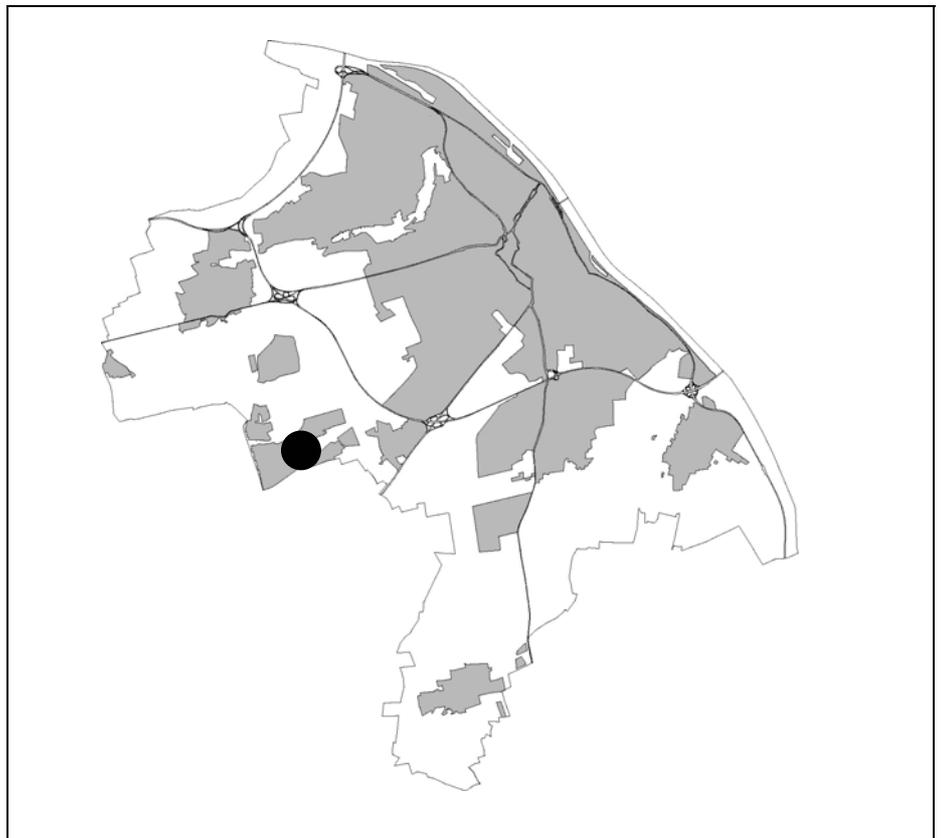


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan
"Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)"

Das Gelände auf dem Mainzer Lerchenberg östlich des Regenrückhaltebeckens an der Hangkante zur Draiser Senke war bereits mehrmals Gegenstand von Bauleitplanverfahren, die jedoch allesamt aus unterschiedlichen Gründen nicht zum Abschluss gebracht wurden. Das von der Fa. SOKA-Bau vorgelegte städtebauliche Konzept bildete nunmehr die Grundlage für eine wiederholte Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

Neben der unbebauten Fläche am nördlichen Ortsrand wurde zudem die südlich angrenzende Hochhausbebauung mit in den Bebauungsplan einbezogen, da bezüglich der Erschließung und der Parkierung Abhängigkeiten zwischen dem bereits bebauten und dem nördlich angrenzenden unbebauten Gebiet bestehen. 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 Bebauungsplan "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" soll der bestehenden Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum im Stadtteil Lerchenberg im Allgemeinen und der beschriebenen Nachfrage im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets im Speziellen nachgekommen werden.

Mit dem Bebauungsplan "Le 1" wird unter Einbeziehung der umliegenden Bestandsgebäude Baurecht für ein hochwertiges Wohnquartier mit überwiegend seniorenrechten Wohnungen geschaffen werden. Insgesamt handelt es sich bei dem städtebaulichen Grundkonzept um ein auch für die Zukunft tragfähiges Entwicklungsmodell und erfüllt daher die Zielsetzung, mit dem Bebauungsplan "Le 1" ein "Angebot" für die Entwicklung von Wohnbauflächen am Ortsrand von Mainz-Lerchenberg bereitzustellen. Das geplante Vorhaben besteht aus insgesamt sechs voneinander unabhängigen Einzelbaukörpern. Die städtebauliche Grundfigur ist so konzipiert, dass sich vier der sechs Einzelbaukörper um einen zentralen, innen liegenden, gemeinschaftlichen Quartiersplatz gruppieren; zwei weitere Baukörper nehmen die städtebauliche Struktur der Platzbildung auf und schließen das Ensemble zum nördlichen Ortsrand hin ab. Da ein attraktives Wohnquartier immer aus dem Zusammenspiel von individuellen Gestaltungswünschen und der städtebaulichen Grundstruktur entsteht, soll der Gestaltung der Freiflächen und Außenbereiche eine ebenso große Bedeutung wie dem einzelnen Wohngebäude zukommen.

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Lerchenberg-Zentrum (B 46)", der an dieser Stelle jedoch eine "nicht überbaubare Grundstücksfläche" festsetzt. Auf dieser Grundlage wäre das Vorhaben nicht zulässig gewesen. Zur Herstellung der Zulässigkeit einer Wohnanlage auf Grundlage eines neuen städtebaulichen Grundkonzeptes bestand daher das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)".

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" stimmen mit der Darstellung "Wohnbaufläche (W)" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz überein. Der Bebauungsplan "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" wird damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist künftig im "WA 1" eine Bebauung mit maximal 4 Geschossen möglich. Unter den Gebäuden soll eine Tiefgarage errichtet werden. Die Dachflächen der Gebäude sowie die Tiefgarage müssen begrünt werden.

Vor allem durch die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Zahl der Vollgeschosse passt sich das geplante Bauwerk in die mit mehrstöckigen Wohngebäuden und öffentlichen Einrichtungen bestandene Umgebung ein und bildet einen landschaftsbildverträglichen Siedlungsabschluss.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen und Lösungen beziehen sich auf den Schallschutz und den Umgang mit dem vorherrschenden Baugrund und der Versickerung im Plangebiet sowie entlang der Hangkante zur Draiser Senke hin.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Arten von Schallimmissionen ein, die im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt worden sind. Die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm wurden aus der strategischen Lärmkartierung Mainz abgeleitet und nach den Vorgaben der DIN 18005 beurteilt. Es wurde festgestellt, dass die für allgemeine Wohngebiete gültigen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sind im Plangebiet daher nicht erforderlich.

Ebenfalls nicht erforderlich sind besondere Vorkehrungen zum Schutz der Bestandsbebauung vor den zunehmenden Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr, die durch die Planung ausgelöst werden.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen der Flugbewegungen sind im Plangebiet ebenfalls nicht erforderlich.

Die Geräuscheinwirkungen von Veranstaltungen in dem nordöstlich des Plangebiets im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "B 146" liegenden ZDF-Medienpark, die dem Freizeitlärm zuzuordnen sind, sind durch Regelungen im Bebauungsplan "B 146" so begrenzt, dass im Plangebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der heranzuziehenden Freizeitlärmrichtlinie auftreten können. Daher sind im Plangebiet auch keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des ZDF-Medienparks (Bebauungsplan "B 146") erforderlich.

Zusätzlich wurden die Geräuscheinwirkungen der von der Wohnanlage, den umgebenden Wohnnutzungen sowie der "Polizeiinspektion 3" verursachten Ein- und Ausparkvorgänge auf den nicht-öffentlichen Stellplätzen sowie der Pkw- Fahrbewegungen auf den nicht-öffentlichen Verkehrswegen (Betriebs- und Anlagenlärm) untersucht. Die auf dieser Grundlage ermittelten Beurteilungspegel während des Beurteilungszeitraumes Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) sowie während der lautesten Nachtstunde (22.00 - 06.00 Uhr) zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den lautesten Fassaden aller geplanten Gebäude eingehalten werden.

Zusätzlich wurden Spitzenpegel (Schließen eines Kofferraumdeckels) an den Fassaden mit dem Ergebnis berechnet, dass es an einzelnen Fassaden nachts zu Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels von 65 dB(A) durch ein Spitzenschallereignis - ausgelöst an innerhalb des Plangebiets liegenden Stellplatzanlagen - kommt. Zudem kann es auch an der Ostfassade des nördlichsten Wohngebäudes zu Überschreitungen durch ein Spitzenschallereignis auf dem benachbarten Parkplatz der Polizeidirektion kommen. Als eine

Maßnahme zur Bewältigung der oben beschriebenen Konflikte sollen die Außenbauteile der Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II nach DIN 4109 entsprechen.

Um die auftretenden Konflikte in der Nacht weiter zu minimieren, wird zudem an den von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassaden der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den zum Schlafen genutzten Räumen (auch Kinderzimmer) empfohlen, die den Bewohnern einen ungestörten Schlaf auch bei geschlossenem Fenster ermöglichen.

Um den Vorgaben des Landeswassergesetzes zu entsprechen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit der Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserversickerung geprüft.

Von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und/oder Rigolen im nördlichen Plangebiet ("WA 1") wird abgesehen, da eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser über Mulden und/oder Rigolen aufgrund der geringen Durchlässigkeit der unterlagernden Lößlehmschicht nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Zusätzlich stehen auf Grund der Dimension der geplanten Tiefgarage, die neben den für die Neuplanung erforderlichen Stellplätzen auch eine große Anzahl an bestehenden Stellplätzen des Bestandshochhauses aufnehmen soll, nur geringe Versickerungsflächen zur Verfügung. Die im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" anfallende Niederschlagswassermenge kann ohne zusätzliche Maßnahmen durch das bereits bestehende Entwässerungssystem aufgenommen werden. Die technischen Vorgaben zur Einleitung des Niederschlagswassers und die Speicherkapazitäten sowie die vom Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR vorgegebenen einzuhaltenden Maximalwasserpegel des bestehenden Regenrückhaltebeckens wurden hierbei berücksichtigt.

Die derzeitige Handhabung der Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets "WA 2" ist davon nicht betroffen, da in diesem Bereich - bis auf die Neuanlage der Parkgarage - keine baulichen Änderungen vorgenommen werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde darüber hinaus auch der Umgang mit dem auf dem Nachbargrundstück der Polizei anfallenden Niederschlagswasser geprüft. Diese Prüfung war erforderlich, da der derzeit durch den räumlichen Geltungsbereich zum Regenrückhaltebecken verlaufende Kanal auf Grund der neuen Bebauung bzw. der geplanten Tiefgarage nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Die zunächst erarbeitete Lösung, das auf dem Polizeigelände anfallende Niederschlagswasser der am nördlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten "LE-Fläche" zuzuführen, wurde verworfen. Es war nicht gänzlich auszuschließen, dass bei Starkregenereignissen die zur festgesetzten "LE-Fläche" benachbarten landwirtschaftlichen Flächen durch das eingeleitete Niederschlagswasser beeinträchtigt werden könnten. Zur Lösung der oben genannten Problemstellung wird ein neuer Ableitungskanal errichtet, der um die projektierte Tiefgarage im Norden herumgeführt wird. Das auf dem Polizeigelände anfallende Niederschlagswasser wird mit Hilfe dieses Kanals - wie bereits vor der Überplanung - dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Der neue Anschlusskanal dient neben der Sicherstellung der Entwässerung des Polizeigeländes auch der Ableitung des Regenwassers der Dachflächen eines Teils der geplanten Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 1".

Insgesamt wird das bestehende Entwässerungssystem durch den Umbau der bestehenden Entwässerungseinrichtungen aufrechterhalten. Die erforderliche Niederschlagswasserentwässerung für die Neubebauung wird damit in das bestehende System integriert.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe des Bebauungsplanes ist sowohl eine planinterne Fläche (im Nordteil des räumlichen Geltungsbereiches, Gemarkung Drais, Flur 3, Nr. 64/3) als auch eine planexterne Fläche in der Gemarkung Laubenheim, Flur 15, Nr. 13 (anteilig) erforderlich.

Mit der Anlage einer von offener Wildkrautflora geprägten Obstwiesenstruktur auf der festgesetzten planinternen Ausgleichsfläche wird dauerhaft auf eine ackerbauliche Nutzung in diesem Bereich verzichtet. Dies stellt bereits eine Aufwertung dar, die durch die geplante Wiesenentwicklung und die Gehölzanpflanzungen noch deutlich gesteigert wird ("multifunktionaler Ausgleich").

Wegen der Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme unmittelbar angrenzend an das in der landesweiten Biotopkartierung erfasste schutzwürdige Biotop "Hecke an Böschung nördlich Mainz-Lerchenberg" wird auch dieser Biotopkomplex aufgewertet, da für diesen eine direkt angrenzende ackerbauliche Nutzung zukünftig dauerhaft unterbleibt. Da die notwendigen Gehölzpflanzungen planerisch bereits in der planinternen Ausgleichsfläche untergebracht werden können, soll auf der planexternen Fläche in der Gemarkung Mainz- Laubenheim extensiv genutztes Grünland mit sehr geringem Gehölzanteil entstehen.

Auf Grund der Lage der Biotopentwicklungsmaßnahme angrenzend an ein geschütztes Biotop sowie der Lage im Naturschutzgebiet und FFH- Gebiet "Laubenheimer-Bodenheimer Ried" und im Naturschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet" werden diese ebenfalls aufgewertet, da die ackerbauliche Nutzung künftig dauerhaft unterbleibt. Unter Beachtung der Auflagen des Naturschutzgesetzes - Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln - kann zudem erreicht werden, dass durch das Vorhaben keine Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG bewirkt werden.

Durch die o. g. Schutzmaßnahmen, die begrünter Dachflächen der geplanten Gebäude sowie durch die Biotopentwicklungsmaßnahmen im nördlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs können negative Auswirkungen für die Schutzgüter nach UVPG gemindert oder ausgeglichen werden, so dass insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt verbleiben.