

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplanentwurf  
"Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)"



Stand: Planstufe I

## Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)"

### Inhaltsverzeichnis

|     |                                                      |   |
|-----|------------------------------------------------------|---|
| 1.  | Planungserfordernis .....                            | 3 |
| 2.  | Bebauungsplan als Angebotsplan.....                  | 3 |
| 3.  | Darstellungen im Flächennutzungsplan.....            | 4 |
| 4.  | Räumlicher Geltungsbereich .....                     | 4 |
| 5.  | Städtebauliches Konzept.....                         | 4 |
| 6.  | Umweltbericht.....                                   | 5 |
| 7.  | Städtebaulicher Vertrag.....                         | 5 |
| 8.  | Überplanung bereits bestehender Bebauungspläne ..... | 5 |
| 9.  | Kosten .....                                         | 5 |
| 10. | Statistik .....                                      | 6 |

## 1. Planungserfordernis

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

Das nach wie vor der Stadt gehörende Grundstück wurde aufgrund eines Ausschreibungsverfahrens erneut zum Verkauf angeboten. Das danach, diesmal jedoch als Angebotsbebauungsplan, begonnene Bebauungsplanverfahren wurde bis kurz vor die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes geführt. Das Projekt wurde allerdings Mitte des Jahres 2010 vom Investor aufgegeben.

Das von der Fa. SOKA-Bau vorgelegte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den nun abermals aufzustellenden Bebauungsplan. Neben den o. g. Flächen am Ortsrand soll zudem ein Teil des zwischen ursprünglichem Plangebiet und der südlich angrenzenden Hochhausbebauung liegenden Grundstücks in das Projekt mit einbezogen werden.

Der Investor, der zugleich Eigentümer der südlich liegenden Hochhausbebauung ist, plant auf dem bereits mehrmals projektierten Grundstück auf Grundlage eines modifizierten städtebaulichen Konzeptes unter Einbeziehung der umliegenden Bestandsgebäude ein hochwertiges Wohnquartier mit überwiegend seniorengerechten Wohnungen zu entwickeln. Derzeit sind im südlich gelegenen Hochhaus ca. 138 Wohnungen mit einer zunehmend älter werdenden Mieterschaft belegt. Langfristige Mietverhältnisse sind hier die Regel, gleichzeitig lässt sich jedoch eine steigende Nachfrage nach altengerechten Wohnungen verzeichnen. Mit dem geplanten Projekt soll der bestehenden Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum im Stadtteil Lerchenberg im Allgemeinen und der beschriebenen Nachfrage im unmittelbaren Umfeld des projektierten Gebiets im Speziellen nachgekommen werden.

Für das Plangebiet des Vorhabens besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Lerchenberg-Zentrum (B 46)", der an dieser Stelle "nicht überbaubare Grundstücksfläche" festsetzt. Auf dieser Grundlage wäre das Vorhaben nicht zulässig. Zur Herstellung der Zulässigkeit besteht somit planungsrechtlicher Handlungsbedarf.

## 2. Bebauungsplan als Angebotsplan

Das bereits für das Vorgängerprojekt eingeleitete Bebauungsplanverfahren "Le 1" wurde als "Angebotsplanung" durchgeführt. Diese Form des Bebauungsplanes soll auch für das neue Projekt beibehalten werden. Dies bedeutet, dass die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Le 1" so getroffen werden, dass sie unabhängig von einem bestimmten Vorhabenträger in Zukunft Gültigkeit haben werden. Hintergrund für diese Vorgehensweise ist die Tatsache, dass auch dieses konkrete Bauvorhaben scheitern könnte und ein Verfahren für einen "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)" dann wieder in Gänze durchzuführen wäre. Bei einem Angebotsbebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens zumindest das für das projektierte Grundstück erforderliche Bauplanungsrecht nach Maßgabe des vorliegen-

den städtebaulichen Gesamtkonzeptes auch für einen neuen Interessenten vorgegeben.

### 3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahre 2000 stellt im Bereich des Bebauungsplanes "Le 1" eine Wohnbaufläche (W) dar. Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Le 1" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 15, sowie in der Gemarkung Mainz-Drais, Flur 3, und wird begrenzt

im Norden durch

- die nördliche Grenze des Flurstücks 64/3, Gemarkung Mainz-Drais,

im Osten durch

- die westliche Grenze der Regerstraße,

- die östliche Grenze des Flurstücks 149/12 und die nördliche Grenze des Flurstücks 149/6, beide Gemarkung Mainz-Bretzenheim,

im Süden durch:

- die nördliche Grenze der Regerstraße,

im Westen durch:

- die westliche Grenze der Flurstücke 153, 154/2, 155, die östliche Grenze des Flurstücks 148, die westliche Grenze des Flurstücks 149/12 sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 149/7, alle Gemarkung Mainz-Bretzenheim.

### 5. Städtebauliches Konzept

Die SOKA- Bau GmbH, welche zugleich Eigentümer der südlich angrenzenden Hochhausbebauung ist, plant auf dem bereits mehrmals projektierten Grundstück auf dem Lerchenberg unter Einbeziehung der umliegenden Bestandsgebäude ein hochwertiges Wohnquartier zu entwickeln. Derzeit sind im südlich gelegenen Hochhaus ca. 138 Wohnungen mit einer zunehmend älter werdenden Mieterschaft belegt. Langfristige Mietverhältnisse sind hier die Regel, gleichzeitig lässt sich jedoch eine steigende Nachfrage nach altengerechten Wohnungen verzeichnen. Mit dem geplanten Projekt soll der bestehenden Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum im Stadtteil Lerchenberg im Allgemeinen und der beschriebenen Nachfrage im unmittelbaren Umfeld des projektierten Gebiets im Speziellen nachgekommen werden.

Geplant ist die Errichtung von ca. 92 barrierefreien bzw. altengerechten Wohnungen. Diese sollen überwiegend als 2-Zimmer-Wohnungen umgesetzt werden. Zudem sollen aber auch Familien mit einem größeren Wohnflächenbedarf ein differenziertes Wohnangebot erhalten (3-Zimmer-Wohnungen), sodass letztendlich eine vielschichtige Mieterschaft von einem barrierefreien Quartier profitieren und ein gemeinsames Miteinander gefördert werden soll.

Das Projekt grenzt unmittelbar an den Nordrand des Lerchenberges mit Sichtbezug zum Tiefental an. Das Vorhaben besteht aus insgesamt sechs um einen gemeinschaftlichen Quartiersplatz angeordnete Baukörper. Das städtebauliche Konzept ist so konzipiert, dass sich vier der sechs geplanten Einzelbaukörper um einen zentralen, innen liegenden, gemeinschaftlichen Quartiersplatz gruppieren. Die zwei restlichen Baukörper nehmen die städtebauliche Struktur der Platzbildung auf und schließen das Ensemble zum nördlichen Ortsrand hin ab. Ergänzend sind in den naturnahen Randlagen Gärten und Freiflächen vorgesehen. Da ein attraktives Wohnquartier immer aus dem Zusammenspiel von individuellen Gestaltungswünschen und der städtebaulichen Grobstruktur entsteht, soll der Gestaltung der Freiflächen und Außenbereiche eine ebenso große Bedeutung wie dem einzelnen Wohnhaus zukommen.

Der vorhandene, quer durch das Plangebiet verlaufende Fußweg wird in die neu entstehende Platzfläche integriert. Die Querung des Geländes von Westen nach Osten ist damit auch zukünftig gegeben. Die notwendigen Stellplätze werden über eine Tiefgarage nachgewiesen, die sich überwiegend unter dem Platzbereich und den vier um den Platzbereich gestaffelten Einzelbaukörper befinden wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im Bereich des Wendehammers der Regerstraße vorgesehen.

## **6. Umweltbericht**

*Für den Bebauungsplan "Le 1" ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich. Wesentliche Grundlagen des Berichtes wurden bereits für die Vorgängerprojekte "B 147" und "B 149" in einem Landespflegerischen Planungsbeitrag sowie aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Änderung der gesetzlichen Grundlagen Aspekte der Umwelt ergänzt, neu bewertet und in den Umweltbericht für das vormals geplante Projekt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Le 1" erarbeitet.*

*Da die Planung wiederum modifiziert wurde, ist erneut eine Überarbeitung des Umweltberichtes erforderlich. Die Überarbeitung des Umweltberichtes ist -wie auch die sonstigen erforderlichen Gutachten- beauftragt und wird spätestens zum Anhörverfahren in das Bebauungsplanverfahren eingespeist.*

## **7. Städtebaulicher Vertrag**

*Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll -soweit erforderlich- ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet werden. In diesem städtebaulichen Vertrag sollen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus Regelungen und Vereinbarungen getroffen werden, die speziell auf das Vorhaben abgestellt sind. Der städtebauliche Vertrag wird im weiteren Bauleitplanverfahren erarbeitet und dann zur Entscheidung den städtischen Gremien vorgelegt.*

## **8. Überplanung bereits bestehender Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan "Le 1" überplant in dessen räumlichen Geltungsbereich teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan "Lerchenberg Zentrum (B 46)".

## **9. Kosten**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" entstehen der Stadt keine Kosten.

## 10. Statistik

|                               |                           |          |
|-------------------------------|---------------------------|----------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. 20.900 m <sup>2</sup> | 100,00 % |
|-------------------------------|---------------------------|----------|

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*