des Polizeigeländes auch der Ableitung des Regenwassers der Dachflächen eines Teils der geplanten Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 1".

Insgesamt wird das bestehende Entwässerungssystem durch den Umbau der bestehenden Entwässerungseinrichtungen aufrechterhalten. Die erforderliche Niederschlagswasserentwässerung für die Neubebauung wird damit in das bestehende System integriert.

Der vom Büro Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH erstellte "Hydrogeologische Untersuchungsbericht" ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Das vom Büro Schirmer erarbeitete "Entwässerungskonzept" ist ebenfalls dieser Begründung als Anlage beigefügt.

12. Teilweise Überlagerung eines bereits gültigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" überlagert mit seinem räumlichen Geltungsbereich teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan "Lerchenberg Zentrum (B 46)".

13. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob das Entwicklungsziel "Familienfreundlichkeit" für das Baugebiet erfüllt werden kann. Im Rahmen der Familienfreundlichkeitsprüfung im Zuge des Anhörverfahrens wurden die eingegangenen Stellungnahmen der tangierten städtischen Fachämter ausgewertet.

13.1 Wohnumfeldbedingungen

Das Plangebiet ist sehr gut an das bestehende Wohnumfeld angegliedert und an dieses auch infrastrukturell über die Regerstraße erschlossen. Fußläufig besteht sowohl derzeit als auch nach der Realisierung des Vorhabens eine Verbindung zwischen dem Regenrückhaltebecken im Westen und der Regerstraße im Osten und eine Anbindung des Plangebiets an die nördlich liegenden Feldflure und Wirtschaftswege. Das Plangebiet selbst wird als barrierearmes Quartier mit entsprechenden Aufenthaltsbereichen hergestellt. Insgesamt ist eine gute wohnumfeldnahe Naherholung für die Einwohnerinnen und Einwohner gewährleistet.

Das umliegende Bildungsinfrastrukturangebot in Mainz-Lerchenberg und die umliegenden Kinderbetreuungseinrichtungen sind ebenfalls gut zu erreichen.

13.2 Wohnungstypenmischung und soziale Wohnraumförderung

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" geplanten Gebäude sind in erster Linie auf die Zielgruppe "Seniorinnen und Senioren" (2- Zimmer- Wohnungen) ausgerichtet, aber durch die geplante Mischung der Wohnungsgrößen auch zur Unterbringung von kinderreichen Familien (3- Zimmer- Wohnungen) geeignet.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Wohnraumförderungsberatung des Vorhabenträgers durch das zuständige Fachamt. Seitens des Vorhabenträgers wird keine Möglichkeit gesehen, die zu errichtenden Wohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung zuzuführen. Durch das Projekt "Seniorenrechtliches Wohnen" wird aber dennoch die Zielsetzung der Stadt Mainz - die Schaffung von barrierearmen und seniorenrechtlichem Wohnraum - vom Projektträger umgesetzt und damit der demografischen Entwicklung Rechnung getragen und die Nachfrage nach solchen Wohnungsformen gerade im Stadtteil Mainz-Lerchenberg in der Zukunft befriedigt.

Die Stadt Mainz, 50-Amt für soziale Leistungen, berät potenzielle Interessenten an sozialen Wohnraumförderungsprogrammen.

13.3 (Kleinkinder-)Spielplätze

Im Plangebiet selbst ist kein gesonderter Kleinkinderspielplatz geplant und festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 2" ist jedoch bereits ein privater Kleinkinderspielplatz (gemäß Landesbauordnung) vorhanden. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 1" ist ein neuer Kleinkinderspielplatz gemäß Landesbauordnung erforderlich.

Auf Grund der definierten Zielgruppe für die Neubebauung und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, die nach Aussage des hierfür zuständigen Fachamtes für die wohnumfeldnahe Freizeitgestaltung genutzt wird, wird dieses Angebot als ausreichend erachtet.

14. Statistik

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 22.230 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet ("WA 1" und "WA 2"):	ca. 18.150 m ²	82%
Flächen mit Pflanzenerhaltung (Bestandteil der beiden festgesetzten WA's)	ca. 1.057 m ²	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	ca. 4.080 m ²	18%
Wohneinheiten (Hochhaus, "WA 2", Bestand):		138 WE
Wohneinheiten ("WA 1", Planung):		ca. 95 WE

15. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" entstehen der Stadt Mainz keine Kosten. Die Kosten für die erforderlichen Gutachten und den Umweltbericht übernimmt der Investor.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete