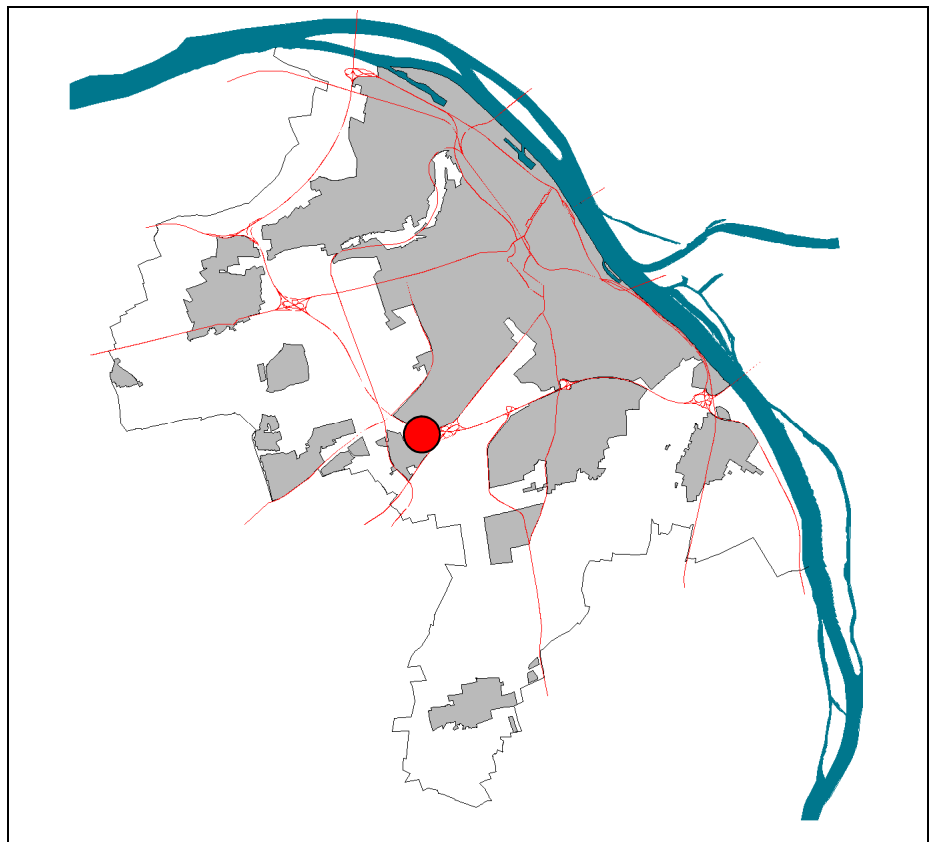


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"



Stand: Planstufe I

Begründung

zum Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	5
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	6
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
5.	Bestehende planungsrechtliche Situation.....	7
5.1	Darstellungen des Flächennutzungsplans	7
5.2	Bestehende Bebauungspläne.....	8
6.	Städtebauliches Konzept.....	8
6.1	Nutzungs- und Bebauungsstruktur	8
6.2	Grün- und Freiflächen	9
6.3	Erschließung und ruhender Verkehr.....	9
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen.....	12
7.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	12
7.5	Grünplanerische Festsetzungen.....	13
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	14
8.1	Dachform.....	14
8.2	Dachaufbauten	14
8.3	Mülltonnenstandplätze	14
9.	Untersuchung der Umweltbelange	15
10.	Verschattung	15
11.	Umweltbericht	16
12.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	16
13.	Interimsstandort für bestehende Einrichtungen.....	17
14.	Statistik.....	18
15.	Kosten	18

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Ma 34" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Schallgutachten (*wird noch erarbeitet*)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ma 34" liegt im Stadtteil Marienborn, umfasst das Flurstück 236, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn und wird begrenzt

im Norden durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang" sowie durch das auf dem Flurstück 231, Flur 2, Gemarkung Mainz- Marienborn liegende Parkdeck zur Autobahn A60 hin,

Im Osten durch:

- die auf dem Flurstück 231, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn liegende private Grünfläche sowie durch das auf dem Flurstück 231, Flur 2, Gemarkung Mainz-Marienborn liegende Parkdeck zur Autobahn A60 hin,

Im Süden durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang".

Im Westen durch:

- die Straße "Am Sonnigen Hang".



Abbildung: Lage des Plangebietes "Ma 34" – Luftbild (ohne Maßstab)

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Der in Mainz zurzeit herrschende Wohnungsdruck und die steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass einerseits auf vielen Grundstücken versucht wird, die maximal mögliche Ausnutzung zu erzielen, andererseits aber auch bereits bebaute Grundstücke in den Fokus der Stadtentwicklung geraten, die derzeit mit Nutzungen und Einrichtungen belegt sind, welche die Wohnnutzung in den Quartieren sinnvoll ergänzen. Mit diesen Bestrebungen einher geht oftmals der Verlust dieser für das Quartier und für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner wichtigen Einrichtungen des Alltags wie z.B. kleine Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, Quartiertreffs, Gemeinschaftsräume oder kleine gastronomische Angebote.

Im Stadtteil Mainz-Marienborn im Quartier "Am Sonnigen Hang" besteht die Bestrebung seitens eines Antragstellers, das eingeschossige Bestandsgebäude auf dem Grundstück "Am Sonnigen Hang 8-12" zurückzubauen und stattdessen einen Neubau in Form eines siebengeschossigen, reinen Wohngebäudes mit ca. 49 Wohneinheiten zu errichten. Auch im Erdgeschoss waren Wohnnutzungen geplant.

Für den östlich des Marienborner Ortskerns in Autobahnnähe liegenden Bereich existierte bislang kein Bebauungsplan. Das Gebiet war gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen.

Das eingeschossige Bestandsgebäude "Am Sonnigen Hang 8-12" beherbergt neben gastronomischen Angeboten und einem Nachbarschaftsladen (Kiosk) noch Räumlichkeiten für einen Nachbarschaftstreff. Die bisher in diesem Gebäude vorhandenen Nutzungen sollten gemäß der vorliegenden Bauvoranfrage vollständig entfallen. Diese Nutzungen stellen aber ein wichtiges Angebot für das Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohner dar. Durch die Umsetzung des beantragten Bauvorhabens würde die gesamte vorhandene soziale Infrastruktur des Quartiers entfallen.

Es besteht die Gefahr, dass diese für das Alltagsleben und die Sozialstruktur wichtigen Einrichtungen für das Wohnquartier auf lange Sicht hin entfallen und durch eine Wohnnutzung ersetzt werden. Die Sicherung eines derartigen Angebotes durch aktive Bauleitplanung ist ein wichtiger und nachhaltiger Beitrag zur Aufrechterhaltung der Versorgungs- und Sozialstruktur des Wohnquartiers.

Des Weiteren wirft das beantragte siebengeschossige Wohngebäude aufgrund des Standortes in der Nähe der Autobahn (Lärmschutz) sowie aufgrund der Nähe zum von Hochhäusern geprägten baulichen Bestand städtebauliche Fragestellungen auf.

Vor dem Hintergrund dieser dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen und Problemstellungen ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in zu sichern.

Die Stadt Mainz verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, die Möglichkeit der Ansiedlung von sozialen, kulturellen oder gemeinbedarflichen Nutzungen sowie die Versorgungsinfrastruktur in der Erdgeschosszone an diesem

Standort eigentünerunabhängig und auch für etwaige Rechtsnachfolger der heutigen Eigentümer/In langfristig zu sichern.

Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zusätzlich die dauerhafte Sicherung der Möglichkeit, auf dem Grundstück in der Erdgeschosszone ausschließlich soziale, kulturelle und gemeinbedarfliche Nutzungen sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs ansiedeln zu können. Die Sicherung dieses Angebotes soll langfristig die soziale Interaktion im Quartier gewährleisten und als Kommunikationsplattform für die Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Planerisch umgesetzt werden soll diese Zielsetzung durch die Festsetzung einer vertikalen Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Ergänzend soll im Erdgeschoss einer möglichen Bebauung die Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

In dem Bebauungsplanverfahren "Ma 34" sollen darüber hinaus die städtebaulichen Fragestellungen geprüft werden, die ein Gebäude in der geplanten Größenordnung mit Wohnnutzung an diesem Standort (Nähe zur Autobahn, mehrgeschossiger Baubestand im Umfeld) mit sich bringt. Zu nennen sind hier die mit der geplanten Wohnnutzung einhergehenden Schallschutzfragen, die Frage nach einer - im Hinblick auf das bestehende bauliche Umfeld - städtebaulich verträglichen Geschossigkeit und das Thema einer aufgrund des baulichen Bestandes möglichen Gebäudeverschattung.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren untersucht und in dieser Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Gebiets und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung bestehen in

Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" zu. Der Stadt Mainz kommt damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zu. Dem trägt diese Planung Rechnung.

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen die Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umland zu mindern.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" ist in der Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe als "Gemischte Bauflächen" ausgewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht und der Umsetzung der auf den höheren Planungsebenen getätigten Vorgaben zuträglich ist.

5. Bestehende planungsrechtliche Situation

5.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans



Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist Bestandteil einer größeren Wohnsiedlung bestehend aus mehreren Hochhäusern und einem eingeschossigen Quartierszentrum in der Straße "Am Sonnigen Hang". Diese Siedlung ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Entsprechend dem Ziel der Planung das vorhandene Quartierzentrum in seiner Funktion zu wahren und zu sichern, ist im Geltungsbereich ein Gebäude mit einer multifunktionalen Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen. Entsprechend dem Charakter des umliegenden Wohnquartiers ist darüber hinaus eine ergänzende Wohnnutzung in den Obergeschossen zulässig. Eine Beibehaltung des eingeschossigen Gebäudes ist zur Erfüllung des Ziels einer Erhaltung des Quartierszentrums nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist grundsätzlich aufgrund seiner Lage und den umliegenden Nutzungen für eine Ausweisung als Wohngebiet geeignet. Allerdings gilt es hinsichtlich der Ausweisung einer lärmempfindlichen Wohnnutzung die unmittelbare Nachbarschaft der Autobahnen A 60 und A 63 zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich aufgrund dieser Straßen um einen lärmvorbelasteten Standort. Deshalb wurden frühzeitig bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes die schalltechnischen Rahmenbedingungen mit in die Betrachtung eingestellt.

Aus schalltechnischen Gründen war eine abschirmende Bebauung zur Emissionsquelle (Autobahn) erforderlich, um an den ruhigeren Fassadenbereichen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Durch die vorgesehene L-förmige Gebäudeform wird erreicht, dass an der Süd- und Westseite des Gebäude Fassaden entstehen, die es ermöglichen an einer vom Autobahnlärm abgewandten Seite Fenster und Balkone für die zulässige Wohnnutzung anzubieten.

Die städtebaulich prägenden Merkmale des gesamten Quartiers sind kompakte Baukörper mit einer entsprechenden Höhenentwicklung, die auf großzügigen Freiflächen eine prägnante städtebauliche Figur ergeben. Das mit fünf Vollgeschossen geplante Gebäude lehnt sich mit seiner Höhenentwicklung an das im Quartier vorherrschende (6-16 Geschosse) untere Höhenniveau an. Hierbei wird auch die geringe Grundstücksgröße berücksichtigt. Durch die umliegenden großzügigen Grundstücksflächen, die einer Bebauung nicht zur Verfügung stehen (Bereich zwischen Wohnsiedlung und Autobahn A 60) ergeben sich jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Wohnquartier selbst. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die

mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt und auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die getroffenen Festsetzungen vermieden.

Die großzügigen unbebauten Freibereiche umspülen den Geltungsbereich des "Ma 34". Die vergleichsweise hohe Dichte auf dem einzelnen Baugrundstück wird durch diese Freibereiche bei weitem ausgeglichen, so dass innerhalb des Quartiers auch weiterhin eine großzügige Belichtung und Belüftung ermöglicht wird.

Die bisher auf dem Grundstück untergebrachten quartiersversorgenden Nutzungen sollen auch weiterhin ermöglicht werden. Die festgesetzte Grundfläche der zulässigen Bebauung orientiert sich daher am Maß der vorhandenen Bebauung.

6.2 Grün- und Freiflächen

Da das Plangebiet nur ein einzelnes Baugrundstück umfasst, sind keine ergänzenden öffentlichen Grün- und Freiflächen enthalten.

Die bestehenden öffentlichen Freiflächen im Umfeld (Spielplatz, Bolzplatz, Grillplatz) bleiben unverändert bestehen.

6.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Straße "Am Sonnigen Hang", die den Geltungsbereich im Süden, Westen und Norden begrenzt. Das vorhandene Erschließungssystem ist für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig. Ergänzende Straßenaus- oder -umbaumaßnahmen sind mit Ausnahme der Herstellung einer Grundstückszufahrt nicht notwendig. Die Festsetzung weiterer öffentlicher Erschließungsflächen im Geltungsbereich ist daher nicht erforderlich.

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Quartier "Am Sonnigen Hang" dient überwiegend dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten. Unter Beachtung der umgebenden Nutzungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch kleinere Handwerksbetriebe sowie Läden (spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, Convenience-Läden oder kleine sonstige Fachgeschäfte) mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk) zulässig, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes dienen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. große Supermärkte, Drogeriefachmärkte, große Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte, aber auch Spezialgeschäfte mit weitem Einzugsbereich) werden der Rechtsprechung zufolge

nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt und sind damit im Geltungsbereich nicht zulässig.

Aufgrund der geringen Größe der vorhandenen und auch zukünftig vorgesehenen Quartiersversorgung ist eine Verträglichkeit mit einem Allgemeinen Wohngebiet sichergestellt. Die Festsetzung einer abweichenden Nutzungsart ist hierzu nicht geboten. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Errichtung weiterer Wohngeschosse über der Erdgeschosebene zu ermöglichen. Damit besteht für den jeweiligen Eigentümer die Möglichkeit, sein Gebäude multifunktional zu nutzen und damit auch ein Angebot an zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen.

Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden wegen ihrer atypischen Struktur und Flächenbedarf die Struktur des bestehenden Wohngebietes stören. Darüber hinaus würden Tankstellen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesen Gründen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Begrenzung der Wohnnutzung

Die Errichtung von Wohnungen ist im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zwar grundsätzlich zulässig, um eine Konkurrenz und damit einen Verdrängungswettbewerb zwischen Wohnen und den im vorhandenen Quartierszentrum etablierten Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie auszuschließen, ist die Errichtung von Wohnungen in der Erdgeschosebene allerdings ausgeschlossen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen Versorgungsfunktion des bestehenden Quartierszentrums. Aus diesem Grund wird der Einzelhandelsnutzung, den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und den sonstigen gewerblichen Nutzungen ein Vorrang vor der Wohnnutzung auf der Erdgeschosebene eingeräumt. Gerade die Erdgeschosebene weist wegen der guten Einsehbarkeit und Erreichbarkeit hervorragende Eigenschaften für eine Versorgungsfunktion und wegen der fehlenden Privatheit nur einen geringeren Wohnwert auf.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche erfolgt in Form einer absoluten Festsetzung, welche das Maß des zuvor vorhandenen Quartierszentrums aufgreift.

Die geplante fünfgeschossige Bebauung wird auf einer reduzierten Grundfläche vorgesehen, die den Anforderungen eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht. Lediglich zur Unterbringung der quartiersversorgenden Nutzungen im Erdgeschoss erfolgt eine weitergehende Ausnutzung in der Fläche. Hierbei handelt es sich um einen Wert, der in etwa in der gleichen Größenordnung bereits bei dem bestehenden eingeschossigen Quartierszentrum vorhanden war. Durch die Überplanung soll im Vergleich zum

heutigen Bestand keine Reduzierung der Grundstücksausnutzung angestrebt werden, sondern eine Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion. Die dabei erreichte Grundfläche bleibt deutlich hinter dem Maß zurück, welche in einem Mischgebiet zulässig wäre.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Das Baugebiet ist durch eine hohe bauliche Dichte auf dem privaten Grundstück geprägt. Wegen der geringen Flächenverfügbarkeit soll zudem die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht werden. Da Tiefgaragen regelmäßig größere Grundflächen benötigen, als die aufstehenden Gebäude wird die Errichtung von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn sich diese vollständig unterhalb der Geländeoberfläche befinden.

Wegen der geringen Grundstücksgröße ist zudem zu erwarten, dass die in der Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch z.B. Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (i. d. R. 50 %) nicht ausreicht, um die anfallenden Nutzungen unterzubringen. Aus diesem Grund erfolgt eine Erhöhung der zulässigen Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8. Als Ausgleich zu dem damit verursachten Mehreingriff in Natur und Landschaft werden erhöhte Anforderungen an die Begrünung von Tiefgaragen gestellt. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Bodenfunktion geleistet und zugleich das anfallende Oberflächenwasser reduziert werden.

Die Zulässigkeit dieser Überschreitung dient der Erleichterung bei der Herstellung von Tiefgaragen und damit vornehmlich der Aufwertung der oberirdischen Freibereiche und einer Steigerung der Wohnumfeldqualität.

Gebäudehöhe

Die festgesetzte Gebäudehöhe resultiert aus einem Vermitteln zwischen den Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung und dem Sicherstellen von ausreichenden Abständen zwischen den Gebäuden. Eine Beibehaltung des eingeschossigen Gebäudes ist zur Erfüllung des Ziels einer Erhaltung der Funktion des Quartierszentrums nicht erforderlich und aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Stattdessen ist angestrebt, durch eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung des Gebäudes Anreize zur Attraktivitätssteigerung zu schaffen und damit die Quartiersversorgung langfristig aufrecht zu erhalten.

Die zulässige Gebäudehöhe wird so festgesetzt, dass eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht wird. Damit ist die Errichtung von bis zu vier Wohngeschossen auf dem Sockelgeschoss möglich. Hiermit wird ein Maß erreicht, dass den derzeitigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Bebauung entspricht und damit auch wirtschaftlich realistisch umzusetzen ist.

Zugrunde gelegt wurden für eine Wohnnutzung Geschosshöhen von 3 m, für die gemeinbedarfliche und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss eine Geschosshöhe von 4,5 m. Damit können die bauordnungsrechtlichen Anforderungen für die vorgesehenen Nutzungen erfüllt werden. Hinzu kommt die notwendige Höhe für die Dachausbildung mit Attika.

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

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der hieraus resultierenden geringeren Abstandsmöglichkeiten ist die Höhe des Gebäudes gegenüber der umliegenden Bebauung begrenzt. Die Höhe nähert sich dem Charakter der in der Umgebung vorherrschenden mehrgeschossigen Gebäude an, bleibt aber wegen der geringeren Grundstücksgröße und der damit zur Verfügung stehenden geringeren Freiräume dennoch deutlich hinter dem Maß der Umgebung (6-16 Geschosse) zurück.

Dachaufbauten

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen beschreibt den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes und umfasst sämtliche Gebäudeteile, also auch Staffelgeschosse, Attika, Dachüberstände, Fachstuhlschächte, Treppenhäuser und sonstige technische Aufbauten.

Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb sowie sonstige technische Dachaufbauten dienen der infrastrukturellen Versorgung des Gebiets bzw. der Gebäude und genießen daher Sonderregelungen. Die Regelungen zu Dachaufbauten stellen das angemessene gestalterische Einfügen von Vorhaben in das vorhandene städtebaulich-gestalterische Umfeld sicher. Festsetzungen hierzu sind erforderlich, weil die Dachflächen der Gebäude von den Nachbargebäuden sowie wegen der großzügig dimensionierten Straßenräume aus größerer Entfernung gut einsehbar sind.

Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässigen Oberkanten durch Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude verhindert. Zur besseren gestalterischen Einbindung sind diese Dachaufbauten jedoch komplett einzuhausen und müssen zur Verhinderung der direkten Einsichtnahme mindestens 3,00 m von den einsehbaren Außenwänden der Gebäude zurücktreten.

7.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird entsprechend der vorhandenen Bebauung im gesamten Quartier "Am Sonnigen Hang" eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ist bereits im Bestand vorhanden und soll auch zukünftig unverändert beibehalten werden.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Da das Grundstück des Quartierszentrums im Geltungsbereich auf drei Seiten von öffentlichen Straßen umgeben ist, sind alle Grundstücksbereiche gut einsehbar. Um diese Flächen von einer Bebauung durch Nebengebäude frei zu halten, sind Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung ebenerdiger Nebenanlagen und Stellplätze ist jedoch im Rahmen der Regelungen der BauNVO zulässig. Aufgrund der vorhandenen und auch weiterhin angestrebten Nutzung als Quartierszentrum ist hier die Ausbildung von Vorgärten nicht geboten.

Allerdings wird die Errichtung von Stellplätzen im Erdgeschoss von Gebäuden per Festsetzung ausgeschlossen. Diese Festsetzung unterstützt die städtebauliche Zielsetzung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss ein Angebot für Nutzungen anzubieten, mit denen die infrastrukturelle Versorgung des Quartiers gewährleistet werden kann. Eine Konkurrenz mit der Unterbringung von Stellplätzen soll daher vermieden werden.

7.5 Grünplanerische Festsetzungen

7.5.1 Bodenversiegelung

Um einen Mindestanteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern, den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und damit den Wasserhaushalt zu fördern, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze zukünftig mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Mit dieser Maßnahme wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich minimiert.

7.5.2 Anpflanzungen

Zusammenhängende Stellplatzflächen in einem größeren Umfang, wirken sich bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Grundstücksausnutzung sind an die Überdeckung der Tiefgaragen erhöhte Anforderungen gestellt. Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung trägt dazu bei, die Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu minimieren und die Voraussetzungen für eine verbesserte Durchgrünung zu schaffen. Die hierzu erforderlichen Tiefgaragendecken sind nach guter fachlicher Praxis intensiv zu begrünen. Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auch auf den privaten Grundstücksflächen, die vollständig unterbaut sind, eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt und die Freiräume auch im Sinne einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung und ab 10 m² zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 10 cm zu begrünen sind.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen insgesamt der Rückhaltung von Regenwasser sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Damit kann ein wichtiger Baustein zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beigesteuert werden. Auch heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien und trägt somit auch zu einer klimatischen Aufwertung im Quartier bei.

An Stelle einer Extensivbegrünung ist auch die Anlage von Dachgärten möglich. Aufgrund der höheren Ansprüche der Pflanzen sind hierbei aber dickere Substratschichten, sowie eine aktive Bewässerung erforderlich. Befestigte Flächenanteile innerhalb von angelegten Dachgärten sind bei der Ermittlung der Dachterrassen und befestigten Flächen mitzurechnen.

Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen, sofern diese Anlagen auf Dachflächen errichtet werden.

Darüber hinaus ist mittels Festsetzung geregelt, dass Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 qm groß sind, zu begrünen sind. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu verwenden. Diese Maßnahme dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Wohngebietes, der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel und bringt zudem Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Dachform

Im Plangebiet selbst, sowie im gesamten Umfeld innerhalb des Quartiers "Am Sonnigen Hang" befinden sich im Bestand ausschließlich Gebäude mit Flachdach. Diese Dachform soll als Gestaltungsmittel auch für zukünftige Bauvorhaben einheitlich gelten und wird daher im Bebauungsplan als zulässige Dachform festgesetzt. Aus diesem Grund wird eine zulässige Dachneigung bis maximal 10° festgesetzt. Darüber hinaus sollen mit der Festsetzung neben den gestalterischen Anforderungen auch die Voraussetzungen zur Begrünung der Dachflächen geschaffen werden.

8.2 Dachaufbauten

Aus gestalterischen Gründen, müssen technische Bauwerke und technische Anlagen auf Dachflächen mindestens 3,00 Meter von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind vollständig einzuhausen. Zu diesen technischen Bauwerken zählen z. B. Klimageräte, Lüftungsanlagen oder Aufzugsschächte. Diese technischen Bauwerke und technischen Anlagen als Dachaufbauten dürfen zudem maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, damit durch die Größe der notwendigen Einhausung nicht der unerwünschte städtebauliche Eindruck eines weiteren Geschosses entsteht.

8.3 Mülltonnenstandplätze

Die Gestaltung der in der Regel vielfältigen Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Um die vorhandenen Freiräume von einer zunehmenden Beeinträchtigung freizuhalten, wurde im Geltungsbereich die Errichtung von Nebengebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ergänzend ist geregelt, dass Standorte für Mülltonnen und Müllbehälter durch geeignete Maßnahmen der Sicht zu entziehen und einzugrünen sind. Die getroffenen Festsetzungen sichern ein

Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Quartiers und des Ortsbildes bei.

9. Untersuchung der Umweltbelange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

10. Verschattung

Die festgesetzten Dichtewerte überschreiten die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Zum Nachweis, dass trotz der höheren Verdichtung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet, die aufzeigt, dass durch die im Geltungsbereich zulässige Bebauung keine Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung hervorgerufen werden. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung befindet sich ausschließlich südlich und westlich des Geltungsbereiches. Der Schattenwurf der im Plangebiet möglichen Bebauung wirkt sich nur unwesentlich auf die westlich gelegene Bebauung aus. Selbst zur ungünstigsten Jahreszeit befinden sich bereits ab 10:00 Uhr keine Gebäudeteile mehr im Schattenwurf der möglichen Bebauung.

Die nachstehende Darstellung der Ergebnisse zeigt, dass eine Verschattung der umliegenden Gebäude durch die Bebauung im Geltungsbereich nicht in einem Maß zu erwarten ist, das zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse führen kann.

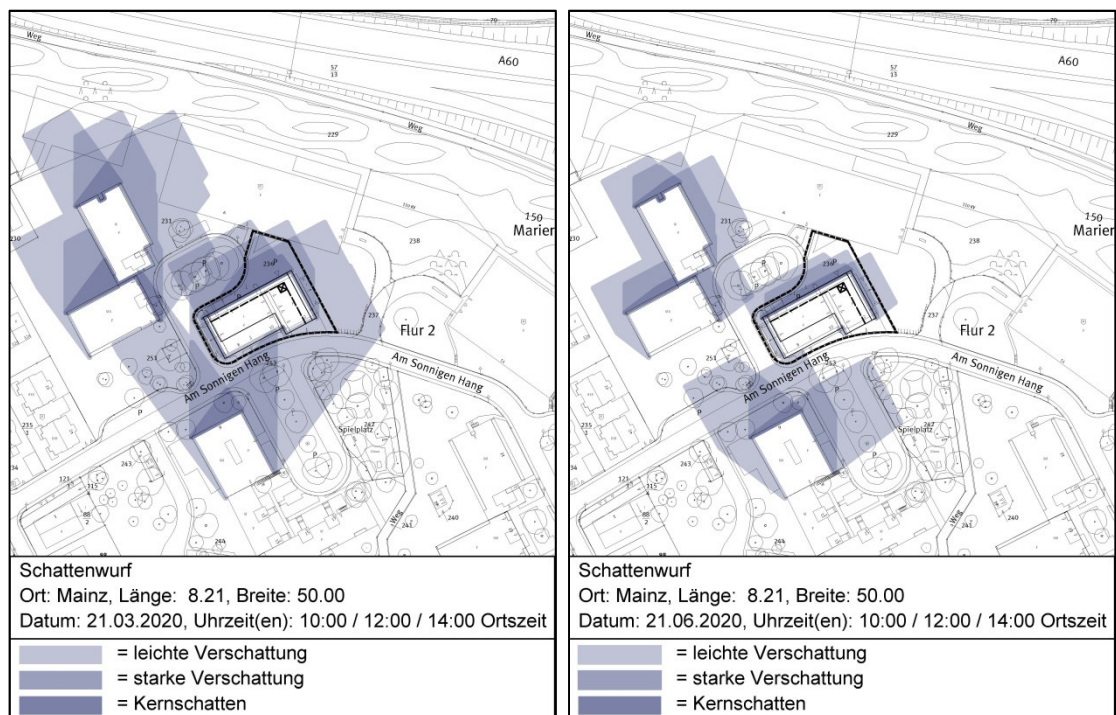


Abbildung: Schattenwurf der Bebauung am 21.03. und am 21.06.

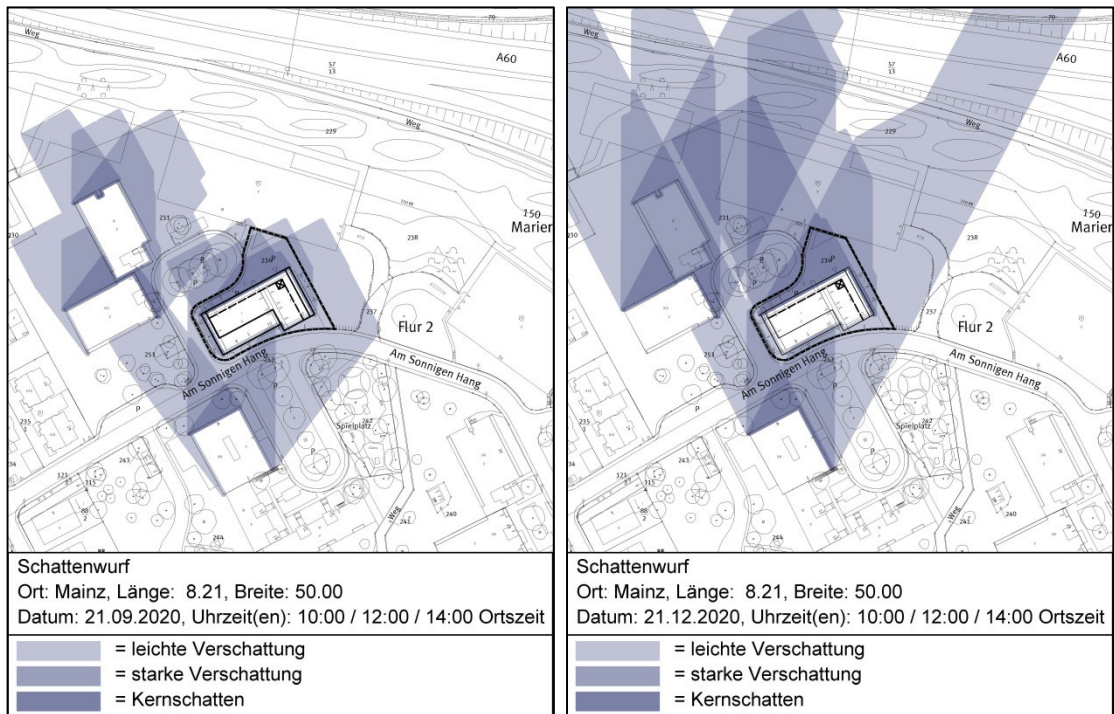


Abbildung: Schattenwurf der Bebauung am 21.09. und am 21.12.

11. Umweltbericht

Der Bebauungsplan "Ma 34" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines separaten Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

12. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Baugebiets erfüllt werden können.

Wohnumfeldbedingungen

Das Plangebiet befindet sich inmitten einer bestehenden Wohnsiedlung und ist damit an das bestehende Wohnumfeld angegliedert und an dieses auch infrastrukturell angebunden. Fußläufig besteht eine Verbindung zum Plangebiet über die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen und Fußwege, die auch über öffentliche Grünflächen eine wohnumfeldnahe Naherholung für Jung und Alt ermöglichen.

Nahversorgung

Eine umfassende Nahversorgung durch einen Lebensmittelmarkt ist im nahen Umfeld des Plangebietes nicht gegeben. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist durch das Rheinhessencenter im benachbarten Bretzenheim gegeben, das auch fußläufig vom Plangebiet erreicht werden kann.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein kleiner Laden/Kiosk, der als einziger Einzelhandel im Umfeld seinerseits eine Ergänzung zur Nahversorgung des umliegenden Wohnquartiers darstellt.

Grün und Freibereiche

Das Wohnquartier "Am Sonnigen Hang" befindet sich in einer Randlage des Siedlungskörpers unmittelbar entlang der Autobahn A 60. Die Gebäudestruktur aus bis zu 16-geschossigen Hochhäusern erfordert großzügige private Freiräume zwischen den Gebäuden. Im Ergebnis stellt sich das Quartier daher als stark durchgrüntes Wohnquartier dar. Ergänzt wird diese Struktur durch einzelne öffentliche Grünflächen in Form eines Spielplatzes, eines Bolzplatzes, sowie einer Fläche mit Grillhütte, die zu einer deutlichen Steigerung des Wohnwertes beitragen. Eine weitere Steigerung des Grünvolumens wird durch die Abstandspflanzungen zur Autobahn A 60 erreicht. Durch die auftretenden Schalleinwirkungen von der Autobahn ist der mögliche Naherholungswert dieser Flächen allerdings deutlich eingeschränkt.

Spielplätze

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung werden auch Spielflächen für Kleinkinder auf dem privaten Grundstück erforderlich. Ein Bedarf zusätzlicher öffentlicher Spielflächen wird aufgrund des vorliegenden Konzeptes nicht ausgelöst. Der Bedarf an Spielflächen ergibt sich entsprechend dem Berechnungsschlüssel zur Ermittlung des erforderlichen Spielflächenbedarfs aus der Zahl der Wohneinheiten bzw. der zu erwartenden Einwohner.

Darüber hinaus sind Spielplätze in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches vorhanden. Der südöstlich gelegene öffentliche Spielplatz ist auf kurzem Wege erreichbar. Darüber hinaus befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz in geringer Entfernung nördlich des Geltungsbereiches am Rande der Autobahn A 60. Neben Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sind damit im Umfeld auch Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorhanden.

13. Interimsstandort für bestehende Einrichtungen

Das vorhandene Bestandsgebäude "Am Sonnigen Hang Nrn. 8-12" beherbergt derzeit neben gastronomischen Angeboten und einem Nachbarschaftsladen (Kiosk) noch Räumlichkeiten für einen Nachbarschaftstreff und ein kirchliches Begegnungszentrum. Insbesondere die Gemeinbedarfsnutzungen stellen ein wichtiges Angebot für das Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohner dar. Um die zeitliche Lücke während der Bauzeit eines neuen Gebäudes zu überbrücken und damit einen nachhaltigen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Versorgungs- und Sozialstruktur des Wohnquartiers zu leisten, strebt die Stadt Mainz an, einen Interimsstandort für die vorhandenen Nutzungen anzubieten. Ein solcher Standort könnte durch die temporäre Aufstellung von Containern im öffentlichen Raum gegenüber dem heutigen Standort geschaffen werden oder alternativ über die Anmietung von Räumlichkeiten im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Quartiers. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens wird auch die Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages geprüft. In diesem Zuge ist zu klären, ob die für den Interimsstandort anfallenden Kosten vom zukünftigen Vorhabenträger getragen werden können.

14. Statistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.537 m ²	(100 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	1.537 m ²	100 %
Anzahl der neuen Wohneinheiten		ca. 25-30 WE
Einwohnerzahl		ca. 60 EW
(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)		

15. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten für erforderliche Gutachten und evtl. erforderliche ergänzende Untersuchungen sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebietes, so dass keine zusätzlichen Kosten für weitere Erschließungsflächen erforderlich werden.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete