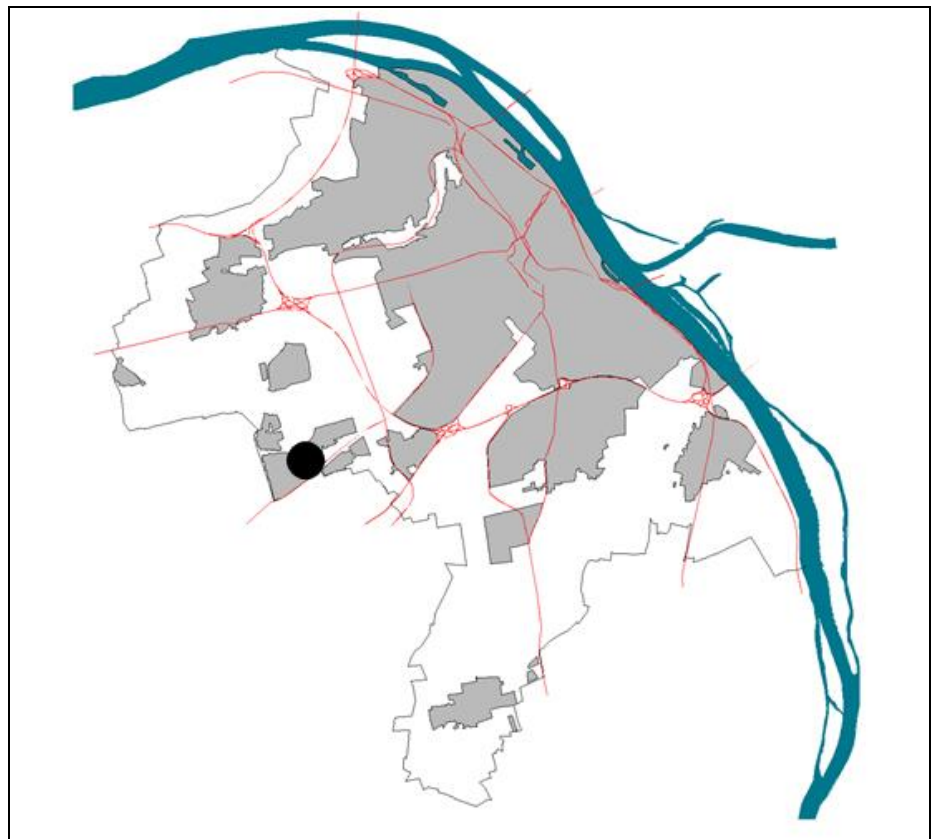


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"



Stand Planstufe I

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 53 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

und zum Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
3.	Bestehende Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Darstellung des Flächennutzungsplanes	6
3.2	Bestehende Bebauungspläne	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2.1	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	9
5.2.2	Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl.....	9
5.2.3	Zulässige Gebäudehöhen	9
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	10
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	11
5.5	Verkehrsflächen	11
5.6	Öffentliche Grünflächen	12
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
5.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
5.9.1	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden	12

5.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.10.1	Anpflanzen von Bäumen.....	13
5.11	Erhalt des Baumbestandes.....	13
5.12	Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung	13
6.	Gestalterische Festsetzungen (gem. § 88 LBauO)	14
6.1	Dachformen	14
6.2	Dachaufbauten	14
7.	Umweltbericht	14
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung	14
9.	Statistik	15
10.	Kosten.....	15

Anlagen

- Umweltbericht (*in Erarbeitung*)

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das Nahversorgungszentrum des Stadtteils Lerchenberg stellt sich als in die Jahre gekommene Ladenzeile dar, die heute kaum Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe bietet und in ihrer Struktur aufgrund eines fehlenden großflächigen Lebensmittelmarktes nicht mehr zeitgemäß und attraktiv ist.

In der Erdgeschosszone befinden sich im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen, in den oberen Geschossen Dienstleistungen (Praxen und Büros) und Wohnnutzungen. Das Einkaufszentrum fällt im Geländeverlauf von Westen nach Osten ab. Im Fußgängerbereich werden die Höhenunterschiede mit Treppen und steilen Rampen überwunden. Die Gebäude der Ladenzeilen sind insgesamt auf drei Niveaus angeordnet. Aufgrund dieser Situation weist das Ladenzentrum erhebliche Defizite in der Barrierefreiheit auf.

Das Einkaufszentrum zeigt sich, der Planungsphilosophie seiner Entstehungszeit folgend, introvertiert. Die geöffneten Fassaden sind auf den innenliegenden Fußgängerbereich ausgerichtet, während die nach außen gerichteten Fassaden wie Rückseiten wirken.

Das östliche Ende der Ladenzeile wird durch einen Lebensmittelmarkt gebildet, der aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen attraktiven und wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandel genügt. Das westliche Ende der Ladenzeile ist nicht durch eine entsprechende Nutzung gefasst (Knochenprinzip). Hier öffnet sich die Einkaufspassage zu einem Platz (Platz am Brunnen), in dessen Nachbarschaft sich ein Hotel befindet, das aber keine räumliche Zuordnung zur Ladenzeile aufweist.

Aufgrund der bestehenden funktionalen und gestalterischen Mängel wurde die Umgestaltung des Einkaufszentrums als zentrale Maßnahme in dem Förderprogramm "soziale Stadt" definiert. Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung und der großen Zahl von über 20 EigentümerInnen und über 30 Gewerbetreibenden bedarf es eines mehrstufigen integrativen Planungsprozesses, um ein von allen Interessengruppen mitgetragenes städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Einkaufszentrums zu finden. Als Instrument zur Erarbeitung eines übergreifenden Planungskonzeptes wurde daher das Instrument einer Planungswerkstatt gewählt, die im Jahr 2015 durchgeführt wurde. U.a. durch die Planungen zum Ausbau der Straßenbahntrasse entlang des Einkaufszentrums verzögerte sich hierbei die Planung und Umsetzung um einige Zeit.

Im Rahmen der Planungswerkstatt, die unter Federführung von Dez. IV durchgeführt wurde, wurden drei Büros mit der Planung von Konzeptideen beauftragt. Wesentliches Ziel im Rahmen des diskursiven Verfahrens war es ein schrittweise umsetzbares Konzept zur zeitgemäßen Erweiterung, Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums zu erarbeiten. Im Mittelpunkt der Aufgabenstellung stand die stabilisierende Erweiterung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch die Ansiedlung eines Vollversorgers sowie nach Möglichkeit die zusätzliche Ansiedlung eines Discounters.

In zwei Werkstatt-Terminen im Oktober und Dezember 2015 wurden die Ergebnisse mit VertreterInnen der Verwaltung, Ortspolitik, BürgerInnen, EigentümerInnen

nen und Gewerbetreibenden diskutiert und der Entwurf mit dem höchsten Potential ausgewählt. Das ausgewählte Planungskonzept stellt die Grundlage für die weitere Ausarbeitung, Abschnittsbildung und Detaillierung der Planung dar.

Zur Realisierung der Ergebnisse der Planungswerkstatt ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechtes erforderlich. Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens "Le 4" und der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes soll Planungsrecht für die Erweiterung und Weiterentwicklung des Einkaufszentrums geschaffen, sowie eine sinnvolle städtebauliche Ordnung in diesem zentralen Siedlungsbereich gewährleistet werden. Dies ist auf der Grundlage der derzeitigen Bebauungspläne "B 91", "B 134", "B 46" sowie "Ma 26" nicht möglich.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Le 4" ist identisch mit dem Geltungsbereich der Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes. Er befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 15 und wird begrenzt

- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstückes Flst. 160/24 des nördlich der Hindemithstraße gelegenen Hochhauses,
- im Norden durch die Regerstraße und den öffentlichen Fußweg Flst. 145,
- im Westen durch den öffentlichen Fußweg Flst. 146,
- im Süden durch die Hindemithstraße.

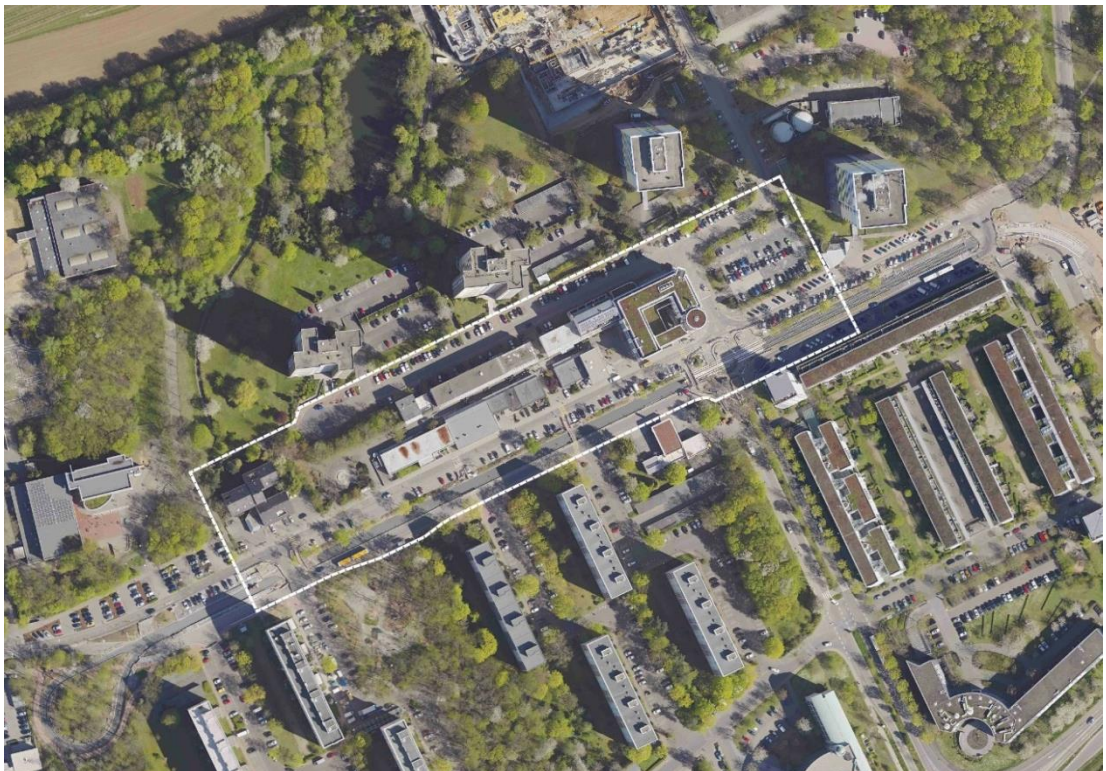


Abbildung: Lage des Plangebietes "Le 4" – Luftbild (ohne Maßstab)

3. Bestehende Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz vom 24.05.2000 ist das Plangebiet als "gemischte Baufläche" sowie als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" stimmen mit den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz in Teilbereichen nicht überein.

Die Darstellungen werden im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert, um die Planungsziele des Bebauungsplanes verwirklichen zu können. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der räumliche Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher im Flächennutzungsplan bisher als "Wohnbaufläche" dargestellt ist, zukünftig als "gemischte Baufläche" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Teilbereich der bestehenden "gemischten Baufläche" bleibt in der Darstellung bestehen.

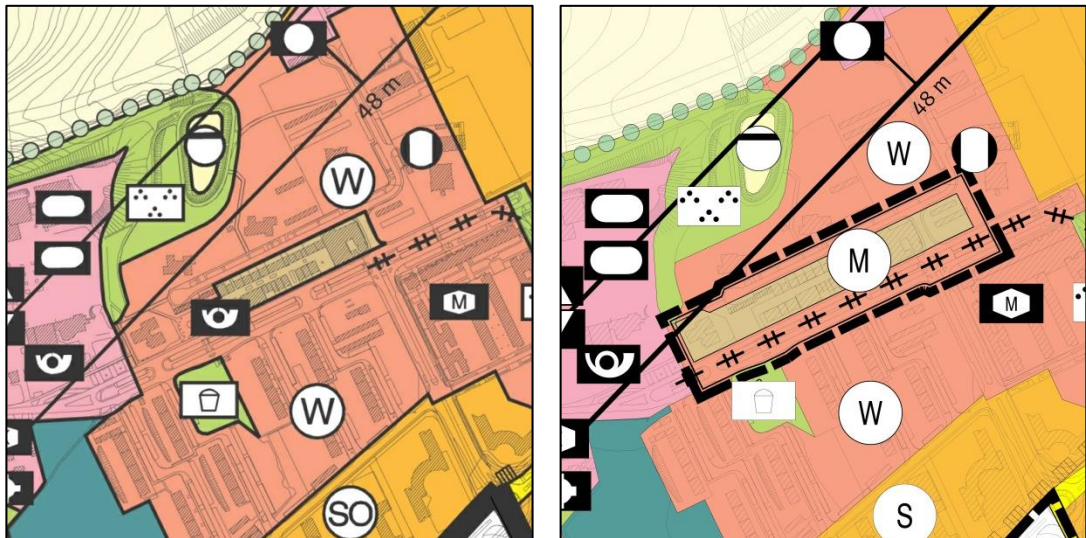


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010 und geänderte Darstellung im Rahmen der 53. Änderung des FNP (rechts).

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits durch die Bebauungspläne "Ladenzentrum Lerchenberg – Ergänzung (B 91)", "Erweiterung des Einkaufszentrums in Mainz-Lerchenberg (B 134)", "Lerchenberg-Zentrum (B 46)" sowie "Östlich Brucknerstraße – Waldgewann (Ma 26)" überplant. Der Bebauungsplan "B 91" setzt in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Le 4" ein "Allgemeines Wohngebiet" fest, während der Bebauungsplan "B 134" "Kerngebiete" festsetzt. Die Bebauungspläne "B 46" sowie der "Ma 26" stellen für einen Bereich des "Le 4" "Verkehrsflächen" dar.

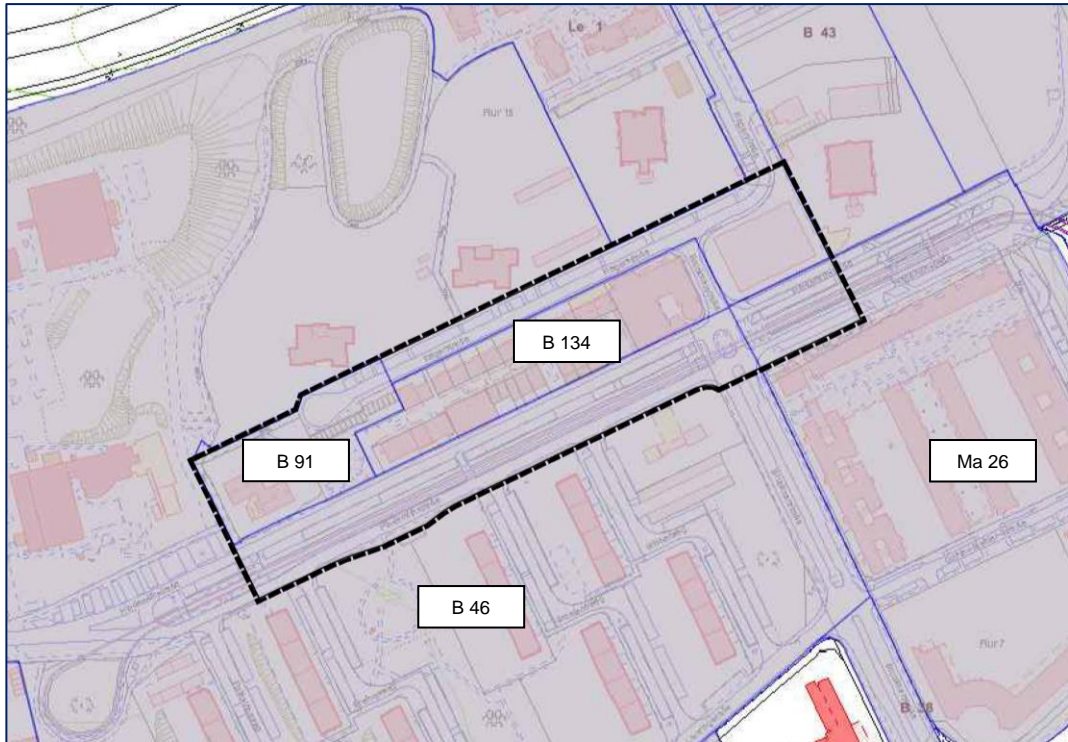


Abbildung: Bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich des "Le 4"

4. Städtebauliches Konzept

Der Grundgedanke des Bebauungsplanes liegt in einer deutlichen Aufwertung und Attraktivierung der bestehenden Einkaufspassage zur Stärkungen sowie langfristigen Sicherung der lokalen Nahversorgung. Die zukünftige Weiterentwicklung einer den Fußgängern vorbehaltenen Einkaufspassage soll insbesondere unter Berücksichtigung einer barrierefreien Ausgestaltung stattfinden. Im Rahmen des Förderprogrammes "Soziale Stadt" wird das Einkaufszentrum Lerchenberg saniert und aufgewertet.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes "Le 4" orientiert sich im Wesentlichen an dem heutigen Erscheinungsbild des Einkaufszentrums Mainz-Lerchenberg, das durch eine Staffelung der Gebäudehöhen zwischen der Hindemithstraße und der Regerstraße geprägt wird.

Entsprechend den Ergebnissen der Planungswerkstatt sollen im Westen sowie im Osten der Einkaufspassage zusätzliche Baukörper als Ergänzung der bestehenden Substanz den räumlichen Abschluss der Ladenstraße bilden. Durch die Ausweisung von Kerngebieten wird die primäre Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben gesichert. Ergänzend werden die Nutzungen Wohnen sowie Dienstleistung in den oberen Geschossen ermöglicht.



Abbildung: Ergebnis der Planungswerkstatt - Lageplan des Büros SCHOYERER ARCHITEKTEN_SYRA, Stand: 2015

Die vorhandene Bebauung soll je nach Bereich um ein bis zwei Geschosse erhöht werden. Im westlichen Baufeld "MK 1" wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung die Ausbildung einer höheren Bebauung ermöglicht. Im Fußgängerbereich wird die bereits vorhandene Bauflucht aufgegriffen und soll zukünftig durch ergänzende Baukörper erweitert werden. Im Bereich der außenliegenden Gebäudeseiten wird hingegen mehr Spielraum gestattet. Ebenso wird die Ausbildung des Brunnenplatzes durch der Erweiterung der klaren Bauflucht geformt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der lokalen Nahversorgung und soll entsprechend dem Planungsziel der Schaffung weiterer Flächen für den Einzelhandel in der Erdgeschosslage, sowie ergänzende Wohn- und Gewerbenutzungen in den Obergeschossen planungsrechtlich gesichert werden. Daher werden im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung "Kerngebiete (MK)" festgesetzt.

Die Erdgeschosszone, die sich auf die Höhenlage der Fußgängerzone bezieht, soll aufgrund der besonderen Lage mit ebenerdigen Zugang sowie der Nutzung von Schaufensterbereichen einer Einzelhandelsnutzung innerhalb des Einkaufszentrums vorbehalten sein. Daher sind in diesem Bereich Wohnnutzungen unzulässig.

Wegen der besonderen Problematik für die benachbarten Wohnnutzungen werden die in Kerngebieten zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ebenso werden aufgrund ihres erheblichen Störpotenzials die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Die Errichtung einer Tankstelle ist mit der geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur einer Einkaufspassage nicht vereinbar. Mit dem Ausschluss dieser Art der baulichen Nutzung soll zusätzlich anfallender Individualverkehr vermieden werden. Die für ein Kerngebiet typischen Gewerbenutzungen werden durch diese Einschränkungen nicht berührt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximal zulässigen Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen sowie die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

5.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,85 und 0,95 (MK 1) sowie 1,0 (MK 2) sollen im Bereich des Einkaufszentrums Mainz-Lerchenberg eine optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten und Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel bieten. Die GRZ von 1,0 in "MK 2" ergibt sich aus der bestehenden Bebauung, welche durch die umlaufenden öffentlichen Flächen begrenzt wird. Freiflächen sind auf den bebauten Grundstücken nicht vorhanden und auch in der zukünftigen Weiterentwicklung des Bereiches nicht vorgesehen. Aufgrund bestehender Versorgungsleitungen wird im östlichen "MK 1" ausschließlich eine GRZ von 0,95 festgesetzt. Für das westlich im Geltungsbereich gelegene "MK 1" wird eine GRZ von 0,85 festgesetzt, um mit der Möglichkeit einer Begrünung der entstehenden Freiflächen einen geeigneten Übergang zu den rückwärtig am Gebäude verlaufenden Wegeverbindungen sowie den nördlich angrenzenden Freiflächen zu schaffen.

5.2.2 Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl

Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete "MK 1" darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 31 Abs. 1 BauGB durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, um den notwendigen Stellplatzbedarf im Plangebiet zu decken. Aufgrund der begrenzten Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch oberirdische Nebenanlagen unzulässig. Hierdurch wird die Voraussetzung für eine Begrünung entsprechender Flächen geschaffen.

5.2.3 Zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen ist durch entsprechenden Planeintrag festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird das Höhenniveau Normalhöhennull (NHN) herangezogen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen wird eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung sowie das Einfügen in die Umgebungsbebauung gesichert. Die festgesetzten Höhen entsprechen im südlichen Bereich der Einkaufspassage, bezogen auf die Höhenlage der Fußgängerzone, zwei Geschossen und im nördlichen sowie östlichen Bereich vier Geschossen. Im westlichen Bau-
feld (MK 2) entspricht die festgesetzte zulässige Höhe sieben Geschossen. Das heutige Baurecht lässt im Planbereich zwei bis drei Vollgeschosse zu. Im Vergleich hierzu soll durch den "Le 4" eine höhere Bebauung ermöglicht werden. Hierdurch werden, entsprechend dem Planungsziel, Erweiterungsmöglichkeiten für das Einkaufszentrum sowie Anreize zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in zentraler Lage geschaffen. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen wird eine natürliche Belichtung und Belüftung der Einkaufspassage gewährleistet.

Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten durch Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 3,00 Meter überschritten werden dürfen. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude verhindert.

Zur besseren gestalterischen Einbindung sind die zulässigen Dachaufbauten komplett einzuhausen und müssen zur Verhinderung der direkten Einsichtnahme aus dem privaten und öffentlichen Raum mindestens 3,00 Meter von den einsehbaren Außenwänden der Gebäude zurücktreten. Hierzu wurde im Bebauungsplan eine ergänzende gestalterische Festsetzung getroffen (siehe gestalterische Festsetzungen).

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ("Baufenster") orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie an dem der Planung zugrundeliegenden Ergebnis der Planungswerkstatt und geben eine klare städtebauliche Struktur vor. Die Geometrie der Bebauungsstruktur, welche durch das Fassen der Straßenkante sowie eine Grenzbebauung geprägt wird, sichert eine städtebaulich einheitliche Erscheinung des Plangebietes. Durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen werden genügend Flächen und Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel bereitgestellt, welche für die Einkaufspassage unerlässlich sind.

Bei der ausgewählten Bebauungsstruktur für das "MK 2" handelt es sich um die in der Baunutzungsverordnung definierte "geschlossene Bauweise". In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise orientiert sich an der Bestandsbebauung und bietet eine sinnvolle und städtebaulich ansprechende Weiterentwicklung.

Für die Baufelder des "MK 1" wird eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Hierbei dürfen die Gebäude innerhalb der Baufenster ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Bebauung hat in Form eines zusammenhängenden Gebäudekörpers zu erfolgen, um westlich sowie östlich des Plangebietes einen

klaren räumlichen Abschluss der Passage zu bilden. Dazwischen spannt sich – in Analogie zu einem Knochen- bzw. Spangenmodell – die lineare Ladenzeile auf. Von der Festsetzung einer klassischen "offene Bauweise" wird hier abgesehen, um zu verhindern, dass im Falle einer Grundstücksteilung, innerhalb des Baufensters mehrere Einzelgebäude realisiert werden. Dies würde dem im Rahmen der Planungswerkstatt entwickelten städtebaulichen Konzept widersprechen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Müllsammelstandorten aus gestalterischen Gründen nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Da die Gebäude von allen Seiten einsehbar sind, trägt ein Ausschluss von Müllsammelanlagen außerhalb von Gebäuden dazu bei, ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild der Einkaufspassage zu bewahren. Mit dieser Festsetzung soll eine Ausbildung von unattraktiven Gebäuderückseiten vermieden werden.

5.5 Verkehrsflächen

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Planbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über die Hindemithstraße sowie die Regerstraße. In diesen Bereichen werden Verkehrsflächen festgesetzt um auch zukünftig die Erschließung des Plangebietes zu sichern. Ergänzend wird für einen Bereich die Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg" in den zentralen Bereichen des Einkaufszentrums sind ausschließlich der Nutzung durch den Fußverkehr vorbehalten. Diese Festsetzungen der Zweckbestimmungen dienen der Verbesserung des Umfeldes und der Aufenthaltsqualität für FußgängerInnen in den Straßenräumen. Des Weiteren spielt die Wahrung von Sicherheitsaspekten eine zentrale Rolle.

Aktuell herrscht in der Hindemithstraße ein Einbahnstraßensystem mit einem Knotenpunkt an der Kreuzung der Brucknerstraße. Zukünftig soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Verkehrsströme auf den südlich der ÖPNV-Trasse gelegenen Straßenraum der Hindemithstraße zu verlagern. Aus diesem Grund wurde im nördlichen Bereich der Hindemithstraße eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Brucknerstraße an den östlichen Rand des Geltungsbereiches zu verlagern. Der Bereich der aktuellen Brucknerstraße soll zukünftig vollständig dem Fußgängerverkehr vorbehalten sein. Die Neuplanung der Straßenführung hat zum Ziel, die räumliche Wirkung und Einheit des Einkaufszentrums zu stärken und die Trennung des östlichen Baufeldes durch den Straßenverkehr der Brucknerstraße aufzuheben. Ebenfalls soll eine sichere Verbindung der Flächen der Einkaufspassage für den Fußgängerverkehr ermöglicht werden. Die weitere Ausarbeitung der zukünftigen Verkehrsführung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Bereich der Hindemithstraße sowie der Regerstraße bestehen zum aktuellen Zeitpunkt oberirdische Stellplätze. Der Bebauungsplan lässt in diesen Bereichen künftig eine interne Veränderung in der Ausgestaltung der Verkehrsflächen zu.

Die gekennzeichnete Fläche für ÖPNV-Trassen sichert den Bereich der bereits realisierten Mainzelbahn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Straßenbahnlinie führt vom Hauptbahnhof Mainz aus über die Universität, die Stadtteile Mainz-Bretzenheim und Mainz-Marienborn bis nach Mainz-Lerchenberg und gewährleistet ergänzend durch die Buslinie 71 eine gute Erschließung des Einkaufszentrums durch den öffentlichen Personennahverkehr.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche entlang der ÖPNV-Trasse im Bereich der Hindemithstraße mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" fest. Die Fläche ist bereits im Bestand vorhanden und soll durch die Festsetzung für den zukünftigen Erhalt gesichert werden.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der bestehenden unterirdischen Versorgungsleitung im Plangebiet wird auf dem privaten Grundstück im östlichen "MK 1" ein entsprechendes Leitungsrecht "L" zugunsten des berechtigten Versorgungsträger festgesetzt.

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

Um die Bodenfunktion im Plangebiet nicht unnötig zu beeinträchtigen und den Anteil an befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege sowie Fuß- und Radwege ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.9.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Aufgrund der Nutzungsart des Plangebietes ist eine Vermeidung von Lichteinträgen nicht möglich. Zur nachhaltigen Minderung möglicher negativer Einwirkungen auf die lokale Entomofauna wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, wonach im Freien ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden sind. Beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna wird mit dieser Festsetzung entgegengewirkt. Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.10.1 Anpflanzen von Bäumen

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet wird das vorhandene Grünpotenzial sinnvoll ergänzt. Die festgesetzten Standorte orientieren sich an der aktuellen Freiflächenplanung zum Einkaufszentrum Lerchenberg.

Im Bebauungsplan ist ergänzend festgesetzt, dass die neu anzupflanzenden Bäume bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für die anzupflanzenden Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden. Zwingend vorgeschrieben ist jedoch die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume.

Eine Baumbilanzierung wird zum Offenlegungsbeschluss erarbeitet. Entsprechend werden die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im weiteren Planungsverlauf angepasst.

5.11 Erhalt des Baumbestandes

Durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen im Plangebiet, insbesondere entlang der ÖPNV-Trasse im Bereich der "Hindemithstraße" soll die qualitative Gestaltung der Flächen gesichert und durch die optische Betonung der Verkehrsführung ein positiver Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet werden.

5.12 Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung

Im Bebauungsplan wird 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. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30% der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Rückhaltung von Regenwasser, sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Damit kann ein wichtiger Baustein zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beige-steuert werden. Darüber hinaus heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien und trägt somit auch zu einer klimatischen Aufwertung im Quartier bei.

Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik – sollten diese installiert werden – mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist.

Im Bebauungsplan ist außerdem festgesetzt, dass 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. 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. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes, wird anhand der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen so auch eine Verbesserung des Stadtklimas und Reinhaltung der Luft bewirkt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefgaragenbegrünung trägt dazu bei, die durch die Art der Nutzung bedingte stark begrenzte Anzahl an Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begrünen. Dies trägt zu einem durchgrün-ten Charakter und der Schaffung eines attraktiven Einkaufsumfeldes bei. Die erforderlichen Garagendecken sind nach guter fachlicher Praxis intensiv zu begrünen. Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auf den Grundstücken eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt und die Freiräume auch im Sinne einer naturnahen Freiraumnutzung zur Verfügung stehen.

6. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 88 LBauO)

6.1 Dachformen

Die Festsetzung über die Dachform leitet sich aus dem Bestand sowie der näheren Umgebungsbebauung ab. Innerhalb des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Diese Dachform soll als Gestaltungsmittel für alle Bauvorhaben einheitlich gelten und wird daher im Bebauungsplan als zulässige Dachform festgesetzt. Darüber hinaus sollen mit der Festsetzung neben den gestalterischen Anforderungen auch die Voraussetzungen zur Begrünung der Dachflächen geschaffen werden.

6.2 Dachaufbauten

Zur besseren gestalterischen Einbindung von technischen Bauwerken und/ oder Anlagen auf Dachflächen von Gebäuden ist eine Festsetzung getroffen worden, nach welcher diese max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen, mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten müssen und in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen sind. Die Errichtung von Solaranlagen ist hiervon ausgenommen. Die Festsetzung dient der Reduzierung einer negativen Wirkung durch Dachaufbauten indem diese durch den festgesetzten Rücksprung dem Sichtfeld der Passanten entzogen werden. Dies trägt zu einem attraktiven städtebaulichen Umfeld bei.

7. Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

9. Statistik

Kerngebiet	10.703 m ²
Straßenverkehrsfläche	10.502 m ²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	8.230 m ²
ÖPNV-Trasse	1.987 m ²
Öffentliche Grünfläche	896 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	32.318 m ²

10. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten für die Stadt Mainz sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete