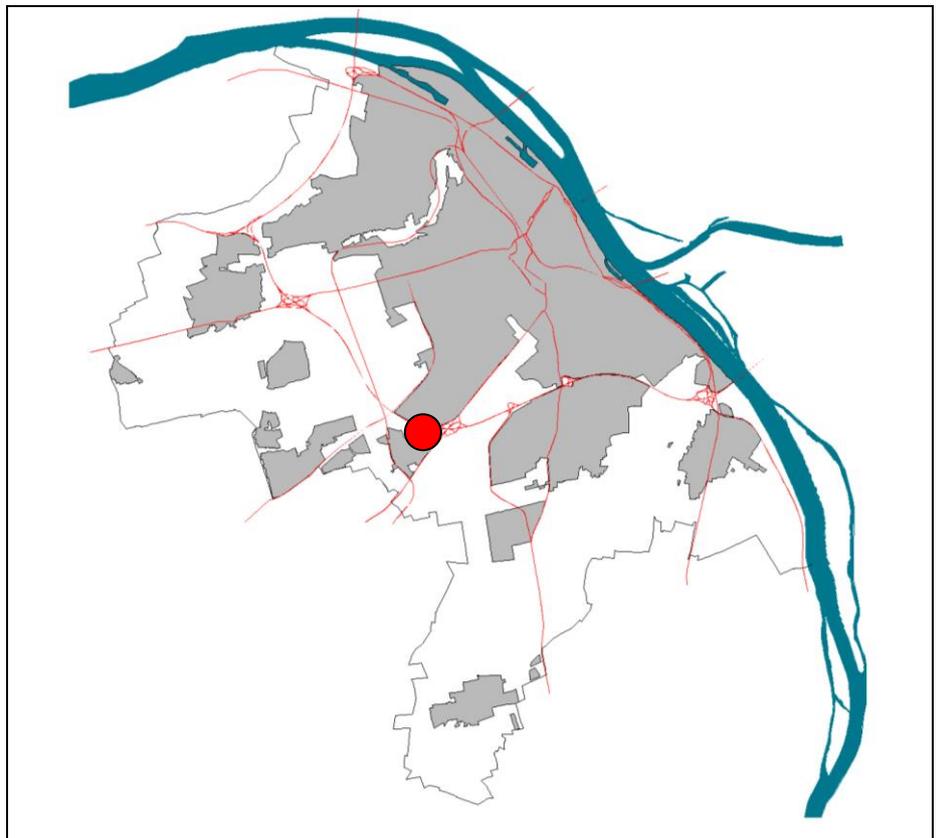


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"



Stand: Planstufe II

## 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 Bauungsstruktur.....	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.....	11
7.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen.....	13
7.4	Geförderter Wohnungsbau.....	13
7.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten.....	13
7.6	Grünplanerische Festsetzungen.....	13
7.7	Festsetzungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	15
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	16
8.1	Dachform.....	16
8.2	Dachaufbauten.....	16
8.3	Mülltonnenstandplätze.....	16
8.4	Vorgärten.....	16
9.	Untersuchung der Umweltbelange.....	17
9.1	Grünsubstanz / öffentliches Grün.....	17
9.2	Artenschutz.....	17
9.3	Lärm.....	18

9.4	Hochspannungsleitung .....	18
9.5	Frischluft.....	18
9.6	Verschattung .....	19
10.	Fachgutachten .....	20
10.1	Schallgutachten .....	20
10.2	Artenschutzrechtliche Stellungnahme.....	21
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung .....	22
12.	Interimsstandort für bestehende Einrichtungen.....	23
13.	Statistik.....	23
14.	Kosten .....	23

**Hinweis:**

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

- Schalltechnische Untersuchung (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 19.11.2020)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 11.03.2021)

## 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".

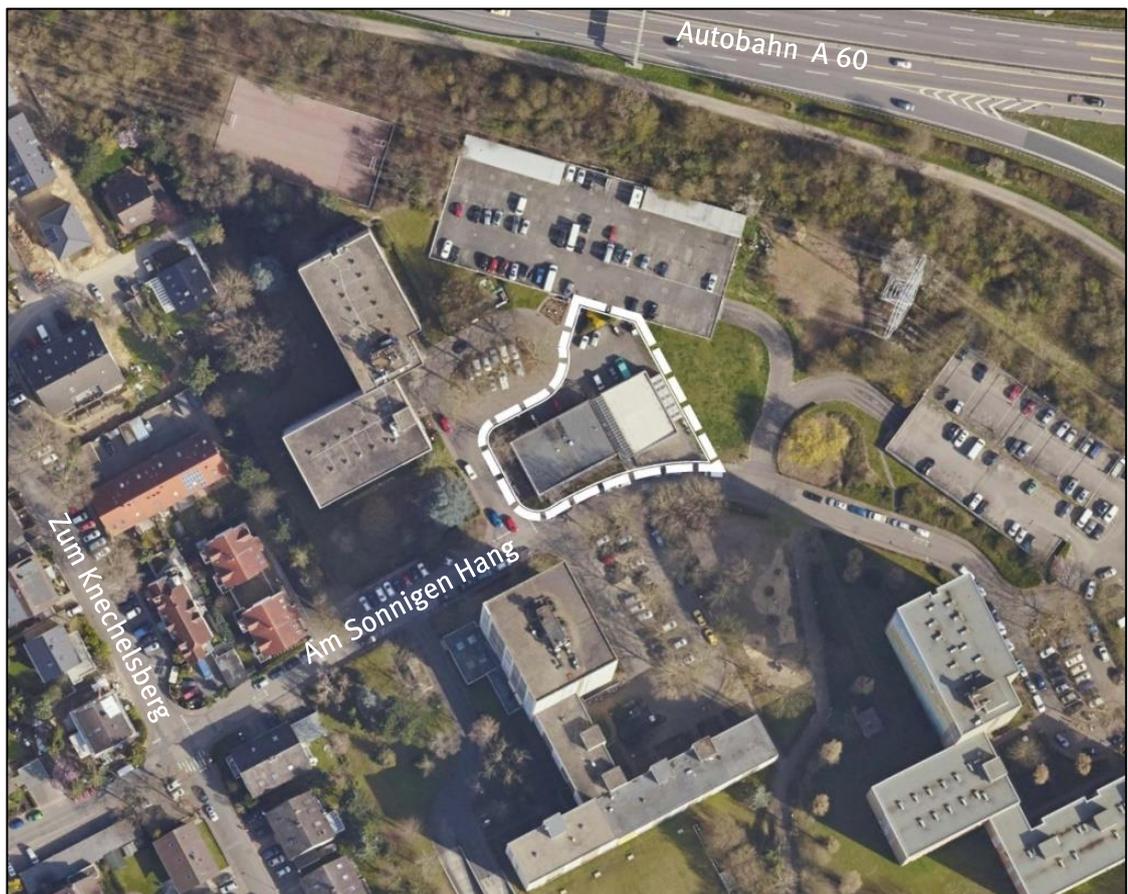


Abbildung: Lage des Plangebietes "Ma 34" – Luftbild (ohne Maßstab)

## 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 gemeinbedarftlichen 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 m<sup>2</sup>.

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 Quartierszentrum 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 Gebäudes 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 Grundstücksflächen 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.

Der Geltungsbereich des "Ma 34" wird von Grundstücken mit großen Freibereichen umgeben. Die vergleichsweise hohe Dichte auf dem einzelnen Baugrundstück wird durch diese vorhandenen 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, usw.) 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, Gartenbaubetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes**

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 und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu einer erheblichen Verkehrsbelastung für die vorhandene Wohnnutzung führen. Ziel der Planung ist es im Geltungsbereich Flächen für die Aufrechterhaltung der Quartiersversorgung zu sichern. Die o.g. Nutzungen dienen nicht der Versorgung des vorhandenen Quartiers. Eine Errichtung im Geltungsbereich würde damit zu einer Verdrängung der vorhandenen bzw. gewünschten Nutzungen führen. Aus diesen Gründen sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

### **Begrenzung der Nutzungen im Erdgeschoss**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen Versorgungsfunktion des Quartierszentrums. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich die hierfür erforderlichen Flächen zu sichern und eine Konkurrenz und damit einen Verdrängungswettbewerb zwischen den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen und den im Quartierszentrum etablierten Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie auszuschließen. 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 und Anlagen für Verwaltung 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.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen auf der EG-Ebene erstreckt sich auf solche Nutzungen, die aufgrund ihrer Art (Wohnen, Verwaltung) keine Versorgungsfunktion für die Bewohner des Quartiers ausüben. Nutzungen wie Läden, Gewerbebetriebe oder Anlagen für z.B. soziale Zwecke bleiben weiterhin zulässig.

## 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 nur auf einem Teil dieser 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 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 geringe Grundstücksgröße und hieraus resultierend 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 Geförderter Wohnungsbau**

Um den Belangen der sozialen innerstädtischen Wohnraumversorgung gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung eines Anteils von Wohnungen, die so errichtet werden müssen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass ein Mindestanteil von Wohnungen auch für Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen angeboten werden können.

### **7.5 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 auf den nicht überbaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, da diese in besonderem Maße eine räumliche Wirkung entfalten und den verbleibenden Freiraum beschneiden.

Die Errichtung sonstiger 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.

### **7.6 Grünplanerische Festsetzungen**

#### **7.6.1 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.

#### **7.6.2 Anpflanzungen**

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, welches zudem in der Erdgeschosslage Elemente eines Quartierszentrums aufnehmen soll. Um dem Charakter eines Wohngebietes auch langfristig zu entsprechen, erfolgt die Festsetzung einer Mindestbegrünung der

Grundstücksflächen. Durch Gebäude und oberirdische Nebenanlagen dürfen bis zu 60% der Grundstücksfläche beansprucht werden. Mit der Festsetzung ist gewährleistet, dass die verbleibenden 40% der Grundstücksfläche begrünt werden und damit einen Beitrag zur Qualität des Wohnumfeldes leisten.

Da Tiefgaragen wegen der geringen Grundstücksverfügbarkeit zusätzlich mehr Grundstücksfläche in Anspruch nehmen dürfen, sind an die Überdeckung der Tiefgaragen erhöhte Anforderungen gestellt. Darüber hinaus sind die Tiefgaragendecken grundsätzlich nach guter fachlicher Praxis intensiv zu begrünen, wenn diese nicht durch Gebäude, Nebenanlagen oder Stellplätze überbaut werden. Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung trägt dazu bei, die Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu minimieren und die Voraussetzungen für eine verbesserte Durchgrünung zu schaffen. 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 15 m<sup>2</sup> 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 der angelegten Dachgärten sind bei der Ermittlung der befestigten, nicht begrünter Flächen mitzurechnen.

Um die Errichtung von Technikaufbauten z.B. zur Belüftung oder Klimatisierung aber auch Aufzugsschächte und ähnliches zu ermöglichen bzw. zu vereinfachen, ist für diese Anlagen eine Begrünungspflicht bis zu einem gewissen Anteil der Dachfläche nicht erforderlich.

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.

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.

## 7.7 Festsetzungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

### 7.7.1 Immissionsschutz

Aufgrund der auftretenden Schalleinwirkungen der Autobahnen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ergeben sich Einschränkungen bezüglich der Anordnung einer empfindlichen Wohnnutzung. Um die Gesunden Wohnverhältnisse für alle Bewohner im Geltungsbereich zu gewährleisten, sind Maßnahmen an den zulässigen Gebäuden erforderlich.

Basierend auf den Ergebnissen des ergibt sich das Erfordernis einer Grundrissorientierung für die neu entstehende Wohnbebauung. Zur Lärmquelle ist hierzu eine abgeschirmte Bebauung mit Maßnahmen zur Ausbildung einer schallmindernden Sekundärfassade vor den Lüftungsfenstern notwendig. Mit der festgesetzten Bauform kann erreicht werden, dass an den West- und Südfassaden Lärmwerte erreicht werden, die ein gesundes Wohnen auch auf möglichen Außenwohnbereichen ermöglichen. Auch die Lage von Außenwohnbereichen ist in zur Abschirmung vor den auftretenden Geräuscheinwirkungen nur an bestimmten Fassaden zulässig. Insgesamt ist damit nachgewiesen, dass im Plangebiet die Voraussetzungen für die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Die Einhaltung der Beurteilungspegel vor den zu schützenden Fenstern der Aufenthaltsräume an den lärmbelasteten Fassaden können zum Beispiel durch die nachfolgenden baulichen Schutzmaßnahmen umgesetzt werden. Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, dass der Beurteilungspegel auch außen vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht einhält.

- Z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.
- Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch das Hamburger-Hafen-City-Fenster dar, sofern hierdurch ein Pegel von 44 dB(A) tags bzw. 34 dB(A) nachts innen bei gekipptem Fenster nicht überschritten wird.

Darüber hinaus werden an die Außenbauteile der Gebäude erhöhte Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm gestellt. Aufgrund des in Mainz großflächig auftretenden Fluglärms ist darüber hinaus für alle Schlafräume eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung erforderlich. Hierdurch wird ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster gewährleistet.

## **7.7.2 Beleuchtung**

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Insektenarten werden Festsetzungen getroffen, welche Anforderungen an die Beleuchtung im Freien definieren. Ein erhöhtes Lichtaufkommen in den Nachtstunden kann zu erheblichen Beeinträchtigungen der Insekten beitragen. Aus diesem Grund sind Beleuchtungen so vorzunehmen, dass sie den vorgesehenen Effekt für die Nutzung der Grundstücke erfüllen und dabei möglichst wenige Beeinträchtigungen für nachtaktive Insekten verursachen.

## **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.

### **8.4 Vorgärten**

Ein weiterer Beitrag zur Sicherung des Ortsbildes im Quartier erfolgt durch die Nutzungsbeschränkungen und gestalterischen Vorgaben für Vorgärten.

Definition Vorgarten:

*Der Vorgarten ist der Bereich eines Grundstückes, der zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den tatsächlich errichteten Gebäuden liegt.*

*Ein Vorgarten ist üblicherweise der Eingangsbereich eines Grundstückes, zwischen Gebäude und Verkehrsfläche und als Garten gestaltet. Innerhalb des Vorgartens sind neben Grünflächen vor allem die fußläufige Zuwegung zum Hauseingang, die Abgrenzung zur Verkehrsfläche (z.B. durch eine Einfriedung), meist eine Grundstückszufahrt / PKW-Stellplatz und ein Platz für Mülltonnen vorhanden.*

*Eckgrundstücke verfügen regelmäßig gegenüber beiden an das Grundstück angrenzenden Straßen über einen Vorgarten, der den getroffenen Anforderungen unterliegt.*

*Bei Grundstücken, auf denen die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet sind und damit der überwiegende Gartenanteil zwischen Gebäude und Verkehrsfläche zum Liegen kommt, sind die Vorgaben zu Vorgärten für den Bereich entlang der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 3 m anzuwenden.*

## **9. Untersuchung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan "Ma 34" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines separaten Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich. Dennoch werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die einzelnen Umweltbelange geprüft.

### **9.1 Grünsubstanz / öffentliches Grün**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Der Geltungsbereich des "Ma 34" umfasst lediglich ein einzelnes Baugrundstück des bestehenden Quartierszentrums. Bereits im Bestand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine erhaltenswürdigen Grünvolumen vorhanden. Öffentliche Freiräume befinden sich im Umfeld des Geltungsbereiches innerhalb des Wohnquartiers "Am Sonnigen Hang". Hierbei handelt es sich um einen Nachbarschaftsspielplatz, einen Bolzplatz, sowie weitere Freiflächen entlang der naheliegenden Autobahnen A 60 und A 63.

Das im Geltungsbereich vorhandene Grünvolumen weist keine hochwertigen Strukturen auf. Aufgrund der bisherigen und zukünftig geplanten hohen Grundstücksausnutzung für das Quartierszentrum ist ein Erhalt vorhandener Gehölze nicht zwingend erforderlich. Alternativ kann der erforderliche Grünanteil durch Neupflanzungen auf dem Grundstück an anderer Stelle erbracht werden.

### **9.2 Artenschutz**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens waren insbesondere die Belange der gebäudebrütenden Arten (Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen. Zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Belangen des Artenschutzes wurde eine umfassende artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im Abschnitt "Fachgutachten" dieser Begründung umfassend dargestellt.

### 9.3 Lärm

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Geräuscheinwirkungen von der benachbarten Autobahn A 60 und A 63. Zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der vorhandenen Lärmvorbelastung wurde ein umfassendes Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im Abschnitt "Fachgutachten" dieser Begründung umfassend dargestellt.

### 9.4 Hochspannungsleitung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine bestehende Hochspannungsleitung. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen werden der Abstandserlass NRW und die LAI Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder herangezogen. Unter Ziffer 2.5 des Abstandserlasses NRW wird auf Hochspannungsfreileitungen eingegangen. Für diese soll die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß Anhang 4 vorgenommen werden. Bei der Hochspannungsfreileitung handelt es sich nach Angaben der Mainzer Netze GmbH um eine 110 kV Leitung. Dementsprechend beträgt der erforderliche Schutzabstand nach Anhang 4 zwischen der Trassenachse und dem Rand des Wohngebietes 10 m.

Nach den LAI Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder Ziffer II.3.1 beträgt der Einwirkungsbereich einer 110kV Leitung 10 m. Das geplante Wohngebiet liegt weiter als 10 m vom äußersten Leiter entfernt und somit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Hochspannungsfreileitung. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass von der Hochspannungsleitung negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung entstehen.

### 9.5 Frischluft

Auswirkungen auf das Quartiersklima sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Versorgung des Wohngebietes mit Frisch- und Kaltluft bei sog. autochthonen d.h. austauschbaren, windschwachen (Strahlungs-)Wetterlagen erfolgt aus Richtung Südwesten. Im Bereich des Ober-Olmer-Waldes gebildete Kaltluft fließt sodann in den Abend- und Nachtstunden dem Gefälle folgend südlich des Stadtteils Mz.-Lerchenberg Richtung Nordosten, d.h. nach Mz.-Marienborn. Der Stadtteil wird sowohl überströmt, als auch am Nordrand umflossen. Die Kaltluft hat Siedlungsbezug und ist planungsrelevant. Der neue Baukörper liegt in Strömungsrichtung gesehen "hinter" dem Stadtteil, d.h. im Lee. Erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgung mit Frisch- und Kaltluft können ausgeschlossen werden.

Bei allochthonen Wetterlagen mit hohen Windgeschwindigkeiten können an Gebäudekanten unangenehme Luftströmungen auftreten. Diese sind in den Obergeschossen stärker und in Bodennähe aufgrund der dort höheren Rauigkeit geringer, sie sind auf die unmittelbare Gebäudekante beschränkt und zudem zeitlich begrenzt. Diese Luftströmungen und -wirbel sind typisch für bebaute Siedlungsbereiche. Grenz- und Schwellenwerte, ab welcher Stärke oder Häufigkeit diese Luftströmungen als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten wären, existieren nicht. Eine Gefährdung der gesunden Wohnverhältnisse lässt sich hieraus nicht ableiten.

## 9.6 Verschattung

Die festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhen erlauben mehr, als im bisherigen eingeschossigen Bestand vorhanden ist, bleiben aber noch hinter den Gebäudehöhen der Umgebung zurück. Zum Nachweis, dass trotz der angestrebten baulichen Dichte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt, 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.

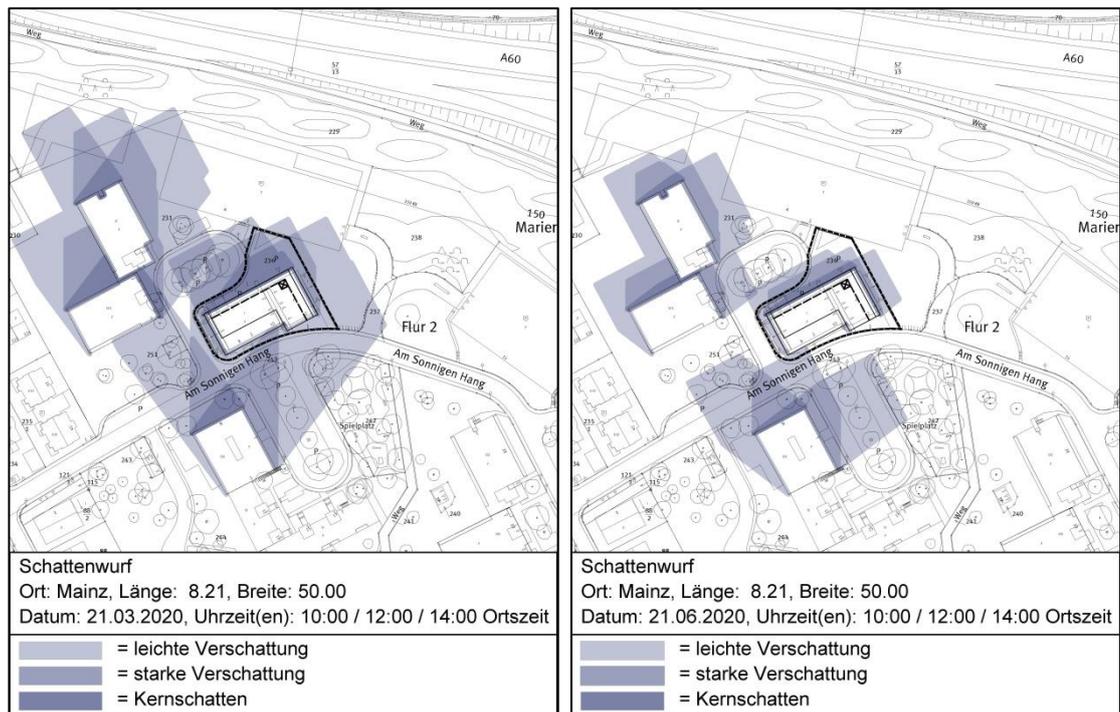


Abbildung: Schattenwurf der Bebauung am 21.03. und am 21.06.

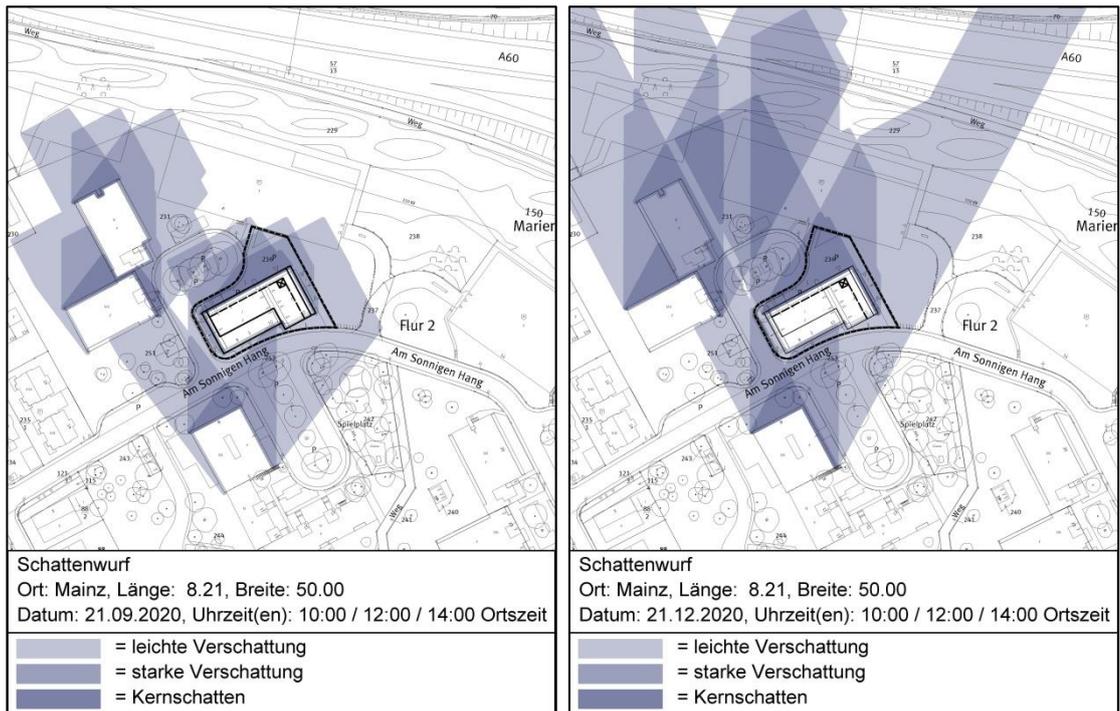


Abbildung: Schattenwurf der Bebauung am 21.09. und am 21.12.

## 10. Fachgutachten

Im Zuge des Verfahrens wurden mehrere Fachgutachten erarbeitet. Zudem wurden Ergebnisse aus der Ausbauplanung der Autobahn A 60 des Landesbetriebes Mobilität (LBM) eingespeist. Im Folgenden werden die grundlegenden Untersuchungsinhalte und Ergebnisse dargestellt. Sofern sich aus den Fachgutachten einzelne Festsetzungen und/ oder Hinweise im Bebauungsplan ergeben haben, werden diese in den folgenden Textstellen benannt.

### 10.1 Schallgutachten

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein. In der schalltechnischen Untersuchung sollten die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen- und Flugverkehr ermittelt und beurteilt werden. Zur Ermittlung einer schalloptimierten Gebäudeform wurden zunächst drei Bebauungsvarianten zur schalltechnischen Prüfung erarbeitet und bewertet.

Die sich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes herausstellende Vorzugsvariante wurde dann als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ma 34" zu Grunde gelegt. Das Gutachten ermittelt daraufhin erforderliche ergänzende organisatorische und/oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sowie die Grundlagen für die Bemessung geeigneter passiver Lärmschutzmaßnahmen. Darüber hinaus sollten im Gutachten grundsätzlich mögliche Lärmschutzmaßnahmen erörtert werden.

Das erstellte Gutachten untersucht die worst-case-Situation ohne den bereits geplanten Ausbau der Autobahn A 60. Bei Berücksichtigung des planfestgestellten Ausbaus verbessert sich die Schallsituation am Immissionsort innerhalb des Plangebietes erheblich. Vorgesehen ist die Errichtung einer bis zu 9 m hohen gekrümmten Lärmschutzwand entlang der neuen Fahrbahn. Nach den

Berechnungen des Landesbetriebes Mobilität (LBM) wird hierdurch eine Pegelminderung an den bestehenden Gebäuden von ca. 10 dB(A) im vierten Obergeschoss erreicht. Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen treten dadurch im Plangebiet deutlich geringere Immissionswerte auf. Mit der o.g. Pegelminderung ist davon auszugehen, dass an den schallabgewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Die tolerierte Überschreitung der Orientierungswerte ist vor diesem Hintergrund zu vertreten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden auch in der worst-case-Betrachtung in allen Geschossen an den lärmabgewandten Fassaden eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass die gesunden Wohnverhältnisse in der Planung auf jeden Fall gewahrt werden können.

Basierend auf den Ergebnissen des Schallgutachtens ohne Berücksichtigung der Maßnahmen des geplanten Ausbaus der Autobahn A 60 ergibt sich das Erfordernis einer Grundrissorientierung für die neu entstehende Wohnbebauung. Zur Lärmquelle ist hierzu eine abgeschirmte Bebauung mit Maßnahmen zur Ausbildung einer schallmindernden Sekundärfassade vor den Lüftungsfenstern notwendig. Mit der festgesetzten Bauform kann erreicht werden, dass an den West- und Südfassaden Lärmwerte erreicht werden, die ein gesundes Wohnen auch auf möglichen Außenwohnbereichen ermöglichen. Insgesamt ist damit nachgewiesen, dass im Plangebiet die Voraussetzungen für die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

## 10.2 Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Das Gebäude im Plangebiet könnte z.B. als Brut- und Niststätte durch besonders oder streng geschützte Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Im Zug des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine artenschutzrechtliche Betrachtung und der Ausschluss der Betroffenheit §44 BNatSchG und die Berücksichtigung von §24 LNatSchG notwendig.

Im vorliegenden Artenschutzbericht wurde das Planvorhaben unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet und die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs-, vorgezogenen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen formuliert. Die Ergebnisse werden Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Die Gebäude wurden auf einen aktuellen Besatz von besonders und/oder streng geschützten Tierarten nach § 44 BNatSchG, sowie nach potenziell nutzbaren quartierbietenden Strukturen in/an den Gebäuden, wie z.B. Spalt-/Nischenbereiche, hin untersucht.

An beiden Gebäuden wurden potentielle Einschluflmöglichkeiten gefunden. Im Rahmen der Untersuchung wurden keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen. Eine zukünftige Besiedlung der vorgenannten Bereiche ist jedoch nicht auszuschließen. Daher ist im Falle eines Gebäuderückbaus direkt vor dem Abriss eine genaue Untersuchung dieser Stellen auf Tierbesatz durch einen Fachgutachter erforderlich.

Hinweise auf (potentielle) Nutzung weiterer streng geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse) wurden nicht gefunden.

Aus Sicht des Artenschutzes sind im Hinblick auf das weitere Vorgehen im Falle von Gebäuderückbau und/oder Baumfällungen mehrere projektbezogene

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig. In den Bebauungsplan wurden aus diesem Grund Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Satz1-3 BNatSchG werden bei Durchführung dieser projektbezogenen Maßnahmen voraussichtlich nicht einschlägig.

## 11. 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. Auch der Mombacher Ortskern weist aktuell keine Nahversorgungsmöglichkeit auf. Derzeit befindet sich der Bauungsplan "Ma 33" im Aufstellungsverfahren, mit dem am südlichen Siedlungsrand Baurecht für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden soll. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist durch das "Gutenbergcenter" 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 Aufenthaltsfläche mit einem Pavillon/Hütte, 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 Bebauungsplans 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.

## 12. 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. Zu diesem Zweck wird die Stadt Mainz temporäre Container im öffentlichen Raum gegenüber dem heutigen Standort aufstellen.

## 13. Statistik

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

## 14. Kosten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz Kosten zur Erstellung der notwendigen Gutachten angefallen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Schallgutachten:	4.872,00 €
Artenschutzrechtliche Stellungnahme:	1.948,15 €
	<b>6.820,15 €</b>

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

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*