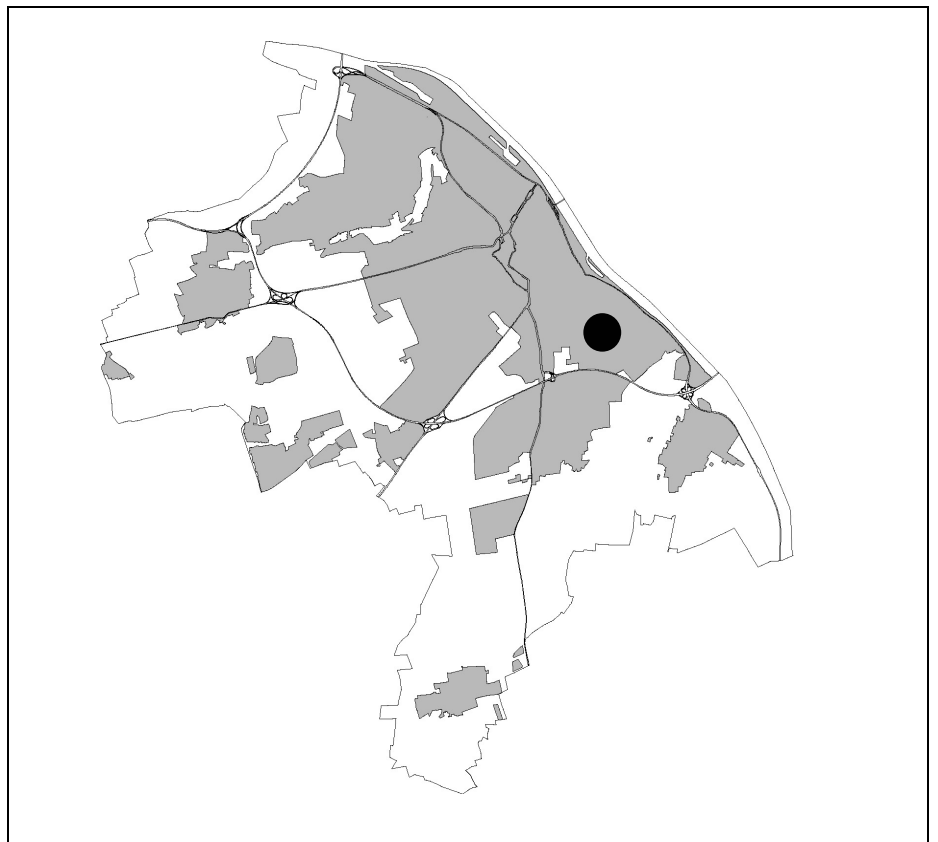


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf
"Wohngebiet Heiligkreuzweg (W 98)"



Stand: Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplan "Heiligkreuzweg (W 98)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis der Planung.....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	5
4.	Flächennutzungsplan.....	5
5.	Städtebauliches Konzept	6
6.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.1	Zahl der Vollgeschosse	8
6.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	9
6.4	Nebenanlagen.....	9
6.5	Erschließung des Plangebietes	9
6.5.1	Oberirdische Stellplätze und unterirdische Parkierungen (Tiefgaragen).....	9
6.5.2	Fußläufige Erschließung.....	10
6.5.3	ÖPNV	10
6.5.4	Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit.....	10
6.6	Ver- und Entsorgung.....	10
6.7	Lärmschutz	10
6.7.1	Festlegung von Lärmpegelbereichen	11
6.7.2	Schallschutzvorkehrungen zum Parkierungsverkehr	12
6.8	Altlastenverdacht auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück	12
6.9	Natur und Landschaft.....	13
6.9.1	Flora.....	14
6.9.2	Fauna	14
6.9.3	Erhalt von Einzelbäumen	14

6.9.4	Erhalt von Pflanzflächen	14
6.9.5	Pflanzung von Einzelbäumen	15
6.9.6	Anlegen von Pflanzflächen	15
6.9.7	Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen.....	15
6.9.8	Spielbereiche	15
6.9.9	Platzartige, baumbestandene Aufweitung.....	16
6.9.10	Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung	16
6.10	Bodenuntersuchungen.....	16
6.11	Grabungsschutzgebiet	17
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
7.1	Dächer	17
7.2	Einfriedungen	17
8.	Bodenordnung und Grundbesitz	17
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung	17
10.	Statistik	18
11.	Kosten.....	18

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Wohngebiet Heiligkreuzweg" (W 98)" wurden folgende Gutachten erstellt:

- *Schalltechnisches Gutachten,*
- *Geotechnischer Untersuchungsbericht,*
- *Artenschutzrechtliche Untersuchung (Flora),*
- *Artenschutzrechtliche Untersuchung (Fauna),*
- *Umwelttechnische Untersuchung zum Tankstellengrundstück Nr. 72/29.*

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Westlich der Westendstraße (W 34)" im Stadtteil Mainz-Weisenau.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig den o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "W 98" liegt in der Flur 2 der Gemarkung Mainz-Weisenau und wird

- im Norden durch die südliche Verkehrsfläche der Straße "Bettelpfad",
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der östlichen Bebauung entlang der Westendstraße,
- im Süden durch die nördliche Verkehrsfläche des Heiligkreuzweges,
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Parzellen 72/43 und 42/44

begrenzt.

2. Erfordernis der Planung

Im Rahmen der geplanten Nachverdichtung des Wohngebietes "Am Heiligkreuzweg 75-87 (westlicher Teil des B-Planes "W 34") soll für die Flurstücke 72/45, 72/47 und 72/48 eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung entwickelt werden. Die Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die bestehenden zwei Wohnriegel in Zeilenbauweise mit drei bis fünf Geschossen sollen überwiegend im westlichen Bereich, auf dem sich zurzeit ein oberirdischer Garagenhof befindet, durch mehrgeschossige Wohngebäude baulich ergänzt werden. Die Initiative für diese zusätzlichen Bauvorhaben ging vom Eigentümer der o. g. Grundstücke aus.

Darüber hinaus ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes das ehemalige Tankstellengrundstück (Flurstück 72/29) einbezogen worden. Städtebauliches Ziel ist es, für dieses gewerblich genutzte Grundstück zukünftig eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes "W 34" wurde zwischenzeitlich die bestehende Zeilenbebauung um jeweils ein Staffelgeschoss baulich ergänzt.

Durch den Bebauungsplan "W 98" sollen die geplanten Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht werden. Dazu ist die Änderung des bisher geltenden Bebauungsplanes "W 34" für den Geltungsbereich des Vorhabens erforderlich. Mit dem Bebauungsplan "W 98" wird der o. g. rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Teilbereich ersetzt.

3. **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchgeführt werden kann.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) kann angewandt werden.
- Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht kann abgesehen werden.
- Eingriffe müssen nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Es kann auf die vorzeitige Behördenbeteiligung und die Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Der Bebauungsplan "W 98" dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 vom Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht notwendig.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden, nach entsprechender Prüfung, durch die vorliegende Planung ausgeschlossen.

4. **Flächennutzungsplan**

Im seit dem 24.05.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist der betroffene Bereich als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass der Bereich des Garagenhofes und die dazugehörigen Parkplätze westlich der beiden mehrgeschossigen Wohnblocks in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur durch eine ebenfalls linear strukturierte Bebauung ersetzt werden soll. Auf dieser Fläche sind 4 quergestellte hintereinander gestaffelte 3 - 4-geschossige Wohnriegel mit Dachgeschoss geplant. Die entfallenden Stellplätze werden in einer neuen Tiefgarage im östlichen Bereich der Wohnanlage unter einer wiederherzustellenden Grünfläche entstehen. Des Weiteren ist im nördlichen Bereich des vorhandenen Wohnblockes eine bauliche Ergänzung nach Osten in Form eines quergestellten 3-geschossigen Wohngebäudes mit Staffelgeschoss als bauliche Ergänzung geplant. Hierbei wurde die Anzahl der Vollgeschosse mit Rücksicht auf die angrenzende 2-geschossige Reihenhausbebauung entlang der Westendstraße reduziert. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage unter den neuen westlichen Zeilenbauten entstehen.

Für das ehemalige Tankstellengrundstück, Heiligkreuzweg 89, das gegenwärtig gewerblich genutzt wird, ist unter Aufnahme der vorhandenen Bebauungsflucht entlang des Heiligkreuzweges ein 3-geschossiges Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss, parallel zur Straße festgesetzt. Mit dieser Gebäudestellung gelingt es, die nördlich des Gebäudes vorhandene Wohnbebauung und die dortigen Freibereiche weitgehend vom Verkehrslärm auf dem Heiligkreuzweg abzusichern. Die notwendigen Stellplätze für diesen Wohnblock werden unter dem Gebäude in einer Tiefgarage nachgewiesen. Zukünftig wäre es somit möglich, diese wohngebietsbeeinträchtigende gewerbliche Nutzung auf dem Tankstellengrundstück zugunsten einer adäquaten Wohnfunktion aufzugeben.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt wie bereits der Bebauungsplan "W 34" für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) als Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO fest. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Nicht zulässig sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Bauflächen werden in einen westlichen und einen östlichen Bereich unterschieden.

Im westlichen Bereich sind 4 hintereinander gestaffelte 3 - 4-geschossige Wohnriegel quer zu dem vorhandenen 5-geschossigen Wohnblock geplant. Die Flächen in diesem Bereich sind teilweise mit einer begrünten Tiefgarage unterbaut.

Im östlichen Bereich befinden sich die bestehenden Geschosswohnungsbauten. Diese bleiben erhalten und wurden zwischenzeitlich um ein Staffelgeschoss mit Pultdach ergänzt. Die Zahl der Vollgeschosse hat sich hierbei nicht verändert. Im Zuge der Nachverdichtungsüberlegungen ist östlich des nördlichen 5-geschossigen Gebäudes ein neues 3-geschossiges Wohngebäude in Anlehnung an die bestehende Bebauung geplant.

Um die große zusammenhängende Grünfläche als Pufferzone zur benachbarten Wohnbebauung "Westendstraße" zu erhalten, ist hier keine weitere Bebauung vorgesehen.

Unter dieser Grünfläche soll allerdings eine unterirdische Tiefgarage mit entsprechender Erdüberdeckung unter Einhaltung des vorhandenen Geländeniiveaus der Grünfläche zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau entstehen.

Auf dem Areal des ehemaligen Tankstellengrundstückes ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudeflucht entlang des Heiligkreuzweges ein 3-geschossiger Wohnriegel mit Staffelgeschoss sowie Tiefgarage geplant. Durch die parallele Gebäudestellung zur Straße übernimmt das Gebäude gleichzeitig eine schallabschirmende Funktion für die dahinterliegende geplante Wohnbebauung für die vom Heiligkreuzweg ausgehenden Lärmemissionen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die räumliche Verteilung der Gebäude basieren auf dem städtebaulichen Konzept, welches in Absprache mit dem Investor und dem Stadtplanungsamt Mainz entwickelt wurde.

Die im östlichen Bereich vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäude wurden nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan "W 34" entwickelt und genießen Bestandsschutz. Zwischenzeitlich wurden diese 3- bis 5-geschossigen Wohnriegel auf der Grundlage des Bebauungsplanes "W 34" um ein Staffelgeschoss mit einem Pultdach ergänzt (kein Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung). Einerseits handelt es sich um ein Bestandsgebiet und andererseits sind in diesem Wohnquartier Flächen für bauliche Nachverdichtungen festgesetzt, weshalb unterschiedliche Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen wurden. Für die bestehenden Wohnriegel wurde auf der Grundlage der umgebenden nicht überbaubaren Grundflächen eine andere Grundflächenzahl durch Planeintrag festgesetzt als für das Tankstellengrundstück. Mit den festgesetzten Baugrenzen, die die Bestandsgebäude umschließen, wird somit die überbaubare Fläche gegenüber der Bestandsbebauung nicht erhöht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,28.

Für die Bereiche des Plangebietes, für die keine Bestandsbebauung besteht und die nachverdichtet werden sollen, werden mit dem Bestandsgebiet vergleichbare GRZ-Werte festgesetzt.

Es wird eine GRZ von 0,28 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt.

Um die geplante städtebauliche Struktur beibehalten zu können, wird aufgrund des kleineren Flächenzuschnitts für den südlichen Bereich (Tankstellengrundstück) eine höhere GRZ von 0,33 festgesetzt.

Durch die geplante Tiefgarage im westlichen Teil des Plangebietes werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet genannten Obergrenzen der GRZ überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind für das Plangebiet und die hier beabsichtigte Bebauung erfüllt.

Der weitgehende Verzicht auf das Herstellen von oberirdischen Stellplätzen verringert die Bodenversiegelung und steigert die Wohnumfeldqualität. Verschiedene ergänzende grünordnerische Regelungen unterstützen diese Steigerung des Wohnwertes. So ist festgesetzt, dass die Erdüberdeckung für die Tiefgaragen mind. 0,60 m und für Baumstandorte mind. 1,00 m beträgt und die Oberkante der Tiefgaragenüberdeckung jeweils auf dem Niveau des vorhandenen natürlichen Geländes herzustellen ist. Weiterhin wird durch die festgesetzte Gebäudestellung gewährleistet, dass eine großzügige Durchgrünung mit einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung gegeben ist. Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, wurde ebenfalls festgesetzt, dass die befestigten und nicht überdachten Grundstücksflächen (Wege, nicht überdachte Stellplätze etc.) wasserdurchlässig auszuführen sind. Mit einer flächensparenden Erschließung wird den Bedürfnissen des Verkehrs ebenfalls Rechnung getragen. Die beschriebenen Maßnahmen für die geplante bauliche Nachverdichtungen im Innenbereich tragen mit dazu bei, dass Flächen im Außenbereich geschont werden.

6.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung ist weiterhin durch die Anzahl der Vollgeschosse beschränkt. Die Höhe der Gebäude wird durch die mit III - V als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend der beabsichtigten Bebauungsstruktur unterschiedlich festgesetzt:

Für die 4 geplanten hintereinander gestaffelten Gebäuderiegel auf der Westseite des Plangebietes sind 3 und maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Diese Beschränkung entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur der vorhandenen Zeilenbauweise. Die im Bereich des Heiligkreuzweg ausgehenden Lärmemissionen sowie die in diesem Bereich vorherrschende flankierende Straßenbebauung lassen für das ehemalige Tankstellengrundstück eine gleichfalls 3-geschossige Bebauung unter Aufnahme der vorhandenen Bauflucht parallel zur Straße zu.

Für die nordöstlich geplante Bebauung zwischen dem vorhandenen 5-geschossigen Wohnblock und der 2-geschossigen Reihenhausbebauung in der Westendstraße ist als städtebauliche Abstufung ein 3-geschossiges Wohngebäude festgesetzt.

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die geplante Neubebauung soll der für die Siedlungslage im Stadtteil Mainz-Weisenau typischen städtebaulichen Zeilenbauweise gerecht werden. Daher wird für den räumlichen Geltungsbereich die Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen. Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Balkonen (ca. 2,5 m Tiefe x ca. 4 m Länge) und sonstigen Vorbauten (Eingangsüberdachungen etc.) in dem geplanten Umfang wird ausnahmsweise zugelassen und durch eine entsprechende Festsetzung getroffen.

6.4 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausgeschlossen. Diese Regelung wird aus Gründen der Verminderung einer möglichen Versiegelung zugunsten großzügig dimensionierter Freiflächen getroffen. Die Unterbringung von Nebenanlagen wird aus städtebaulichen Gründen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Dadurch soll einer zu hohen Dichte durch Baukörper entgegengewirkt und ein Mindestmaß an Offenheit und an Aufenthaltsqualität der nicht bebauten Flächen ermöglicht werden.

6.5 Erschließung des Plangebietes

Die vorhandene Erschließung des Plangebietes im südwestlichen Bereich vom Heiligkreuzweg wird unverändert beibehalten. Zukünftig sollen über diese private Stichstraße ca. 181 Pkws ein- und ausfahren. Rettungsfahrzeuge erhalten ebenfalls über diese Wohnstraße Zugang zum Plangebiet.

Die innere Erschließung erfolgt über eine private Haupteerschließungsachse für die Anwohner. Sie verläuft zwischen den westlich vorhandenen Geschosswohnungsbauten von Süden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze, jedoch ohne Anschluss an den nördlich angrenzenden Bettelpfad. Von dieser Haupteerschließung zweigen einzelne Anschlüsse zu den Wohngebäuden und den Tiefgaragen ab.

6.5.1 Oberirdische Stellplätze und unterirdische Parkierungen (Tiefgaragen)

Die erforderlichen Stellplätze für die vorhandene, als auch für die geplante Wohnbebauung sind überwiegend in Tiefgaragen geplant.

Die Tiefgarage auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück darf nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden. Sie darf maximal 1,30 m über das angrenzende Straßenniveau hervortreten.

Des Weiteren sind im Bereich der Hauptzufahrt oberirdisch einzelne Stellplätze sowie parallel zum Bettelpfades eine Reihe mit Stellplätzen zugeordnet. Als Ausnahme kann von den festgesetzten Standorten abgewichen werden, wenn die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt werden.

6.5.2 Fußläufige Erschließung

Für die Bewohner des Wohngebietes erfolgt die private fußläufige Erschließung zum einen entlang der privaten Haupterschließungsachse von Süden nach Norden bis zur dortigen Grundstücksgrenze. Unterwegs zweigen links und rechts einzelne Anschlüsse zu dem jeweiligen Wohnriegel und zu den 3 Tiefgaragen ab. Zum anderen ist eine separate fußläufige private Erschließung des östlichen Wohnblocks mit einer kombinierten Feuerwehrezufahrt vorhanden.

6.5.3 ÖPNV

In sehr kurzer Entfernung zum Plangebiet befindet sich im Bereich der Tankstelle am Heiligkreuzweg eine öffentliche Bushaltestelle der MVG. Somit ist eine optimale Anbindung des Wohnquartiers an den ÖPNV gegeben.

6.5.4 Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit

Um den fußläufigen Anschluss vom Plangebiet an den nördlich gelegenen Bettelpfad zu gewährleisten und um die Ver- und Entsorgung sicherzustellen, ist diese Fläche mit einem Geh- und Leitungsrecht festgesetzt, welches zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger ergeht.

6.6 Ver- und Entsorgung

Der durch die Neubebauung entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf durch Strom-, Telekommunikations-, Gas-, Wasser-, und Abwasserleitungen kann von den zuständigen Versorgungsträgern über den Anschluss an die bereits bestehenden Netze sichergestellt werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen im südlichen Bereich (Heiligkreuzweg) als auch im nördlichen Bereich (Bettelpfad).

6.7 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Lärmimmissionen vorbelastet. Durch den Heiligkreuzweg als auch durch die in der Mitte des Plangebietes befindlichen Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen kommt es zu Geräuscheinwirkungen in dem Plangebiet.

Zusätzlich kommt es durch die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Tankstellengrundstückes zu Geräuscheinwirkungen für das geplante nördlich angrenzende Wohngebäude in diesem Bereich.

Auf Grund der äußeren lärmtechnischen Rahmenbedingungen ist von Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung auszugehen, weshalb parallel zum städtebaulichen Entwurfskonzept ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan erstellt wurde (Büro ITA, Wiesbaden).

Darin wurde die Lärmbetroffenheit für die geplante Wohnbebauung durch den vorhandenen Lärm sowie durch die geplante Nachverdichtung ermittelt. Im Ergebnis ergaben sich für die im Bestand befindlichen Wohnriegel in unmittelbarer Nähe zum Heiligkreuzweg Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs, welche zum Teil über den anzusetzenden Richtwerten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) liegen. Ebenfalls überschritten wird der nächtlich zugrunde zu legende Richtwert infolge der Lärmeinwirkungen durch den Flugverkehr. Die für notwendig erachteten aktiven Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Geschosswohnungsbauten im Fall der Erhaltung des Tankstellengebäudes sowie die passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Aufenthaltsräume der geplanten neuen Wohnbebauung sind entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens umzusetzen. In den textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes Regelungen zur Grundrissorientierung, zu schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, zu Außenbauteilen und zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Parkierungsverkehr getroffen.

Um die schalltechnischen Auswirkungen, die vom Heiligkreuzweg, dem Parkierungsverkehr bzw. dem Flugverkehr ausgehen, zu minimieren, sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung und den dort ausgesprochenen Empfehlungen Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden. Zur Begründung der einzelnen Festsetzungen wird auf Kapitel 7 dieser Begründung sowie auf die schalltechnische Untersuchung des Büros ITA, Wiesbaden, verwiesen. Da im Plangebiet keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, wurden aufbauend auf den Vorschlägen des Gutachtens folgende passive Lärmschutzvorkehrungen in dem Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt:

6.7.1 Festlegung von Lärmpegelbereichen

Auf Grund der Verkehrslärmemissionen auf dem Heiligkreuzweg sowie wegen des internen Erschließungsverkehrs wurden in dem Wohnquartier für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden der vorhandenen und geplanten Wohngebäude der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Hiernach sind für die entlang dieses festgesetzten Lärmpegelbereich IV angeordneten, zum Schlafen geeigneten Räume - insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern - zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zur Geräuschkürzung erforderlich. Mögliche Maßnahmen sind:

- Grundrissorientierung, so dass Fenster von Aufenthaltsräumen an den betreffenden Fassaden nicht erforderlich sind,
- Verglasungen für vorgesehene Balkone an der Südfassade mit Schalldämmmaß von mind. 10 dB.

- Vorgelagerte Schallschutzelemente (Schalldämm-Maß von mind. 20 dB) für den Fall, dass ein Aufenthaltsraum an einer stark belasteten Fassade sein einziges Fenster haben muss und in diesem Fall kein Balkon vorhanden ist.

6.7.2 Schallschutzvorkehrungen zum Parkierungsverkehr

Für die im Plan gekennzeichneten Fassaden der geplanten Wohnhäuser sind die zum Schlafen geeigneten Räume - insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer - mit folgenden geeigneten Schallschutzmaßnahmen zu versehen:

- Schalltechnisch geeignete Fenster sowie schalltechnisch geeignete, mechanische Lüftungseinrichtungen mit Schalldämm-Maßen für den Schallpegelbereich IV.

Im Zusammenhang mit den Lärmimmissionen der 3 Tiefgaragen sind ergänzend zu den genannten Maßnahmen besondere konstruktive bauliche Vorkehrungen entsprechend dem Stand der Technik zur Reduzierung des hierbei auftretenden Lärms umzusetzen.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB, von den jeweils anzuwendenden schallemissionsrechtlichen Festsetzungen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Regelungen, durch bauliche oder sonstige schallschutztechnische Vorkehrungen eingehalten werden.

6.8 Altlastenverdacht auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück

Auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 98" südwestlich gelegenen Grundstück Heiligkreuzweg 89 (Flurstück 72/29) wurde von 1965 bis 1984 eine Tankstelle betrieben. Heute wird darauf eine gewerbliche Nutzung ausgeübt (Kfz-Werkstatt). Die Kraftstofftanks der Tankstelle wurden im Jahr 1985 ausgebaut. Laut Aussage des Umweltamtes befinden sich auf dem Gelände noch ein Altöl- und ein Heizöltank. Wegen der langjährigen Nutzung als Tankstelle und nun als Kfz-Reparaturbetrieb bestand für das Gelände ein Altlastenverdacht. Auf Veranlassung des Umweltamtes erfolgten deshalb im Frühjahr dieses Jahres auf dem Grundstück punktuelle Sondierungsbohrungen. Hierbei wurden allerdings keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt, weshalb die Fläche auch für sensible Folgenutzungen (Wohnen) geeignet ist (Umwelttechnische Untersuchung des Hydrogeologischen Büros Steinbrecher & Wagner GmbH, Kerzenheim).

Da die gewerbliche Nutzung noch nicht aufgegeben wurde, verbleibt für diesen Bereich ein gewisses Restrisiko, weshalb diese Fläche vorsorglich im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz erhalten bleibt. Sollten dennoch Bodenverunreinigungen durch den Werkstattbetrieb auftreten, wären diese auf der Grundlage der Bodenschutz- bzw. Wassergesetze zu sanieren. Zusätzlich wurde ein entsprechender Hinweis zu diesem Sachverhalt bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 98" aufgenommen.

6.9 Natur und Landschaft

Die Biotopkartierung der Stadt Mainz weist den Großteil des Planungsgebietes als Wohnbaufläche mit Zeilenbebauung aus. Der Garagenhof und die Stellplatzflächen im Westen sowie der Bettelpfad und der Heiligkreuzweg werden als versiegelte Verkehrsfläche bewertet. Das ehemalige Tankstellengrundstück ist als Gewerbefläche dargestellt.

Das Plangebiet besteht aus einer sehr lockeren Bebauung und einer intensiven Durchgrünung in Mitten der dichteren Wohn- und Gewerbebauung. Nach Westen hin findet man noch offene und grüne Bereiche, wie die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den daran sich anschließenden Friedhof. Im Osten grenzen Wohngebiete mit durchschnittlichem Grünanteil an. Im Norden und Südwesten schließen jedoch Gewerbe- und Sondergebiete mit dichter und höherer Bebauung an, bei welchem eine nennenswerte Durchgrünung fehlt.

Das Plangebiet befindet sich auf einer fast ebenen Fläche mit geringer ansteigender Topografie nach Norden. Sichtbezüge lassen sich auf Grund der dichten Besiedlung nicht ausmachen. Dominierend sind im Plangebiet die 3- bis 5-geschossigen Wohnriegel in Zeilenbauweise, die sich über den gesamten Geltungsbereich verteilen. Im Nordwesten, Osten und Südwesten verdichten sich die Grünstrukturen.

Die hohe Pappelreihe im Nordwesten bildet optisch eine Barriere bzw. einen guten Übergang zu den angrenzenden hohen Bürogebäuden, ebenso wie die dichten Gehölzstrukturen ein Schutz zwischen dem Tankstellengrundstück und dem Wohngebäude darstellen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze schirmt der schmale, lineare Gehölzbestand die benachbarten Wohngebäude der Westendstraße ab. Die westliche Teilfläche mit Stellplätzen und Garagen wirkt durch ihre vollständige Versiegelung und fehlende Grünstruktur sehr monoton. Der Bereich zwischen der Grundstückszufahrt / der Tankstelle / den Garagen und östlicher Gebäudefassade ist durch Wiesenflächen, Beete, Hecken und Einzelbäume geprägt.

Die Unterteilung durch Fußwege zu den einzelnen Eingängen gliedert die Grünflächen und lässt Teilräume mit Vorgartencharakter entstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe gelten damit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

6.9.1 Flora

Der Bestand der im Planungsgebiet vorkommenden Flora ist aus dem Bestandsplan sowie den gutachterlichen Aussagen zur artenschutzfachlichen Situation (Flora) des Ingenieurbüros H. Linke, Riedstadt zu entnehmen.

Es handelt sich um begrünte Freiflächen zur Wohnbebauung, bestehend aus Wiesenflächen, Hecken- und Gehölzstrukturen, die zum Teil mit Einzelbäumen sowie Baumgruppen durchsetzt sind. Überwiegend bestehen die Gehölzstrukturen aus heimischen Laubbäumen sowie einzelnen Nadelbäumen. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine hohe hybride Pappelreihe in unterschiedlichen Stammstärken.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Flora) wurden im Plangebiet nicht festgestellt, da keine Gebiete bzw. Arten gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Naturschutzgesetzes vorhanden sind.

Gemäß der Rechtsverordnung zum "Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" vom 12.12.2003 sind die vorhanden Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm zu schützen (Ausnahme Pappeln, außer Schwarzpappeln).

6.9.2 Fauna

Der Bestand der im Planungsgebiet vorkommenden Fauna ist den gutachterlichen Aussagen zur artenschutzfachlichen Situation (Fauna von Herr Dr. Jürgen Winkler, Rimbach) zu entnehmen. Das Planungsgebiet hat durch die Nutzung als Wohngebiet mit gärtnerisch gepflegten Anlagen eine geringe Bedeutung für die Fauna. Im Bereich der attraktiven Gehölzbestände kann von einer mittleren Bedeutung, vor allem für die Vogelwelt, gesprochen werden. Es handelt sich überwiegend um eine häufige, überall verbreitete Fauna.

6.9.3 Erhalt von Einzelbäumen

Die gekennzeichneten Solitärgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle und abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß Artenauswahlliste. Während der Bauausführung sind die Bäume gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zusätzlich ist die Rechtsverordnung zum "Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" vom 12.12.2003 zu berücksichtigen.

6.9.4 Erhalt von Pflanzflächen

Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend der Artenauswahlliste vorzusehen. Während der Bauausführung sind die Pflanzflächen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die so gekennzeichneten Pflanzflächen dienen der Eingrünung und als Puffer zur angrenzender Wohnbebauung im Osten und zum Heiligkreuzweg im Süden.

6.9.5 Pflanzung von Einzelbäumen

An den gekennzeichneten Standorten sind mittel- oder großkronige Laubbäume der Artenauswahlliste als Hochstamm zu pflanzen. Die Standorte können bis um 5 m im Umkreis abweichen.

Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe vorzusehen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Während der Bautätigkeiten sind die Bäume gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zusätzlich ist die Rechtsverordnung zum "Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" vom 12.12.2003 zu berücksichtigen. Die 31 neu zu pflanzenden Bäume stellen einen Ersatz für den gerodeten und unter Schutz stehenden Baumbestand (20 Stück) dar.

6.9.6 Anlegen von Pflanzflächen

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Pflanzen aus der Artenauswahlliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Während der Bautätigkeiten sind die Bäume gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Pflanzfläche ist als Fortführung der im Osten bestehenden linearen Gehölzstruktur vorgesehen. Sie soll ebenfalls als Puffer zur angrenzenden Bebauung dienen und die Lücke im Bestand schließen.

6.9.7 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen

Die Festsetzung von Mindestanforderungen an heimische, standortgerechte Bäume und Gehölze leistet einen Beitrag zur Kompensation der durch den privaten Eingriffsträger verursachten nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Diese Regelungen dienen der Kompensation von Eingriffen. Sie sind Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden-Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für die heimische Pflanzen- und Tierwelt).

Die Festsetzungen wurden auf der Grundlage der Grünsatzung der Stadt Mainz getroffen. Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind die Bäume aus der Pflanzenauswahlliste zu nehmen, die bei den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt ist.

6.9.8 Spielbereiche

Den entstehenden Spielplatzbedarf für Jugendliche für die vorhandenen und die geplanten Wohnblocks wurde vom Fachamt mit ca. 220 m² ermittelt. Die Fläche ist als Gemeinschaftsspielplatz "GSp" festgesetzt. Sie ist flächenmäßig anteilig allen Wohngebäuden zugeordnet. Der Spielplatz ist im mittleren Bereich auf der östlichen Freifläche festgesetzt. Zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung hält die Spielplatzfläche einen Abstand von ca. 13,50 m und zu der östlichen Reihenhausbebauung an der Westendstraße ca. 21,50 m.

6.9.9 Platzartige, baumbestandene Aufweitung

Im nördlichen Teil der vorhandenen Bebauung ist auf der westlichen Seite die private Stichstraßenerschließung durch eine platzartige Aufweitung, die mit Bäumen überstellt ist, aufgelockert.

Dieser kleine Quartiersplatz mit einem festgesetzten Kinderspielbereich stellt zugleich ein Freizeitangebot für die Bewohner des Quartiers dar, ungezwungen zusammen zu kommen.

6.9.10 Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen.

Die im östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Tiefgaragenbegrünung mit einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm unter Beibehaltung des vorhandenen Gelände-Niveaus der dortigen Grünfläche trägt dazu bei, den durchgrüntem Charakter dieser Freifläche zu erhalten und gestalterisch aufzuwerten.

Fassadenbegrünung bietet die Möglichkeit, mit geringem technischem und finanziellem Aufwand auf engstem Raum einen wertvollen Beitrag zur Eingrünung zu leisten.

Gemeinsam mit den Festsetzungen einer Dachbegrünung sowie der Erdüberdeckung der Tiefgarage dienen diese Begrünungsmaßnahmen der Rückhaltung von Regenwasser und damit der Minimierung des Eingriffs in die Natur und Landschaft. Des Weiteren bewirken diese Regelungen eine Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses. Für das unmittelbare Wohnumfeld tragen diese grünordnerischen Maßnahmen insbesondere zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei.

6.10 Bodenuntersuchungen

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Auf Grund der örtlichen Bodengegebenheiten hat der Investor im Jahr 2008 ein geotechnisches Gutachten, aktualisiert und ergänzt durch den Hydrologischen Bericht aus dem Jahr 2009, erstellen lassen (Geotechnischer Kurzbericht, Institut für Geotechnik, Limburg). Dieses stellt fest, dass das Plangebiet aufgrund der schwach durchlässigen Lößböden vor Ort eine Oberflächenwasserversickerung ohne Installation eines Überlaufes an das örtliche Kanalnetz nicht möglich ist. Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "W 98" aufgenommen.

6.11 Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches zum Bettelpfad ist laut der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Abteilung Bodendenkmalpflege, mit hochwertigen archäologischen Funden zu rechnen. Zwischen der Bodendenkmalpflege und dem Investor gibt es hierzu Kontakt. Die Grabungen sollen in beiderseitiger Abstimmung durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "W 98" aufgenommen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Dächer

Die Dachformen der Wohngebäude sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als Pult- oder Satteldächer festgesetzt. Es sind Pultdächer bis 15° Dachneigung sowie Satteldächer zulässig.

Diese Regelung ermöglicht die Ausbildung unterschiedliche Dachformen und gewährleistet andererseits, dass das äußere Erscheinungsbild der Wohngebäude harmonisch durch eine einheitliche Dachgestaltung aufeinander abgestimmt wird.

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie als Dachaufbauten im Rahmen der Ausnutzung erneuerbarer Energien sind zulässig bzw. werden empfohlen.

7.2 Einfriedungen

Entlang angrenzender Verkehrsflächen und Stellplätze sind ausnahmsweise Zäune und / oder geschnittene Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

8. Bodenordnung und Grundbesitz

Von der vorliegenden Bauleitplanung sind insgesamt 4 Flurstücke betroffen. 3 Grundstücke befinden sich im Eigentum des Investors. Lediglich das ehemalige Tankstellengrundstück (Flurstück 72/29) gehört einem anderen Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung soll im weiteren Planverfahren im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (Anhörverfahren) erfolgen.

10. Statistik

Geltungsbereich	16.753 m ²	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche	3.920 m ²	23 %
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche	10.475 m ²	63 %
Private Verkehrsfläche	2.358 m ²	14 %
Wohneinheiten		
vorhanden:	64 WE	
geplant:	90 WE	

11. Kosten

Die entstehenden Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch den Eigentümer / Investor übernommen.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete