

Stadt Mainz

Begründung

"Umnutzung des Kasernengeländes zwischen
Erzbergerstraße und Canisiusstraße - 1. Änderung
(G 124 / 1. Ä)"



Stand: Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplan "Umnutzung des Kasernengeländes zwischen Erzbergerstraße und Canisiusstraße - 1. Änderung (G 124/1. Ä)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Darstellung des Flächennutzungsplanes.....	3
3.	Erfordernis der Planung.....	3
4.	Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.....	4
5.	Bedarf an Kindertagesstätten.....	4
6.	Städtebauliches Konzept	4
7.	Lärmschutz	6
8.	Verkehrerschließung	6
9.	Artenschutz.....	7
10.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
10.3	Bauweise	9
10.4	Verkehrsbezogene Festsetzungen.....	9
10.5	Flächen für die soziale Wohnraumförderung	9
10.6	Lärmschutz	10
10.7	Grünplanerische Festsetzungen	10
11.	Statistik	11
12.	Kosten.....	11

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz eingesehen werden können:

- Artenschutzuntersuchung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 124/1.Ä" wird im Norden durch die Verlängerung des südlichen Randes der "Bürgermeister-Alexander-Straße" und den südlichen Rand der "Maria-Sibylla-Merian-Straße", im Osten durch den westlichen Rand der "Maria-Sibylla-Merian-Straße", und im Süden durch den nördlichen Rand der "Pfarrer-Brantzen-Straße" begrenzt. Die westliche Begrenzung bildet die Verlängerung der "Maria-Sibylla-Merian-Straße", sowie der geplante Quartiersplatz mit der Parzellenummer Flurstück 652, dessen nordöstlicher Teil in den Geltungsbereich aufgenommen wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 124/1.Ä" umfasst damit in der Gemarkung Gonsenheim die Flurstücke:

Flur 16, Flst: 498, 499, 650 teilweise und 652 teilweise.

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz vom 24.05.2000 stellt das Plangebiet des "G 124/1. Ä" als bestehende Wohnbaufläche mit einem Piktogramm für eine geplante Kindertagesstätte dar. Da eine Kindertagesstätte im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist und der Standort im FNP nicht genau verortet ist, steht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung wird das Piktogramm für die geplante Kita herausgenommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3. Erfordernis der Planung

Auf Antrag des Bauaufsichtsamtes hat das Dez. IV (Jugendamt) mitgeteilt, dass auf Grund der Prognosen für den Stadtteil Gonsenheim der Bedarf an Kindergartenplätzen für das Baugebiet "Am Großen Sand" aufgrund der aktuellen demographischen Entwicklungen im Stadtteil Mainz-Gonsenheim durch die bestehende Kindertagesstätte am Willy-Brandt-Platz sowie die neue Kindertagesstätte am Rande des Baugebietes Gonsbachterrassen "G 139" ausreichend gedeckt wird. Die derzeitige im "G 124" festgesetzte Fläche für die Kindertagesstätte in der Pfarrer-Brantzen-Straße ist damit nicht mehr erforderlich. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und als planungsrechtliche Grundlage einer verträglichen Nutzung im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Umnutzung des Kasernengeländes zwischen Erzbergerstraße und Canisiusstraße (G 124)" zu ändern.

In diesem Zuge wird zugleich die nördlich angrenzende als WA festgesetzte Bauzeile in die Änderung einbezogen, um dort das zulässige Maß der Baukörper zu reduzieren und hierdurch einen harmonischen, städtebaulichen Übergang zu schaffen und zudem die Belichtung der nördlich angrenzenden Reihenhausbebauung zu verbessern.

4. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "G 124" umfasst eine Maßnahme der Innenentwicklung und setzt dabei nur eine Grundfläche von ca. 3.000 m² fest. Damit liegt der Bebauungsplan deutlich unter dem in § 13a vorgegebenen Grenzwert von 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan "G 124/1. Ä" wird 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 liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen zu können.

5. Bedarf an Kindertagesstätten

Der Standort der Kindertagesstätte in der Pfarrer-Brantzen-Straße wurde im Jahre 1996 aufgrund des neuen Kindertagesstättenbedarfsplanes der Stadt Mainz festgelegt. Nach Berechnungen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik aus dem Jahre 1996 bestand für das Gebiet "Am Großen Sand" ein Bedarf von sieben Gruppen, die an mindestens 2 Stellen untergebracht werden sollten. Ein Standort mit fünf Kindergartengruppen wurde auf dem Willy-Brandt-Platz bereits realisiert. Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes "Gonsbachterrassen" wurde ein weiterer Kindertagesstätten-Standort in der Nähe des Baugebietes "Am Großen Sand" festgelegt, so dass der Bedarf innerhalb des Baugebietes ausreichend durch die bestehende Kindertagesstätte sowie die umliegenden Einrichtungen gedeckt ist. Am Standort in der Pfarrer-Brantzen-Straße besteht daher kein Bedarf mehr für die Entwicklung einer Kindertagesstätte, so dass die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Die sozialräumliche Verteilung der Einrichtungen über den gesamten Stadtteil spricht zudem gegen die weitere Vorhaltung der Fläche für einen möglichen zukünftigen Bedarf. Es ist schon länger absehbar, dass der Mehrbedarf an Kindertagesstättenplätzen eher im Süden von Gonsenheim anfällt. Durch die Kindertagesstätten Am Großen Sand, Sandflora und Gonsbachterrassen wird der Norden des Stadtteils in einer linearen Ost-West-Achse ausreichend mit Plätzen versorgt sein. Im Sinne einer sozialräumlichen Orientierung wären deswegen neue Plätze eher im Süden bzw. Westen des Stadtteils einzurichten.

6. Städtebauliches Konzept

Nachdem der Standort für die Errichtung einer Kindertagesstätte nicht mehr erforderlich ist, muss für das betroffene Grundstück und das unmittelbar nordwestlich angrenzende Baufeld eine verträgliche Nutzung gesucht werden, die sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Baugebietes "Am Großen Sand" einfügt. Da in der Umgebung ausschließlich Wohnnutzung festgesetzt ist, wird für den Geltungsbereich des "G 124/1.Ä" ebenfalls eine Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet analog zur Umgebung festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept, das dieser Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt, wurde in Zusammenarbeit zwischen dem Stadtplanungsamt und einem Investor entwickelt.

Die städtebauliche Struktur im Bereich dieser Bebauungsplanänderung greift die bestehenden Bauformen in der Umgebung auf und bildet einen harmonischen Übergang zwischen der niedrigen Reihen- und Einzelhausbebauung im Norden und Osten und der dichteren Punkt- und Blockbebauung im Westen und Süden.

Die südlich der bestehenden Reihenhausezeilen (Maria-Sybilla-Merian-Strasse), im Bebauungsplan "G 124" bisher zulässige Riegelbebauung, wird durch die zukünftig hier nur noch möglichen drei Punkthäuser aufgelockert. Die Höhe dieser 3 Baukörper ist absolut auf 10 m begrenzt, d. h. es sind hier keinerlei Dachaufbauten zulässig. Somit wurde auch die Höhe dieser Baukörper, südlich der bestehenden Reihenhausezeilen, deutlich gegenüber dem bisher zulässigen Maß und den westlich angrenzenden Gebäudezeilen reduziert.

Auf der südlich angrenzenden Fläche (im "G 124" bisher Kindertagesstätte) ist entlang der Pfarrer-Brantzen-Straße und des westlich gelegenen Quartiersplatzes nunmehr ein winkelförmiger Baukörper sowie im Osten dieses Areals, ein weiteres "Punkthaus" vorgesehen. Das winkelförmige Gebäude soll dabei zwischen den Punkthäusern und den deutlich höheren Bauten im Süden der Pfarrer-Brantzen-Straße vermitteln. Aus diesem Grund ist dessen Hauptbaukörper ebenfalls auf 10 m Höhe begrenzt, jedoch wurde an dieser Stelle ein zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen.

Die winkelförmige Blockbebauung erstreckt sich teilweise auf die Fläche des bisherigen Quartiersplatzes, der zu Gunsten der geplanten Wohnbebauung um ca. 400 m² reduziert wird. Im Gegenzug der Inanspruchnahme der öffentlichen Platzfläche wird im östlichen Geltungsbereich ein Teil der bisherigen privaten Grundstücksfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen und somit eine Erweiterung des öffentlichen Raumes zwischen "Maria-Sybilla-Merian-Straße" und "Pfarrer-Brantzen-Straße" erreicht, wodurch dieser eine deutliche Aufwertung erfährt.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an der Umgebung und liegt mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zwischen dem dichteren Geschosswohnungsbau im Süden und Westen (GFZ 1,68 - 1,8) und den weniger dichten Einfamilienhäusern im Norden und Osten (GFZ 0,7 - 1,0). Damit wird der Situation im Übergangsbereich zwischen den beiden o. g. Gebietstypen Rechnung getragen.

Die geplante Dichte ist zwar höher als bei der bisher festgesetzten Kindertagesstätte, von einer Wertminderung der umliegenden Grundstücke durch eine nachträgliche Verdichtung kann jedoch nicht ausgegangen werden. Auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches ist bereits vor der 1. Änderung des "G 124" die gesamte Umgebung durch die höheren und dichteren Gebäuderiegel südlich und westlich des Geltungsbereiches geprägt, so dass die zusätzliche Verdichtung des ehemaligen Kita-Grundstücks zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führt.

Der gem. § 11 LBauO erforderliche Kinderspielplatz ist auf dem privaten Grundstück unterzubringen bzw. kann in Verbindung mit dem östlich der Wohnbebauung neu geplanten öffentlichen Spielplatz errichtet werden. Somit kann eine Bündelung von privaten und öffentlichen Mitteln zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes für das gesamte Quartier beitragen.

7. Lärmschutz

Um die Lärmbelastung der umliegenden Anwohner zu minimieren, wird die Errichtung einer Tiefgarage mittels Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen angestrebt und somit der Lärm des Parkierungsverkehrs auf dem Grundstück abgeschirmt. Zur Erschließung der Tiefgarage werden mindestens zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Die nordwestliche Zufahrt muss je nach Abstand zu den umliegenden Wohngebäuden eingehaust werden, um die Lärmemissionen zu reduzieren. Durch die Aufteilung des Ziel- und Quellverkehrs auf zwei Zufahrten fällt die Belastung an den einzelnen Standorten deutlich geringer aus als bei der Konzentration auf eine einzige Zufahrt.

Eine Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bei der Realisierung der Kita sowie der nunmehr vorgesehenen Wohnbebauung ergab, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes "G 124" keine zusätzlichen Verkehrsströme gegenüber dem Rechtskräftigen "G 124" entstehen, sondern lediglich eine zeitliche Umverteilung. Eine Zunahme der Lärmbelastung für die Anwohner ist daher nicht zu erwarten.

8. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des "G 124/1.Ä" ist über die Pfarrer-Brantzen-Straße sowie die Bürgermeister-Alexander-Straße erschlossen. Eine interne Erschließung des Baublocks ist nicht mehr erforderlich.

Um eine verkehrliche Belastung zu vermeiden sind die Zufahrten zur geplanten Tiefgarage auf zwei Bereiche entlang der Pfarrer-Brantzen-Straße und der Bürgermeister-Alexander-Straße begrenzt. Im Bereich der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sowie entlang des Quartiersplatzes sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Das Verkehrsaufkommen der Wohnbebauung entspricht dem welches durch die Nutzung als Kindertagesstätte zu erwarten war. Die durch die geplante Wohnbebauung hervorgerufene Zusatzbelastung liegt bei werktäglich ca. 135 Kfz –Fahrten gesamt. Nimmt man nur bei 25% der insgesamt 125 Kinder einer 5zügigen Kindertagesstätte ein Bringen/Holen per Pkw an, werden dadurch bereits Fahrzeugbewegungen in vergleichbarer Größenordnung erreicht (31 x Zufahrt Kiga+ 31 x Abfahrt Kiga; jeweils morgens und mittags/nachmittags; zzgl. An-/Abfahrt Beschäftigte). Hinzu kommen die Fahrbewegungen die aus der bereits zulässigen Wohnbebauung im nordwestlichen Geltungsbereich resultieren. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist daher in keinem Fall mit einer Zunahme der Fahrzeugbewegungen zu rechnen.

Die Zahl der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum ist im Quartier ausreichend dimensioniert. Grundsätzlich sind die erforderlichen Parkplätze der Anwohner auf den privaten Grundstücken beispielsweise in Tiefgaragen nachzuweisen.

9. Artenschutz

Da das Gelände für mehrere Jahre brach lag und sich dort eine ausgeprägte Ruderalvegetation gebildet hat, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch eine Bebauung keine Beeinträchtigung besonders geschützter Arten zu erwarten ist. Zum Schutz der auf dem Gelände vorkommenden Vogelarten dürfen die Baumaßnahmen jedoch nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar beginnen.

10. Festsetzungen des Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzungen zu den umliegenden Nutzungen im Geltungsbereich des "G 124" wird auch im gesamten Bereich des "G 124/1.Ä" ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Störungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, wird von der Gliederungsmöglichkeit nach § 1 BauNVO Gebrauch gemacht und verkehrsintensive Nutzungen, wie Läden, in diesem Bereich ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Läden erfolgt neben der Vermeidung zusätzlicher Verkehrsaufkommen zum Schutz des bestehenden Einzelhandels im Zentrum Gonsenheims sowie im Nordwesten des Bebauungsplans "G 124".

Da die Wohnnutzung in diesem Bereich absolut im Vordergrund stehen soll, sind Anlagen für sportliche Zwecke, sowie die im WA nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Verwaltung, etc.), die darüber hinaus in diesem Wohnquartier keine angemessenen Standortbedingungen finden, unzulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 3 zwingend vorgeschrieben, um eine angepasste Einbindung in die bestehende Bebauung sicher zu stellen. Als Abstufung zu den nördlich angrenzenden niedrigeren Reihenhäusern ist bei den Punkthäusern die Gebäudehöhe auf 10 m festgesetzt, während bei der winkelförmigen Blockbebauung die Errichtung von Staffelgeschossen bis zu einer Höhe von 13,25 m ausnahmsweise zulässig ist (siehe auch: 6. Städtebauliches Konzept). Die Staffelgeschosse werden nicht auf die städtebaulichen Dichtewerte angerechnet.

Während für den südlichen Geltungsbereich eine höhere Bebauung zugelassen wird als im rechtskräftigen "G 124" festgesetzt, wird die nördliche Bebauung in ihrer Höhe um das zulässige Staffelgeschoss und damit um mehr als 3,0 m reduziert.

Für die benachbarten Grundstücke ergeben sich somit Veränderungen in Bezug auf die zu erwartende Verschattung. In einer Schattensimulation seitens des Investors wurde die zu erwartende Verschattung für verschiedene Jahres- und Tageszeiten dargestellt.

Gegenüber der nordöstlich angrenzenden ein- und zweigeschossigen Bebauung wird durch die Reduzierung der Gebäudehöhe und die Unterbrechung des Gebäuderiegels eine bessere Belichtung gegenüber der bisherigen Festsetzung erreicht.

Gegenüber der östlich angrenzenden ein- und zweigeschossigen Bebauung tritt durch die Erhöhung der Gebäude im Süden des Plangebietes eine stärkere Verschattung ein als bei der bisherigen Festsetzung. Da die geplante Wohnbebauung jedoch andere Anforderungen stellt als eine geplante Kindertagesstätte, ist eine Erhöhung der Bebauung angemessen. Auf Grund der Beschränkung der absoluten Gebäudehöhe auf 10,0 m bzw. 13,25 m und dem großzügigen Abstand zur Nachbarbebauung wird die zu erwartende Verschattung auf ein vertretbares Maß begrenzt. Eine ähnliche Verschattung der östlich gelegenen eingeschossigen Wohngebäude erfolgt auch durch die nördlich angrenzende Reihenhausbebauung mit einer Fristhöhe von ebenfalls ca. 10,0 m. Eine zusätzliche Begrenzung des Schattenwurfs wird durch die Festsetzung von Punkthäusern mit entsprechenden Zwischenräumen sowie durch die Festsetzung der zwischengelagerten öffentlichen Grünfläche erreicht.

Der im Planentwurf definierte Höhenbezugspunkt für die Punkthäuser ist die Oberkante der Bürgermeister-Alexander-Straße. Wie dem Planwerk zu entnehmen ist, verläuft diese entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur Maria-Sybilla-Merian-Straße östlich des Plangebietes. Derzeit ist ein Teil dieser Verkehrsfläche als Fußweg ausgebildet und liegt gegenüber dem anstehenden Straßenraum tiefer. Ungeachtet dessen wird dieser Weg als Teil der Bürgermeister-Alexander-Straße zur Bestimmung des Höhenbezugspunktes herangezogen. Hiermit geht einher, dass die östlichen Punkthäuser niedriger sein müssen als die westlichen Punkthäuser, da die Bezugsebene Bürgermeister-Alexander-Straße (bzw. Fußweg) von Westen nach Osten hin abfällt. Die Orientierung an dem bestehenden Weg gewährleistet, dass bei den Punkthäusern keine Erhöhung der Gebäude gegenüber den Nachbargebäuden nördlich und östlich des Geltungsbereiches durch die Definition unterschiedlicher Bezugspunkte entsteht.

Da der östliche Teil des bisherigen Kita-Grundstücks als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, erhöht sich rechnerisch der Anteil der versiegelten Fläche auf dem Restgrundstück bei faktisch gleicher Bebauung.

Um die Ausnutzung des Grundstücks nicht weiter zu reduzieren wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Errichtung von Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen, wenn diese mit einer Bodensubstratschicht von mind. 50 cm überdeckt sind. Dieser Wert entspricht der Obergrenze des § 19 Baunutzungsverordnung. Die Errichtung einer Tiefgarage führt im Gegenzug zu einer deutlichen Minderung der Lärmeinwirkungen aus dem Parkierungsverkehr auf die Nachbarschaft sowie zu einer Steigerung der Attraktivität der verbleibenden Freibereiche. Die Tiefgarage trägt damit zu einer deutlichen Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes bei.

Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Straßenbildes ist im Bereich der Pfarrer-Brantzen-Straße und des westlichen Quartiersplatzes eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen unzulässig. Ebenso ist die Höhe der Tiefgaragen begrenzt, was die Ausbildung eines zu hohen Sockels verhindern soll, der zum öffentlichen Raum die Wirkung eines Vollgeschosses haben kann.

10.3 Bauweise

Planungsziel ist die Unterbringung unterschiedlicher Wohnformen bzw. Haustypen. Im nördlichen Geltungsbereich ist daher eine offene Bauweise festgesetzt, während im südlichen Geltungsbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, die innerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung der Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt, um die gegenüberliegende Blockstruktur wieder aufzugreifen.

Zur Bildung von Raumkanten insbesondere entlang des Straßenraumes der Pfarrer-Brantzen-Straße und des angrenzenden Quartiersplatzes zur Bürgermeister-Alexander-Straße ist eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Die Auflockerung dieser geschlossenen Form nach Norden und Osten resultiert aus dem Übergang zur niedrigeren Bebauung mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern.

10.4 Verkehrsbezogene Festsetzungen

Die Unterbringung der Stellplätze für den Wohnungsbau erfolgt in Tiefgaragen, die direkt unter den Wohngebäuden untergebracht sind. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglichen eine Unterbauung der Grundstücke für die Errichtung von Tiefgaragen.

Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen umfassen große Bereiche der Grundstücksfläche. Um zu vermeiden, dass durch ein Herausragen der Tiefgaragen der Eindruck eines hohen Podestes entsteht, auf das die Gebäude aufgesetzt sind, ist die Oberkante der Tiefgaragen inklusive der erforderlichen Erdüberdeckung auf 1 m begrenzt. Den Eigentümern ist damit die Möglichkeit einer direkten Be- und Entlüftung dennoch gegeben.

Auf der östlichen Teilfläche des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) sowie begleitend ein Fußweg festgesetzt. Dieser dient gleichzeitig dazu die funktionale Verknüpfung zwischen dem von Süden ankommenden Jakob-Nikolaus-Weg und der nördlich gelegenen Maria-Sybilla-Merian-Straße herzustellen.

10.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

In dem vom Stadtrat der Stadt Mainz zur Beseitigung des Unterangebotes an preisgünstigen Wohnungen 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.

Für den Geltungsbereich wird daher festgesetzt, dass mindestens 10 % der neu geplanten Wohngebäude so zu errichten sind, dass diese die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die Förderung mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus erfüllen.

10.6 Lärmschutz

Berechnungen der zu erwartenden Verkehrsbelastung haben ergeben, dass die Tiefgaragezufahrt zur Bürgermeister-Alexander-Straße, bei Ausgestaltung als offene Rampe, zu Überschreitungen des Maximalpegelkriteriums gem. TA-Lärm in der Nacht am Haus Bürgermeister-Alexander-Straße 41 führen kann. Um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden sind Festsetzungen für die Einhausung der Rampe getroffen worden.

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erfolgt eine wesentliche Reduzierung des anfallenden Lärms von Parkierungsverkehren, was zu einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes beiträgt.

Gegenüber dem Spielplatz wird durch die Festsetzung eines ausreichenden Abstandes zur angrenzenden Wohnbebauung ein Lärmkonflikt vermieden. Um die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes der DIN 18005 einzuhalten und damit Lärmkonflikte zu vermeiden ist ein Mindestabstand von 8 m zwischen dem Spielplatz und den Wohnhäusern erforderlich. Durch die zwischengelagerten Verkehrsflächen kann dieser Abstand sowohl nach Osten als auch nach Westen zu den empfindlichen Wohnnutzungen eingehalten werden.

10.7 Grünplanerische Festsetzungen

Ein Teil der bisher festgesetzten Fläche für den Kindergarten wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt. Damit wird der Charakter der bisherigen Freiflächen erhalten und diese zusätzlich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Diese Freifläche trägt damit zu einer zusätzlichen Aufwertung des Wohnumfeldes durch ein erweitertes Nutzungsangebot für Kinder bei.

Da der Spielplatz unmittelbar an die neu geplante Wohnbebauung angrenzt und ohne Risiken für Kinder erreichbar ist, kann hier § 11 Abs. 2 LBauO zur Anwendung kommen. Über eine angemessene Beteiligung an dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Spielplatz kann auf die Errichtung des privaten Kleinkinderspielplatzes verzichtet werden.

Die natürliche Funktion des Bodens wird insbesondere durch die Errichtung von Tiefgaragen gestört. Um die Beeinträchtigung soweit wie möglich zu kompensieren, wird festgesetzt, dass die unterbauten Flächen mit einer 50 cm dicken Bodensubstratsicht zu überdecken und zu bepflanzen sind. Die festgesetzten Bepflanzungen sind dabei mit standortgerechten Arten auszuführen.

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird nicht über die Kanalisation abgeführt, sondern ist auf dem Grundstück zu verwerten oder zu versickern.

Die Art und Weise der Verwertung bzw. Versickerung obliegt dem Grundstückseigentümer und ist mit der unteren Wasserbehörde beim Umweltamt der Stadt Mainz abzustimmen.

Die Überstellung der oberirdischen Stellplätze mit Bäumen dient der Einbindung der Stellplätze in das Ortsbild sowie der Minimierung einer Beeinträchtigung des Klimapotentials. Bei der Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen entfällt diese Regelung.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer erfolgt auf Grund der besonderen Versiegelung durch Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgaragen. Da ein Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers über die Kanalisation nicht möglich ist, muss das gesamte Oberflächenwasser auf dem Grundstück verwertet oder versickert werden. Die Anlage einer Dachbegrünung trägt hierbei zu einer Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers bei und damit zur Reduzierung der Kosten für Versickerungsanlagen.

11. Statistik

Plangebietsgröße	ca. 4.820 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.935 m ²	81,7 %
öffentliche Grünfläche/Spielplatz	ca. 755 m ²	15,7 %
Verkehrsfläche (Fußweg)	ca. 130 m ²	2,6 %

Anzahl der Wohneinheiten (Berechnungsschlüssel: Bruttogeschossfläche (BGF) dividiert durch 90 m ² Wohnungsgröße)	ca. 50 WE
---	-----------

Einwohnerzahl (Belegungsdichte von 2,3 Einwohner / Wohnung)	ca. 115 EW
--	------------

12. Kosten

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung sowie die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) sind von der Stadt Mainz herzustellen. Die Kosten für die Herstellung des Fußweges belaufen sich auf ca. 12.000 Euro. Die Kosten für die Anlage des Spielplatzes werden auf ca. 135.000 bis 150.000 Euro geschätzt. Darüber hinaus fällt für den Spielplatz eine jährliche Pflege und Instandsetzung in Höhe von ca. 5.000 Euro an.

Durch die Bündelung mit dem gem. § 11 LBauO erforderlichen Kleinkinderspielplatz der neu ermöglichten Bebauung wird ein gewisser Anteil dieser Kosten durch den Investor übernommen. Der Investor des Wohnbauvorhabens ist bereit, einen Kostenanteil in Höhe von 200,- €/m² erforderlicher Spielplatzfläche gem. § 11 LBauO zu übernehmen und damit seine Verpflichtung zur Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes auf dem privaten Grundstück gem. § 11 LBauO abzulösen. Der Wert entspricht den geschätzten Herstellungskosten für den entsprechenden Flächenanteil, welcher auf dem privaten Grundstück herzustellen wäre (3 m² Spielfläche je Wohneinheit) und beläuft sich in der Summe auf ca. 24.000,- €.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete