

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Westlich der Karlsbader Straße (G 127)"



Stand: Planstufe II / Offenlage

**Begründung
zum Bebauungsplan "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)"**

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
3.	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz.....	5
4.	Städtebauliches Konzept.....	5
4.1	Bebauungsstruktur.....	5
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	7
4.3	Grün- und Freiflächen, öffentliche und halböffentliche Freiräume	7
5.	Verhältnis Bebauungsplan / Städtebaulicher Vertrag mit Gestaltungskatalog.....	8
5.1	Gestaltungskatalog	8
5.2	Städtebaulicher Vertrag.....	9
6.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	11
6.4	Höhenbezugspunkte	12
6.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
6.6	Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten	13
6.7	Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen und -stellplätze.....	13
6.8	Flächen für die soziale Wohnraumförderung.....	14
6.9	Verkehrsflächen	15
6.10	Versorgungsfläche	16
6.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
6.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.13	Lärmschutz.....	18
6.14	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6.15	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern	22
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	23
7.1	Dachform und Dachneigungen	23
7.2	Dachaufbauten.....	23

7.3	Gestaltung von Nebenanlagen und Einfriedungen	23
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	24
9.	Bodenschutz, Altlasten.....	24
10.	Statistik.....	24
11.	Eingriff/ Ausgleich	25
12.	Kosten	25

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "G 127" wurden folgende Gutachten erstellt:

- *Artenschutzrechtlicher Beitrag mit artenschutzrechtlicher Ergänzung;*
- *Schalltechnisches Gutachten;*
- *Baugrundgutachten;*
- *Versickerungsgutachten.*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 127" liegt in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 15, westlich der Karlsbader Straße und wird begrenzt:

- Im Osten durch die westliche Grenze der Karlsbader Straße,
- im Süden durch eine um ca. 60 m nach Norden versetzte Linie parallel zur nördlichen Grenze der Canisiusstraße,
- im Westen durch die östliche Grenze der Straße "An der Sandflora",
- im Norden durch die südliche Grenze der Straße "Am Sandbruch", die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 110/2, Flur 15, Gemarkung Gonsenheim und die südliche Grenze des Weges Flurstück 230/53, Flur 10, Gemarkung Mombach.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bereits im Jahr 1994 fasste der Stadtrat der Stadt Mainz den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Westlich der Karlsbader Straße". Grund hierfür war die Aufgabe der bisherigen militärischen Nutzung auf dem Areal und die beabsichtigte Nachnutzung des Baseballgeländes durch den damals noch östlich des Plangebiets vorhandenen Industriebetrieb MIT. Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasste neben dem jetzigen Gelände "Westlich der Karlsbader Straße" auch noch das unmittelbar westlich angrenzende Wohngebiet ("*Housing Area*") "An der Sandflora".

Mit der Aufgabe des Industriebetriebes MIT wurde das gesamte Gelände östlich der Karlsbader Straße frei geräumt und auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Gonsbachterrassen (G 139)" eine Wohnbauentwicklung angestoßen. Für das jetzige Plangebiet westlich der Karlsbader Straße wurde ebenfalls eine adäquate Nutzung gesucht. Bereits im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbes "Gonsbachterrassen" war das Plangebiet Gegenstand von Überlegungen hinsichtlich der Entwicklung einer Wohnnutzung. Mit der Verlagerung des Baseballplatzes der "Mainz Athletics" an den Standort "Hartmühlenweg" (Bebauungsplan "G 143") kann das Gelände nunmehr entwickelt werden.

Das im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2008 von einer Jury ausgewählte städtebauliche Konzept wurde mittlerweile modifiziert. Das nunmehr vorliegende städtebauliche Konzept dient als Grundlage für den Bebauungsplan "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)". Damit wird ein Wohngebiet geschaffen, in dem zukünftig ein großes Angebot an günstigen Eigenheimen bzw. Wohnraum auf Basis einer verdichteten Reihenhausbebauung bereitgestellt werden kann. Dies entspricht der vom Stadtrat der Stadt Mainz ausgegebenen Zielsetzung, u. a. ausreichend preiswerte und familiengerechte Wohnungen zur Bildung von eigengenutztem Wohneigentum im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen.

Es handelt sich bei dem Planungsvorhaben "Westlich der Karlsbader Straße" um ein Projekt der Innenentwicklung, bei dem die bereits genutzten innerstädtischen Flächen einer Baseballanlage einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Gleichzeitig wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bzw. an den Siedlungsrändern auf das erforderliche Mindestmaß eingeschränkt und somit dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen. Im Hinblick auf die im Gebiet zu entwickelnde Wohnbebauung und die im Gebiet relevanten Standortvoraussetzungen ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der gesamte Bereich des Plangebiets als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes "G 127" stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

4. Städtebauliches Konzept

Das Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, neben der verdichteten Reihenhausbauung gleichzeitig eine hohe städtebauliche Qualität der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume zu generieren. Durch die gezielte Gegenüberstellung von Dichte und Weite, bewusst verdichteten und differenzierten Grünräumen und durch die genaue Positionierung von Nebenanlagen im Plangebiet soll dieses städtebauliche Ziel erreicht werden.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird die gewünschte städtebauliche und gestalterische Qualität bzw. deren tatsächliche Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Als Anlage zum Vertrag ist daher ein Gestaltungskatalog mit Freiflächen- und Baukörpergestaltungsplan sowie mit einem Farbkonzept für das Quartier erarbeitet worden, der u. a. die Gestaltung der Nebenanlagen, Einfriedungen etc. und die Farbgebung der Siedlung konkretisiert. Dadurch wird den Interessen der Stadt Mainz nach städtebaulichen bzw. stadträumlichen Qualitäten entsprochen.

4.1 Bebauungsstruktur

Als städtebauliche Grundform dominiert eine verdichtete Reihenhausbauung, die sich entlang der u-förmigen Haupteinschließung in einzelnen Quartieren aufreißt. Das westliche Quartier ist durch west-ost-gerichtete Reihenhauszellen gekennzeichnet, denen die privaten Stellplatzanlagen im Osten vorgelagert sind. Im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets werden jeweils durch nord-süd-gerichtete und west-ost-gerichtete Reihenhauszellen einzelne Nachbarschaftsquartiere gebildet. Für diese Gebietsteile ist eine zweigeschossige Reihenhausbauung mit Satteldach vorgesehen. Durch gezielte Anordnung von Gebäudegruppen mit stark durchgrüntem Stellplatzanlagen und -höfen und dem bewussten Verzicht auf Garagen oder Carports wird trotz der hohen Bebauungsdichte gleichzeitig stadträumliche Qualität geschaffen.

Dies wird erreicht, indem der Dichte der Reihenhausbebauung ein offener Raum, Weite und Ausblick gegenübergestellt wird sowie zur Bildung kleiner, interner Nachbarschaften beigetragen wird.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept für das Plangebiet "Westlich der Karlsbader Straße".

Im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der Karlsbader Straße soll mit den vier Geschosswohnungsbauten und der gewählten kubischen Gebäudeform den Punkthäusern des Baugebiets "Gonsbachtterrassen" ein Pendant gegenübergestellt werden.

Die Geschosswohnungsbauten sollen einerseits eine städtebaulich klare Kante entlang der Karlsbader Straße definieren, andererseits einen städtebaulichen Übergang zwischen den Punkthäusern im östlichen Nachbargelände "Gonsbachterrassen" und zu der geplanten niedrigeren Reihenhausbauweise im Westen gewährleisten. Dies wird durch die gewählte, gegenüber der Punktbebauung der "Gonsbachterrassen" leicht niedrigeren Geschossigkeit erreicht.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über eine u-förmige Erschließungsstraße, die an der östlichen Plangebietsgrenze jeweils in die Karlsbader Straße mündet. Die südliche Einmündung liegt in der Verlängerung der Hauptzufahrtsstraße zum Baugebiet "Gonsbachterrassen". Da es kein Durchgangsverkehr in dem Wohngebiet gibt und zudem ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen wird, werden den besonderen Anforderungen eines ruhigen Wohnquartiers und der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern Rechnung getragen.

Die privaten Stellplätze der Reihenhausbauweise werden in offenen Stellplatzsammelanlagen untergebracht, die über kleine Stichstraßen von der u-förmigen Erschließungsstraße aus erreicht werden. Die Parkplätze für die Geschosswohnungsbauten sind in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die öffentlichen Stellplätze für Besucher sind innerhalb der Quartiersstraße vorgesehen.

Die Durchwegung des Plangebiets für Fußgänger bzw. Fahrradfahrer und die Anbindung an das Baugebiet "Gonsbachterrassen" und das westlich gelegene Gelände "An der Sandflora" erfolgt über zwei Hauptwegeverbindungen, die an die u-förmige Haupteerschließung anknüpfen.

4.3 Grün- und Freiflächen, öffentliche und halböffentliche Freiräume

Die Durchgrünung des Gebiets wird durch straßenbegleitende Baumpflanzungen, durch neu zu pflanzende Bäume entlang der Sammelplatzanlage und durch die gezielt angeordnete "Grünspanne" erreicht. Die verschiedenen, konzentrierten Freiraumzonen sowie die interne Erschließungsstraße werden durch differenzierte Bepflanzung betont. Damit erhält das neue Wohngebiet "Westlich der Karlsbader Straße" ein Charakter prägendes Element mit hohem Wiedererkennungswert.

Nebenanlagen wie Müllstellplätze und Gartenhütten bzw. Kellerersatzräumen werden gezielt angeordnet, gebündelt und einheitlich gestaltet. Damit wird der Siedlungscharakter gestärkt sowie die übrigen privaten Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen gezielt von Nebenanlagen freigehalten.

Ein gemeinschaftlicher, privater Spielplatz im Südwesten des Quartiers liegt in Verlängerung der Stellplatzanlagen und stellt den Abschluss der "Nord-Süd-Stellplatz-Grünspanne" dar. Er schafft ein wohnortnahes Spiel- und Aufenthaltsangebot für verschiedene Nutzergruppen des neuen Wohngebiets.

Der Gemeinschaftsspielplatz liegt außerdem an der südlichen Hauptwegeverbindung zwischen dem Wohngebiet "An der Sandflora" und dem Wohngebiet "Gonsbachterrassen" und nördlich der angrenzende Kindertagesstätte.

Die Technikanlage für die zentrale Nahwärmeversorgung des Gebiets wird in die Spielplatzfläche integriert und gleichzeitig auch als "Spielgerät" in die Gestaltung des Spielplatzes eingebunden.

5. Verhältnis Bebauungsplan / Städtebaulicher Vertrag mit Gestaltungskatalog

Auf Grund des gewählten städtebaulichen Konzeptes mit einer überwiegend einseitigen Bauform (Reihenhausbebauung mit 89 Einheiten) wurde das politisch formulierte Ziel einer hohen stadtgestalterischen Qualität für das Wohngebiet "Westlich der Karlsbader Straße" ausgerufen.

Um dieses politisch formulierte Ziel sicherstellen und umsetzen zu können, wurde daher parallel zur Bauleitplanung ein informeller Gestaltungskatalog erarbeitet. Dieser Gestaltungskatalog ergänzt das durch den Bebauungsplan verbindliche Planungsrecht im Rahmen der konkreten Ausführung um gestalterische Regelungen sowohl in freiraum- als auch in baukörpergestalterischer Hinsicht. Der Gestaltungskatalog entfaltet als Anlage zum städtebaulichen Vertrag, der zwischen den Projektträgern und der Stadt Mainz abgeschlossen wird, seine bindende Wirkung.

5.1 Gestaltungskatalog

Die Büros "Planquadrat", "Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten" und "Vomfell & Partner" haben in Abstimmung mit dem Projektträger und der Stadt Mainz diesen Gestaltungskatalog erarbeitet. Der Gestaltungskatalog regelt neben dem Bebauungsplan "G 127" den Rahmen für die Freiflächengestaltung der "öffentlichen" und halböffentlichen Räume und darüber hinaus Einzelaspekte der Baukörper- bzw. Farbgestaltung. Der Gestaltungskatalog besteht aus drei wesentlichen Bausteinen, die sich wie folgt zusammensetzen:

- **Freiflächengestaltungsplanung:**
Diese regelt die Gestaltung, Ausführung und Begrünung der Verkehrsflächen, der Gemeinschaftsstellplatzanlagen und -nebenanlagen, in Ansätzen die Gestaltung und die Einfriedung der aus dem "öffentlichen" Räumen einsehbaren halböffentlichen und privaten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung, die Begrünung und die Ausstattung des Gemeinschaftsspielplatzes. Zudem sind darin die anzuwendenden Ausstattungseinrichtungen im "öffentlichen" Raum wie Abfallbehälter, Bänke, Beleuchtung etc. festgelegt.
- **Farbkonzept:**
Hierbei werden u. a. Vorgaben in Form eines übergeordneten Farbkonzeptes zur Quartiersbildung und zur Farbverwendung für die Baukörperfassaden getroffen.

- **Baukörpergestaltungsplanung:**
Diese gibt u. a. vor, welche Dacheindeckungen (Material und Farbe) und Gaubentypen zu verwenden sind sowie wo und in welcher gestalterischen Ausführung untergeordnete Bauteile wie Solarelemente, Satellitenschüsseln, Hauseingangstüren, Markisen und Sichtschutzelemente zu verwenden sind.

5.2 Städtebaulicher Vertrag

Der Bebauungsplan "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)" erlangt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Rechtskraft und ist dann in seinen Festsetzungen für Jedermann verbindlich. Der Gestaltungskatalog hingegen entfaltet als informelles Planwerk erst als Anlage zum städtebaulichen Vertrag seine rechtliche Wirkung gegenüber den Projektentwicklern. Im städtebaulichen Vertrag ist auch die Verpflichtung für den Fall verbindlich geregelt, dass die Projektentwicklung auf einen neuen Investor übertragen wird. Dann muss der jetzige Projektentwickler sicherstellen, dass der neue Investor die Verpflichtungen aus dem Vertrag vollständig übernimmt.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet "G 127" soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Art der baulichen Nutzung im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete "WA 1 bis "WA 5" wird ergänzend festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Errichtung einer Tankstelle mit der geplanten Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem städtebaulichen Konzept widerspricht.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung "WA 1 bis "WA 4" die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsbewerbes nicht zulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll zusätzlichen Individualverkehr insbesondere im Binnenbereich vermeiden und die Wohnruhe nachhaltig sichern. Zudem sind die notwendigen Flächenvoraussetzungen für diese Arten von Nutzungen im westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets nicht gegeben. Diese Nutzungsarten würden die verdichtete Struktur des Gebiets nachhaltig beeinträchtigen.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 5" dagegen werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz sieht für den Stadtteil Gonsenheim die Konzentration des Einzelhandels bzw. der Versorgungseinrichtungen auf das Stadtteilzentrum "Breite Straße" und einen Ausbau des "Gleisbergzentrums" vor. Deshalb wurde u. a. mit den Bebauungsplänen "G 124" und "G 133" die städtebauliche Zielvorstellung formuliert, dass für die Bewohner der nachfolgenden Neubauviertel "Gonsbachterrassen (G 139)", "Am Großen Sand" und auch "Westlich der Karlsbader Straße (G 127)" das reaktivierte und ausgebaut Gleisbergzentrum als Nahversorgungszentrum dienen soll.

Das "Gleisbergzentrum" liegt nur rund 400 m vom Plangebiet "G 127" entfernt. Von dort aus kann eine wesentlich bessere Nahversorgung erfolgen. Läden im Plangebiet "G 127" im Bereich entlang der Karlsbader Straße beispielsweise würden diesem Zentrum, wenn sie denn wirtschaftlich betrieben werden könnten, Umsatzanteile entziehen und damit schwächen, ohne dass eine wesentlich verbesserte Versorgungssituation für die Bewohner innerhalb des Gebiets "Westlich der Karlsbader Straße" durch konkurrierenden Einzelhandel erreicht wird. Problematisch erscheint darüber hinaus die Möglichkeit, dass sie bei nicht wirtschaftlich rentablem Betrieb langfristig städtebaulich unerwünschte Leerstände oder Mindernutzung hinterlassen würden. Diese Annahme resultiert wiederum aus der Situation durch das Gleisbergzentrum als zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Gonsenheim. Diese negativen Entwicklungstendenzen sind aus städtebaulicher Sicht keinesfalls erwünscht. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regelzulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes "G 127".

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen "WA 1" bis "WA 4" wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf Grund der geplanten Bebauung des Gebiets mit überwiegend Reihenhäusern und der gewählten Anordnung von gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen sowie insbesondere für die Flexibilität der "aus einer Hand" zu realisierenden Gebietsteile können ergänzend Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsstellplätzen bzw. -anlagen bei der Ermittlung der GRZ hinzugerechnet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA 1" bis "WA 4" darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,65 durch eben diese Gemeinschaftsanlagen überschritten werden. Dies führt dazu, dass die Grundstücke dichter bebaut werden können. Dies gilt vor allem für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 3" und resultiert aus der zusätzlichen zweiten Zufahrt zur Gemeinschaftsstellplatzanlage "GSt 3".

Die zulässige Überschreitung der GRZ trägt dem vorgenannten Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung und zielt damit auch auf die Festsetzung von Flächen für die soziale Wohnraumförderung ab. Darüber hinaus trägt die hohe Verdichtung dem Grundsatz Rechnung, innerstädtische Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und damit gleichzeitig Flächen im Außenbereich zu schonen.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 5" darf die zulässige Grundfläche ausnahmsweise durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, soweit das Tiefgaragendach entsprechend den Hinweisen und Richtlinien der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 intensiv begrünt ist. Diese Regelung stellt eine nachhaltige Begrünung der Tiefgaragendächer je nach gewähltem Bewuchs (Bäume und Sträucher) sicher.

Da in diesen Baufeldern eine GRZ von 0,4 möglich ist, kann hier die in § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltene GFZ- Obergrenze von 1,2 auf 1,6 überschritten werden. Auf Grund ihrer Unterschreitung im restlichen Gebiet bzw. in Bezug auf das Gesamtgebiet und um den gewünschten städtebaulichen Übergang in Bezug auf die Gebäudehöhe zum Nachbargebiet "Gonsbachterrassen" zu erhalten, ist dies jedoch städtebaulich vertretbar.

Insgesamt gesehen ist im Hinblick auf die Dichte der Gesamtanlage die Überschreitung der GRZ- Werte in Teilen des Planbereichs im aufgezeigten Maß städtebaulich vertretbar.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen "maxOK" wird für die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung "WA 1" bis "WA 4" durch Planeintrag festgesetzt. Ergänzend wird zur Gewährleistung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes eine maximale Traufhöhe "maxTH" ebenfalls durch Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen und der maximal zulässigen Traufhöhen erfolgt durch die Bestimmung einer Höhe über NN. Diese ermöglicht in Bezug auf die geplanten Geländehöhen innerhalb des Plangebiets eine maximale Gebäudehöhe von 11 m bzw. eine maximale Traufhöhe von 7 m mit einem entsprechenden Puffer für die tatsächliche Umsetzung.

Lediglich als Hinweis werden einzelne Höhen der geplanten Binnenerschließung (Planstraße A) festgesetzt.

Die Beschränkung der Gebäudehöhen wird durch die Kombination der Festsetzung von zwei Vollgeschossen und der zulässigen Dachneigung von 35° ergänzt.

Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 5" werden die maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ebenfalls durch Planeintrag festgesetzt.

Um einen angemessenen und gewünschten städtebaulichen Übergang der Gebäudehöhe von der östlich angrenzenden Bebauung im Baugebiet "Gonsbachtterrassen (G 139)" zu den westlich gelegenen geplanten Reihenhäusern des "G 127" zu erhalten, sind für diese Gebäude zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt. Ergänzend werden zwei unterschiedliche zulässige Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen festgesetzt. Im Bereich der östlichen Baugrenzen entlang der Karlsbader Straße ist eine maximale Oberkante von 17 Metern zulässig, entlang der westlichen Baugrenzen im rückwärtigen Bereich zur Reihenhausbauung hin orientiert ist dagegen nur eine maximal zulässige Oberkante von 14 Metern festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, einen höhenge-staffelten Übergang zwischen der Bebauung im Osten ("Gonsbachtterrassen") und der Reihenhausbauung im Westteil des Plangebiets zu erreichen. Mit dieser Festsetzung wird die Realisierung von vier Geschossen mit einem Staffelgeschoss zwar ermöglicht, die Oberkante des Staffelgeschosses muss jedoch entlang der östlichen Baugrenze zur Karlsbader Straße hin umgesetzt werden. Das Gebäude staffelt sich demnach zur Reihenhausbauung hin ab.

6.4 Höhenbezugspunkte

Als Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten maximal zulässigen Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 5" ist die Oberkante der östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Karlsbader Straße heranzuziehen, gemessen an der westlichen Straßenbegrenzungslinie, jeweils bezogen auf die Mitte der geplanten Gebäude.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine stark verdichtete Bauform ermöglicht. Um die städtebauliche Qualität im Rahmen der Realisierung zu gewährleisten, sind die überbaubaren Flächen durch klare Baufenster geregelt.

Für die allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen "WA 1" bis "WA 4" ist zudem die offene Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäude können mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Für den Geschosswohnungsbau innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 5" sind die Baufenster im Sinne der Flexibilität etwas großzügiger gefasst. Für diesen Bereich ist zudem die offene Bauweise festgesetzt.

6.6 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Nutzungsdichte innerhalb des Plangebiets auch langfristig auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und den Gebietscharakter des Wohngebiets zu wahren, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Die Anzahl der Wohneinheiten ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung "WA 1" bis "WA 4" für Einzelhäuser auf zwei Wohneinheiten, für Doppel- und Reihenhäuser auf eine Wohneinheit beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt zudem im Hinblick auf die zulässige verdichtete Bauweise im Plangebiet.

Lediglich für den Geschosswohnungsbau ("WA 5") ist eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen städtebaulich nicht erforderlich und wird daher im Bebauungsplan auch nicht explizit eingeschränkt.

6.7 Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen und -stellplätze

Abweichend vom Grundsatz des § 12 Abs. 1 BauNVO, wonach Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig sind, können gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO diese Anlagen im Bebauungsplan ausgeschlossen oder nur in beschränktem Umfang zugelassen werden. Daher werden diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, sofern diese nicht innerhalb der dafür festgesetzten Flächen liegen.

Im Bebauungsplan sind daher Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsstellplätze nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig, um damit ein möglichst einheitliches, geordnetes städtebauliches Bild zu gewährleisten und die städtebauliche Idee der Quartiersbildung sowie der Konzentration der Stellplätze umzusetzen.

Diese Regelungen werden auch vor dem Hintergrund der Vielzahl an Reihenhaushausgrundstücken mit relativ kleinen Privatgärten getroffen. Die im Baugebiet festgesetzten Nebenanlagen wie Kellerersatzschuppen, Standplätze für Müllbehälter dienen dem Nutzungszweck der einzelnen Baugrundstücke und tragen zur Umsetzung der städtebaulich gestalterischen Ziele bei.

Die Gemeinschaftsstellplätze mit der Bezeichnung "GSt 1" bis "GSt 4" sind dabei den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA 1" bis "WA 4" zugeordnet. Als Ergänzung werden aus städtebaulich gestalterischen Gründen auch die Einfahrten der Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und sind deshalb in die Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit einbezogen.

Für den Geschosswohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 5" ist die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Um den notwendigen Flächenbedarf für die Tiefgarage und eine gewisse Flexibilität im Rahmen der Realisierung zu gewährleisten, dürfen Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

Dies gilt jedoch nicht für die zur Karlsbader Straße und zur Planstraße hin orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dies wird durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Um die notwendige Tiefgaragenrampenlänge und die Bodenversiegelung darüber hinaus gering zu halten sowie gleichzeitig die Geländetopografie so ausbilden zu können, dass die erforderlichen Feuerwehraufstellflächen für die Geschosswohnungsbauten entlang der westlichen Grundstücksgrenze gewährleistet werden können, darf die Oberkante der Tiefgarage bis maximal 1,30 m - einschließlich der erforderlichen Vegetationsschicht- über der Geländehöhe der Karlsbader Straße liegen. Als Bezugspunkt ist -wie bei der Ermittlung der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen- ebenfalls die östlich angrenzende Karlsbader Straße, gemessen an der Oberkante der westlichen Straßenbegrenzungslinie, anzunehmen.

Die Festsetzung als Gemeinschaftsspielplatz "GSp" trägt der gewünschten Bewohnerstruktur mit jungen Familien mit Kindern und dem dadurch entstehenden Spielflächenbedarf im neuen Wohngebiet Rechnung. Die festgelegte Mindestbegrünung sichert eine hochwertige Gestaltung der Spielflächen als innergebietlicher Freiraum mit entsprechender Aufenthaltsqualität. Diese Gemeinschaftsfläche ist den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA 1" bis "WA 5" zugeordnet.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind dagegen im Bebauungsplan unzulässig. Eine solche Nutzung ist im Plangebiet auf Grund der geringen Grundstücksgrößen auch in untergeordneter Form nicht erwünscht und wird daher ausgeschlossen.

6.8 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

Das preisgünstige Angebotssegment auf dem Mainzer Wohnungsmarkt befindet sich in einer prekären Lage. Nicht nur die Wohnraumversorgung mit preisgünstigen Mietwohnungen für einkommensschwächere und am Markt benachteiligte Haushalte muss verbessert werden, auch ausreichende und familiengerechte Wohnungen zur Bildung von eigengenutztem Wohneigentum müssen zukünftig im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

In dem vom Stadtrat der Stadt Mainz zur Beseitigung dieses Unterangebotes beschlossenen Grundsatzpapier "Soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbereich ausbauen" wird das Ziel verfolgt, einen Anteil von mindestens 20 % am Gesamtwohnungsbestand an preisgebundenen sozial geförderten Wohnungsbau zu erhalten.

Auf Grund der mittelfristig endenden Bindung einer Vielzahl solcher Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes soll über die Kompensation hinaus die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum auch für die Zukunft für einkommensschwache Haushalte sichergestellt werden. Diese Zielvorgabe ist im Plangebiet "G 127" auf Grund der gewählten architektonischen Bauweise und Größe insbesondere im Bereich der Reihenhausgrundstücke sehr gut umsetzbar, da nahezu alle Objekte hinsichtlich der Kriterien der Landesförderung förderfähig herzustellen sind. Daher soll im Bebauungsplan "G 127" eine weit größere Anzahl an solchen förderfähigen preisgebundenen sozial geförderten Wohnungsbau ermöglicht werden.

Entsprechend der Forderung des Fachamtes wird daher für die allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen "WA 1" bis "WA 4" festgesetzt, dass in diesen Bereichen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung im Plangebiet gefördert werden können. Damit werden insbesondere die Wohnbedürfnisse von zum Beispiel jungen Ehepaaren und Familien mit Kindern berücksichtigt. Eine personenbezogene Zuführung der geplanten Wohneinheiten ist zwar durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich, dennoch wird ergänzend im städtebaulichen Vertrag eine solche Regelung mit dem Investor getroffen. Im Hinblick auf die immer noch sehr hohen Immobilienpreise in Mainz wird somit dem Interesse der Stadt Mainz entsprochen, die vorgenannten Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet zu halten und generell einer Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 5" wird unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen "WA 1" bis "WA 4" dagegen auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

6.9 Verkehrsflächen

Die u-förmige Erschließungsstraße mit der Bezeichnung "Planstraße A" wird als "Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich-" festgesetzt, um den besonderen Anforderungen eines ruhigen Wohnquartiers und der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern Rechnung zu tragen. Die Verkehrsflächen und die darin befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -einrichtungen verbleiben in privater Hand. Dies ist zweckmäßig, da es sich bei dieser Verkehrsfläche nicht um eine Durchgangsstraße zur Erschließung eines weiteren Baugebiets oder um eine Erschließungsstraße zur Erschließung weiterer privater Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "G 127" handelt.

Jeweils in der Verlängerung der Quartierserschließungsstraße im nördlichen und südlichen Bereich des Planungsgebiets werden städtebaulich wichtige Achsen als rad- und fußläufige Wege in Richtung Westen verlängert und eine Verbindung zwischen dem Wohngebiet "Gonsbachterrassen" und "An der Sandflora" geschaffen. Um die übergeordneten fußläufigen Wegeverbindungen zu sichern, werden diese als "private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich-" festgesetzt.

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets werden die bestehende öffentliche Erschließung "Am Sandbruch" und deren verkehrlicher Endpunkt als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" mit der Bezeichnung "Planstraße B" festgesetzt. Dieser Wendefläche soll nicht auf der Grundlage des derzeitigen Grundstückszuschnitts, sondern entsprechend der derzeitigen Situation als nach Norden abknickender Wendehammer ausgeführt werden. Im Vergleich zum derzeitigen Ausbauzustand muss der Wendehammer geringfügig erweitert werden.

Dieser Abschnitt der Straße "Am Sandbruch" wird auch zukünftig eine öffentliche Verkehrsfläche darstellen und dient der Erschließung der nördlichen Reihenhauszeile des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 2" und der westlichen Reihenhauszeile des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 1". Eine Verbindung zwischen Planstraße B und Planstraße A für KFZ wird zur Vermeidung von Schleichverkehren nicht ermöglicht.

In Ergänzung zu den privaten Stellplätzen ist es innerhalb der "Planstraße A" vorgesehen, dort die erforderlichen öffentliche Parkplätze (Besucher) entsprechend des städtebaulichen Konzeptes unterzubringen. Die genaue Lage dieser öffentlichen Stellplätze wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt, sondern im Zuge des Straßenausbaus eingeplant.

6.10 Versorgungsfläche

Im Bereich des Spielplatzes ist die Technikanlage für die zentrale Nahwärmeversorgung des Gebiets geplant und im Bebauungsplan als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Nahwärmeversorgung" festgesetzt. Diese soll neben deren Funktion als Gebietsversorgung gleichzeitig in das Spielplatzkonzept integriert werden.

6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da das neue Wohngebiet "Westlich der Karlsbader Straße" vollständig in privatem Besitz verbleibt, werden alle privaten Verkehrsflächen mit Geh- bzw. Fahrrechten versehen, die zur rechtlichen Sicherung der gebietsübergreifenden Wegeverbindung zugunsten der Allgemeinheit und der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger ergehen. Dadurch besteht u. a. für Besucher die Möglichkeit, in das Gebiet einzufahren. Darüber hinaus ist es für die Ver- und Entsorgungsträger erforderlich, u. a. zur Abfuhr des Hausmülls, in das Gebiet einzufahren.

Die Erforderlichkeit zur gebietsübergreifenden Durchwegung des Plangebiets gilt auch für die "Privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung - Fußgängerbereich-". Durch die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit wird dieser die Möglichkeit eingeräumt, das Quartier in West-Ost Richtung fußläufig zu queren.

Zudem ist es erforderlich, im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 3" im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungskräften und der Feuerwehr festzusetzen, da über diese beiden Flächen die Fahrzeuge im Einsatzfall die dafür vorgesehenen Aufstellflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 5" erreichen müssen.

Der derzeit im Bereich des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 1" verlaufende Kanal muss verlegt werden. Zur Sicherung des neuen Leitungsverlaufs wird im Bebauungsplan darüber hinaus ein Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Gleiches gilt für den durch Planeintrag gekennzeichneten Verlauf der Fernwärmeleitung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 1".

Für alle weiteren untergeordneten Wegeverbindungen innerhalb der einzelnen Nachbarschaftsquartiere wird ein Gehrecht festgesetzt, das lediglich zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer ergeht. Dadurch werden nachbarschaftliche Belange berücksichtigt und die Zugänglichkeit des individuellen Grundstücks durch den jeweiligen Grundstückseigentümer für die Zukunft gewährleistet.

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

Aus Gründen der Untergrundbeschaffenheit, die im Gutachten der GEOTECHNIK GmbH vom 16.10.2009 eingehend untersucht und beschrieben wurde, ist eine komplette Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Dieser Umstand wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Mainz, erörtert. Auf dieser Grundlage wurden folgende Festlegungen mit dem Umgang des Niederschlagswassers getroffen:

Entlang des städtischen Kanals, der zurzeit noch im nordöstlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches verläuft und umgelegt werden soll, ist eine Teilfläche im Mischsystem zu entwässern und an diesen Kanal anzuschließen. Die maximale Zulaufmenge zum städtischen Kanal beträgt 80 l/s. Der restliche Bereich ist im Trennsystem zu entwässern.

Zum Regenwasserkanal in der Franz-August-Becker-Straße darf eine maximale Menge von 30 l/s Regenwasser abgegeben werden. Darüber hinausgehende Wassermengen sind zurückzuhalten. Das Schmutzwasser aus diesem Teilgebiet kann ungedrosselt in den in der Franz-August-Becker-Straße verlegten Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind mit wasser-durchlässigen Materialien mit versickerungsfähigem Unterbau zu befestigen. Für Starkregenereignisse sind Mulden mit einer Tiefe von 30 cm vorzusehen. Die Mulden erhalten einen Überlauf zum Regen- bzw. Mischwasserkanal. Zur Umsetzung der Versickerung werden im Bebauungsplan daher Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, auf denen jeweils eine Versickerungsmulde zur Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen ist. Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und zur Nutzung von Niederschlagswasser tragen zu einem nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Wasser und zu einer Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

Alle sonstigen befestigten Flächen (Wege, Müllplätze etc.) sind über die Bankette direkt in das umliegende Gelände hin zu entwässern.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan "G 127" die Pflicht zur Dachbegrünung festgesetzt. Diese trägt durch Minimierung von Aufheizungseffekten zur Verbesserung des städtischen Kleinklimas bei. Die Dachbegrünung mindert und verzögert den Abfluss von Niederschlagswasser durch Rückhaltung und Verdunstung.

Da für das überwiegende Gebiet eine Satteldachbebauung mit 35° Dachneigung vorgesehen ist, gilt diese Regelung ausschließlich für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet "WA 5" sowie für alle Nebenanlagen mit Flachdach oder flach geneigten Dachflächen bis einschließlich 10°, deren Dachfläche mindestens 20 m² beträgt. Dabei ist die Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

6.13 Lärmschutz

Das Plangebiet "Westlich der Karlsbader Straße" ist von mehreren Emissionsquellen im städtebaulichen Umfeld tangiert. Konflikte bestehen durch Straßenverkehrsgeräusche entlang der Karlsbader Straße, durch die Geräusche im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Kindertagesstätte, durch die Geräusche durch das Otto-Schott-Sportzentrum im Norden sowie durch die jeweiligen geplanten Stellplatzsammelanlagen innerhalb des Plangebiets selbst. Zur Lösung dieser Konflikte sind die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Planeintrag festgesetzt bzw. durch textliche Festsetzungen definiert worden. Grundlage für die Festsetzungen bilden das schalltechnische Gutachten und die darin formulierten Empfehlungen für die Bewältigung der bestehenden Lärmkonflikte im Plangebiet. Ergänzend werden vertragliche Vereinbarungen zur Umsetzung bestimmter Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

6.13.1 Grundrissorganisation

Die Berechnungen im schalltechnischen Gutachten zeigen, dass zur Tageszeit in Bezug auf die sportlichen Nutzungen der Sportanlage TSV Schott Mainz e. V. während der Ruhezeit schallmindernde Maßnahmen zu treffen sind. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass im Bereich des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 1" keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen vorzusehen sind. Dies gilt nur für die Bereiche bzw. Gebäudefassaden entlang der durch Planeintrag gekennzeichneten Baugrenzen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Maßnahmen wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 15$ dB erreicht wird. Alternativ können die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von den unbelasteten Fenstern her belüftet werden können und die belasteten Fenster nur der Belichtung dienen.

Darüber hinaus ist festgesetzt, dass im Bereich des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 4" aufgrund der Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Außenbereiche der angrenzenden Kindertagesstätte Fenster zu Aufenthaltsräumen in der Süd- bzw. Giebelfassade nur zulässig sind, wenn die Aufenthaltsräume durch Fenster in der Ost- bzw. Westfassade belüftet werden können und die Fenster der Süd- bzw. Giebelfassade gleichzeitig nur der Belichtung dienen. Für welche Gebäudefassade diese Festsetzung umgesetzt werden muss, ist ebenfalls durch Planeintrag gekennzeichnet.

Die Berechnungen im schalltechnischen Gutachten zeigen weiterhin, dass an den Ostfassaden der Baufelder innerhalb des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 5" sowohl Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 als auch der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind. Aufgrund der Geräuscheinwirkung durch den Verkehr der Karlsbader Straße werden daher in den zum Verkehr hin orientierten Bereichen ebenfalls Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Auch hierbei ist zunächst eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an der Ostfassade keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Toiletten, Bäder, Treppenhäuser, Abstellräume etc.) vorzusehen sind.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Maßnahmen wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen am Tag Beurteilungspegel von 59 dB(A) und zur Nachtzeit von 49 dB(A) an der Lüftungsöffnung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen erreicht werden. Alternativ können als Ausnahme die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von Süden oder Norden her belüftet werden können und die Fenster nach Osten nur der Belichtung dienen.

6.13.2 Schutz der Außenwohnbereiche

Ebenfalls aufgrund von im Plangebiet zu erwartenden Geräuscheinwirkungen, die durch die Verkehre auf der Karlsbader Straße verursacht werden, sind zum Schutz der Außenwohnbereiche in den beiden allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 5" diese an der zur Karlsbader Straße zugewandten Seite nur zulässig, wenn zum Schutz hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder damit vergleichbare Maßnahmen zum Schallschutz umgesetzt werden.

Die im schalltechnischen Gutachten dargelegte Empfehlung, die Außenwohnbereiche und die Gebäudefassaden im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 4" vor den Geräuscheinwirkungen durch die Außenbereiche der Kindertagesstätte durch einen 15 m-Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze zu schützen, kann auf Grund der städtebaulichen Konzeption nicht erreicht werden. Die im schalltechnischen Gutachten formulierte Alternativempfehlung der Errichtung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Kindertagesstätte wird dagegen herangezogen, jedoch in modifizierter Form umgesetzt. Die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt jedoch nicht direkt im Bebauungsplan. Entsprechend den Vorgaben des zuständigen Fachamtes wurde vor dem Hintergrund, dass Kinderlärm in der Regel als sozialadäquat einzustufen und damit hinzunehmen ist, eine alternative schalltechnische Lösung in Kombination mit den in diesem Bereich festgesetzten Nebenanlagen erarbeitet. Die in diesem Bereich auf Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vorgesehenen Gartenhäuser werden mit einer Nebenanlage mit Schallschutzfunktion kombiniert. Diese Nebenanlage mit Schallschutzfunktion wird in derselben Höhe von 2,30 m wie die dort festgesetzten Gartenhütten ausgeführt, d.h. also um 20 cm gegenüber der Empfehlung im schalltechnischen Gutachten reduziert. Zur Erfüllung der schalltechnischen Vorgaben muss diese Konstruktion ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweisen.

Die Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern bzw. Kellerersatzräumen und die Nebenanlage mit Schallschutzfunktion bilden somit eine Einheit, die in den Außenwohnbereichen eine ansprechende Gestaltung und einen ausreichenden Lärmschutz miteinander vereinen. Damit können die vorab formulierten städtebaulich-gestalterischen Ziele für das Plangebiet entsprechend umgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. In dem als Anlage zum städtebaulichen Vertrag enthaltenen Gestaltungskatalog ist die Umsetzung dieser Maßnahme detailliert festgelegt. Der Gestaltungskatalog selbst entfaltet als Anlage zum Vertrag seine bindende Wirkung.

Die bislang erläuterten Maßnahmen bzw. deren Umsetzung im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag erreichen jedoch noch keinen ausreichenden Schutz in Bezug auf die zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte für die zur benachbarten Kindertagesstätte hin orientierten Obergeschosse. Eine ggf. erforderliche Lärmschutzwandkonstruktion zum Schutz der Obergeschosse für die west-ost-gerichtete Gebäudezeile im "WA 4" müsste unverhältnismäßig hoch ausgeführt werden. Dadurch würden die relativ kleinen privaten Freibereiche bzw. Nutzgärten der Eigentümer durch Verschattung stark beeinträchtigt und in ihrer Nutzung stark eingeschränkt werden. Die im schalltechnischen Gutachten als Alternative vorgeschlagene Einhaltung eines Abstandes der südlichen Gebäudefassade von 15 m zur südlichen Grundstücksgrenze ist wegen der städtebaulichen Konzeption wie oben bereits dargelegt nicht umsetzbar. Zudem ist in die Bewertung der Situation mit einzubeziehen, dass die zum Schutz gegen Lärm zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte am Tag in den Obergeschossen im Nahbereich zur Kindertagesstätte "lediglich" um 1 dB(A) überschritten werden. Unter Heranziehung dieser geringfügigen Überschreitung wird die Geräuscheinwirkung von den Außenbereichen der Kindertagesstätte jedoch als sozialadäquat und damit als zumutbar in Kauf genommen.

Darüber hinaus wird im schalltechnischen Gutachten empfohlen, Einschränkungen bei der Gestaltung des Gemeinschaftsspielplatzes zum Schutz der östlich angrenzenden Reihenhauszeile im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 4" umzusetzen. Die Empfehlung lautet, den Spielplatz als "normalen" Kinderspielplatz ohne Ballspielflächen, Seilbahnanlagen etc. umzusetzen, wobei insbesondere Anziehungspunkte (z.B. Klettergebäude oder ähnliches) möglichst im nordwestlichen Spielplatzbereich zu platzieren sind. Gemeint ist damit eine Spielplatzgestaltung, bei der auf geräuschintensive Nutzungen im unmittelbaren Grenzbereich zum "WA 4" verzichtet wird. Da eine gleichlautende Festsetzung im Bebauungsplan als zu unbestimmt erachtet wird, erfolgt die konkrete Sicherung der Umsetzung der schalltechnischen Forderung daher ebenfalls durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag. Auch hierzu wird im Gestaltungskatalog, der als Anlage zum Vertrag seine Verbindlichkeit erlangt, ergänzend die detaillierte Planung der Kinderspielplatzflächen entsprechend der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens festgelegt.

Über die o. g. Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens hinaus sollen die zum geplanten gebietsinternen Gemeinschaftsspielplatz hin orientierten Außenbereiche des nord-süd-gerichteten Baufeldes innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 4", denen grundsätzlich eine besondere Erholungsfunktion zukommt, zusätzlich geschützt werden. Im Gegensatz zum west-ost-gerichteten Baufeld innerhalb des "WA 4" werden die zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte durch die angrenzende Kinderspielplatznutzung in den Obergeschossen hier nicht überschritten.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird daher die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze praktizierte Lösung der Kombination einer Nebenanlage mit Lärmschutzfunktion auch zum Schutz der zum Gemeinschaftsspielplatz hin orientierten privaten Außenbereiche herangezogen. In diesem Bereich wird jedoch abweichend eine 1,80 m hohe Lärmschutzwand in Kombination mit den Nebenanlagen und den in diesem Bereich zusätzlich geplanten Gartentoren zum Einsatz kommen. Zur Erfüllung der schalltechnischen Vorgaben muss die Konstruktion der Lärmschutzwand auch in diesem Abschnitt ein Schalldämmmaß von 25 dB erreichen. Die gewählte Höhe der Lärmschutzkonstruktion von 1,80 m ist zwar entgegen der im schalltechnischen Gutachten angenommenen Immissionspunkthöhe von 2,80 m (Decke Erdgeschoss) gewählt, die sich in den Außenbereichen aufhaltenden Personen werden aber dennoch in ausreichender Weise geschützt. Diese Abweichung wird als sozialadäquat im Hinblick auf die benachbarte Nutzung in Kauf genommen. Bei dem gebietsinternen Spielplatz handelt es sich schließlich um einen privaten Spielplatz, der als "Gemeinschaftsanlage" allen Grundstücksbesitzern im Plangebiet zugeordnet wird. Zudem ist eine gewünschte soziale Kontrolle des Kinderspielplatzes durch eine unverhältnismäßige hohe Lärmschutzwandkonstruktion nicht mehr möglich. So ist zumindest ein Einblick von den Obergeschossen möglich.

Im Ergebnis kann somit auch für die an die östliche Grenze des Gemeinschaftsspielplatzes hin orientierten Außenwohnbereiche eine Kombination aus optimierter Gestaltung und Lärmschutz erzielt werden. Auch diese Maßnahme wird durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag fixiert und deren Umsetzung somit garantiert.

Die beiden oben dargestellten Lösungen zum Lärmschutz innerhalb des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 4" werden durch Pläne und Funktionsschnitte im Gestaltungskatalog hinterlegt.

6.13.3 Passiver Schallschutz

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens ergeben darüber hinaus, dass auf Grund der im Plangebiet geplanten Stellplatzanlagen zur Tageszeit keine Konflikte zu erwarten sind. Zur Nachtzeit hingegen können unzulässige Geräuscheinwirkungen nicht ausgeschlossen werden. In Bezug auf die geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlagen wird jedoch eine gewisse Sozialadäquanz vorausgesetzt. Daher sind Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel bis hin zu Werten eines Mischgebietes tolerabel und hinzunehmen, wenn für die Bereiche mit Konflikten entsprechende technische Maßnahmen in Form von schalldämmten Belüftungsanlagen oder gleichwertigen Maßnahmen (z.B. kontrollierte Be- und Entlüftung) umgesetzt werden.

Diese Maßnahmen stellen eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicher und erschließen sich entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan auf Schlafräume, deren Fenster einen Abstand von weniger als 17 m zur nächst gelegenen Stellplatzfläche aufweisen.

Schließlich sind zum Schutz der Innenwohnbereiche entlang der Karlsbader Straße ("WA 5") schalltechnische Anforderungen an die Bausubstanz zu stellen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 5" sind daher die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der im Plan dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 auszuführen. Die betroffenen Außenbauteile bzw. die Fassaden, an denen die dargestellten Lärmpegelbereiche nachzuweisen sind, sind dem Planeintrag im Bebauungsplan zu entnehmen.

6.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzung von Bäumen und die Mindestbegrünung der Grundstücksflächen tragen zur hohen Durchgrünung des neuen Wohngebietes bei. Damit wird ein ansprechendes Ortsbild und eine hohe Aufenthaltsqualität im Wohngebiet gesichert. Bäume und Sträucher filtern Schadstoffe und tragen durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Einheitliche Baumpflanzungen betonen als gestalterische Elemente zudem den Quartierscharakter der einzelnen Reihenhausquartiere.

Die zeichnerisch festgesetzten Bindungen zum Erhalt vorhandener Bäume entlang der Straße "An der Sandflora" tragen dem Vermeidungsgebot Rechnung, dienen der Raumbildung und stärken die Abgrenzung der Gemeinschaftsspielplatzfläche zur benachbarten Straße "An der Sandflora" bei. Einige der geschützten Bäume können voraussichtlich aber nicht erhalten werden. Die erforderliche Fällgenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgen im Rahmen der Begrünung des Plangebiets.

6.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern

Zur Sicherung der Standfestigkeit der südlichen Straßenbegrenzung der Karlsbader Straße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des "WA 1" ist ein Stützbauwerk erforderlich. Dieses dient dazu, die Grundstücksflächen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung "WA 1" zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche vor Abgang zu sichern bzw. den Topografiesprung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze aufzufangen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Dachform und Dachneigungen

Für die allgemeine Wohngebiete mit der Bezeichnung "WA 1" bis "WA 4" wird die Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung von 35 ° festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine städtebaulich einheitliche Dachform innerhalb der von der Karlsbader Straße aus zurückgesetzten Baufelder und entspricht der gewünschten Gebäudeform, welche die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes darstellt.

Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 5" werden aus gestalterischen Gründen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 10 ° zugelassen. Diese sind zudem zu begrünen. Die dadurch erreichte kubische Gebäudeform entlang der Karlsbader Straße ist ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes und stellt ein Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung der Gonsbachtterrassen dar. Diese Festsetzung trägt dazu bei, den Bauformen entlang der Karlsbader Straße einen optischen Zusammenhalt zu geben. Daher sind auch die Nebenanlagen ausdrücklich in diese Festsetzung aufgenommen worden, damit diese sich den kubischen Gebäudeformen angleichen.

7.2 Dachaufbauten

Mit der Festsetzung, dass Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten Geltungsbereich ausdrücklich zulässig sind, wird dem Ziel entsprochen, im Stadtgebiet die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern.

Um ein einheitliches städtebauliches Bild im Plangebiet zu erhalten, wird auf die Zulässigkeit von Dachgauben verzichtet. Lediglich entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zur Sportanlage des TSV Schott Mainz e. V. hin werden Gauben zugelassen, um bauliche Schallschutzmaßnahmen für das Satteldachgeschoss zu ermöglichen. Diese dürfen jedoch aus Gründen einer einheitlich gestalteten Dachlandschaft explizit nur in einer einheitlichen Form als Satteldachgaube ausgebildet werden.

7.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Einfriedungen

Die Verwendung von Materialien bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung von Grundstücksflächen, Einfriedungen und Nebenanlagen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit, erzeugen damit einen eigenen Quartierscharakter und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Wohngebietes und des Ortsbildes bei.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

9. Bodenschutz, Altlasten

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Untersuchungsbericht zu den Untergrundverhältnissen vor. Für zwei Teilflächen des Plangebietes gibt es Hinweise auf Bodenverunreinigungen. Dabei handelt es sich um Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen in den Tragschichtmaterialien der mit Verbundsteinpflaster befestigten Fläche im Nordosten des Planungsgebietes sowie in den Tragschichtmaterialien der ehemaligen LKW- Abstellflächen entlang der Karlsbader Straße. Diese beiden Flächen sind in einem Lageplan des geotechnischen Gutachtens gekennzeichnet.

In den Bebauungsplan wird daher der Hinweis aufgenommen, dass die relevanten Flächen bei der Bauausführung, insbesondere bei den Erdarbeiten, durch einen Altlastensachverständigen zu überwachen sind. Bodenverunreinigungen, welche die Prüfwerte der BBodSchV (Anhang 2) bzw. ALEX- Liste (Informationsblatt 16) für die jeweils vorgesehene Nutzung überschreiten, sind zu beseitigen und der belastete Boden ordnungsgemäß zu entsorgen (§ 4 BBodSchG in Verbindung mit § 5 BBodSchV). Die ggf. erforderliche Beseitigung und Entsorgung des belasteten Bodens ist zu dokumentieren und in Form eines Berichtes mit den erforderlichen Entsorgungsnachweisen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz, vorzulegen.

10. Statistik

Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 2,62 ha	89,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,03 ha	1,0 %
Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-	ca. 0,26 ha	8,9 %
Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung -Fußgängerbereich-	ca. 0,01 ha	0,3 %
Versorgungsfläche	ca. 0,01 ha	0,3 %
gesamtes Plangebiet:	ca. 2,93 ha	100 %

11. Eingriff/ Ausgleich

Auf Grundlage des Baugesetzbuches gelten bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

12. Kosten

Der Stadt Mainz entstehen durch das Bebauungsplanverfahren und die infrastrukturelle Anbindung des Plangebiets an die Karlsbader Straße keine Kosten. Entsprechende Regelungen mit dem Investor erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag. Die Übernahme der Kosten für die erforderlichen und vorliegenden Gutachten erfolgt ebenfalls durch den Investor.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete