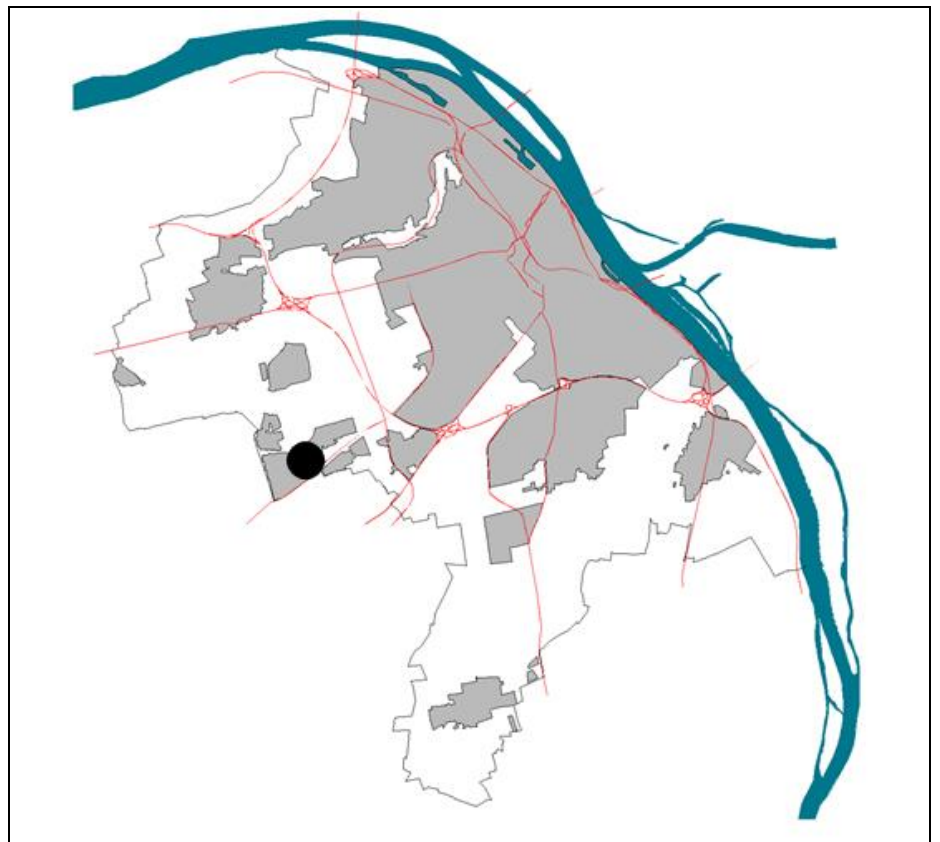


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"



Stand Planstufe II

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 53 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

und zum Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
3.	Bestehende Planungsrechtliche Situation.....	6
3.1	Darstellung des Flächennutzungsplanes	6
3.2	Bestehende Bebauungspläne	7
4.	Städtebauliches Konzept.....	8
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	9
5.2.2	Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl.....	10
5.2.3	Zulässige Gebäudehöhen	10
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	11
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	12
5.5	Verkehrsflächen.....	13
5.6	Öffentliche Grünflächen	13
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.8	Geförderter Wohnungsbau	14
5.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
5.9.1	Reduzierung der Versiegelung	14
5.9.2	Installation von Nisthilfen.....	14
5.9.3	Kompensationsmaßnahmen	14
5.10	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	15
5.10.1	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden	15
5.10.2	Passive Lärmschutzmaßnahmen	15
5.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.11.1	Anpflanzen von Bäumen	15
5.11.2	Erhalt des Baumbestandes sowie Erhalt von Sträuchern	16
5.11.3	Dachbegrünung.....	16
5.11.4	Fassadenbegrünung	16
5.11.5	Tiefgaragenbegrünung.....	17

5.11.6	Begrünung von Stellplätzen	17
5.11.7	Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen in "MK 3"	17
6.	Gestalterische Festsetzungen (gem. § 88 LBauO)	17
6.1	Dachformen.....	17
6.2	Dachaufbauten.....	18
6.3	Werbeanlagen.....	18
6.4	Vordächer	18
7.	Fachgutachten.....	19
7.1	Einzelhandelsgutachten	19
7.2	Verkehrsuntersuchung	20
7.3	Schalltechnische Untersuchung	21
7.4	Artenschutzgutachten mit Baumerfassung	21
8.	Umweltbericht	23
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	30
10.	Statistik.....	31
11.	Kosten	31

Anlagen

- Umweltbericht

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Le 4" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Verkehrsuntersuchung (*R+T Verkehrsplanung GmbH, 24.01.2023*)
- Schalltechnische Untersuchung (*KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, 05.12.2022*)
- Artenschutzgutachten mit Baumerfassung (*Willigalla Ökologische Gutachten, 12.05.2023*)

1. **Erfordernis der Planung und Planungsziel**

Das Nahversorgungszentrum des Stadtteils Lerchenberg stellt sich als in die Jahre gekommene Ladenzeile dar, die heute kaum Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe bietet und in ihrer Struktur aufgrund eines fehlenden großflächigen Lebensmittelmarktes nicht mehr zeitgemäß und attraktiv ist.

In der Erdgeschosszone befinden sich im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen, in den oberen Geschossen Dienstleistungen (Praxen und Büros) und Wohnnutzungen. Das Einkaufszentrum fällt im Geländeverlauf von Westen nach Osten ab.

Das Einkaufszentrum zeigt sich, der Planungsphilosophie seiner Entstehungszeit folgend, introvertiert. Die geöffneten Fassaden sind auf den innenliegenden Fußgängerbereich ausgerichtet, während die nach außen gerichteten Fassaden wie Rückseiten wirken.

Das östliche Ende der Ladenzeile wird durch einen Lebensmittelmarkt gebildet, der aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen attraktiven und wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandel genügt.

Das westliche Ende der Ladenzeile ist nicht durch eine entsprechende Nutzung gefasst (Knochenprinzip). Hier öffnet sich die Einkaufspassage zu einem Platz (Platz am Brunnen), in dessen Nachbarschaft sich ein Hotel befindet, das aber keine räumliche Zuordnung zur Ladenzeile aufweist.

Aufgrund der bestehenden funktionalen und gestalterischen Mängel wurde die Umgestaltung des Einkaufszentrums als zentrale Maßnahme in dem Förderprogramm "soziale Stadt" definiert. Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung und der großen Zahl von über 20 Eigentümer:innen und über 30 Gewerbetreibenden bedarf es eines mehrstufigen integrativen Planungsprozesses, um ein von allen Interessengruppen mitgetragenes städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Einkaufszentrums zu finden. Als Instrument zur Erarbeitung eines übergreifenden Planungskonzeptes wurde daher das Instrument einer Planungswerkstatt gewählt, die im Jahr 2015 durchgeführt wurde. U. a. durch die Planungen zum Ausbau der Straßenbahntrasse entlang des Einkaufszentrums verzögerte sich hierbei die Planung und Umsetzung um einige Zeit.

Im Rahmen der Planungswerkstatt wurden drei Büros mit der Planung von Konzeptideen beauftragt. Wesentliches Ziel im Rahmen des diskursiven Verfahrens war es ein schrittweise umsetzbares Konzept zur zeitgemäßen Erweiterung, Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums zu erarbeiten. Im Mittelpunkt der Aufgabenstellung stand die stabilisierende Erweiterung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch die Ansiedlung eines Vollversorgers sowie nach Möglichkeit die zusätzliche Ansiedlung eines Discounters.

In zwei Werkstatt-Terminen im Oktober und Dezember 2015 wurden die Ergebnisse mit Vertreter:innen der Verwaltung, Ortspolitik, Bürger:innen, Eigentümer:innen und Gewerbetreibenden diskutiert und der Entwurf mit dem höchsten Potential ausgewählt. Das ausgewählte Planungskonzept stellt die Grundlage für die weitere Ausarbeitung, Abschnittsbildung und Detaillierung der Planung dar.

Als erster Schritt wurde der öffentliche Raum im Einkaufszentrum barrierefrei gestaltet und besser in das räumliche Umfeld integriert. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wurden neue Sitzgelegenheiten sowie Pflanzenbeete in die Fußgängerzone integriert. Als weitere Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung wurde ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, welches künftig bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden für deren äußere Gestaltung Anwendung finden soll. Der aus der Entstehungszeit vorherrschende Charakter soll dabei bewahrt und bauliche Missstände behoben werden.

Zur Realisierung der Ergebnisse der Planungswerkstatt ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechtes erforderlich. Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens "Le 4" und der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes soll Planungsrecht für die Erweiterung und Weiterentwicklung des Einkaufszentrums geschaffen, sowie eine sinnvolle städtebauliche Ordnung in diesem zentralen Siedlungsbereich gewährleistet werden. Dies ist auf der Grundlage der derzeitigen Bebauungspläne "B 91", "B 134", "B 46" sowie "Ma 26" nicht möglich.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Le 4" sowie der Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 15 und wird begrenzt

- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstückes (Flst. 160/24) des nördlich der Hindemithstraße gelegenen Hochhauses,
- im Norden durch die Regerstraße und den öffentlichen Fußweg (Flst. 145),
- im Westen durch die bestehende Baumreihe westlich des öffentlichen Fußweges (Flst. 146),
- im Süden durch die Hindemithstraße.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes "Le 4" – Luftbild (ohne Maßstab)

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden zudem folgende Flächen zugeordnet, die ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches sind:

- Flst. 127/3, Flur 2 Gemarkung Draiss: Der räumliche Geltungsbereich befindet sich östlich der Ortslage Draiss in der Gewann Gemeindewaldgrund und wird begrenzt durch Flur 2, Flst. 127/2 und 128/1, Flur 3, Flst. 8/1 und 9 sowie Flur 4 Flst. 41/2.
- Flst. 159, Flur 15 Gemarkung Bretzenheim: Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nördlich von Lerchenberg Mitte und wird im Westen und Norden begrenzt durch den Weg Flur 15, Flst. 147, im Osten durch den Weg Flur 15 Flst. 148 sowie im Süden durch die private Grünfläche Flur 15, Flst. 158.

3. Bestehende Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz vom 24.05.2000 ist das Plangebiet als "gemischte Baufläche" sowie als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" stimmen mit den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz in Teilbereichen nicht überein.

Die Darstellungen werden im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert, um die Planungsziele des Bebauungsplanes verwirklichen zu können. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der räumliche Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher im Flächennutzungsplan bisher als "Wohnbaufläche" dargestellt ist, zukünftig als "gemischte Baufläche" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2

BauNVO dargestellt. Der Teilbereich der bestehenden "gemischten Baufläche" bleibt in der Darstellung bestehen.

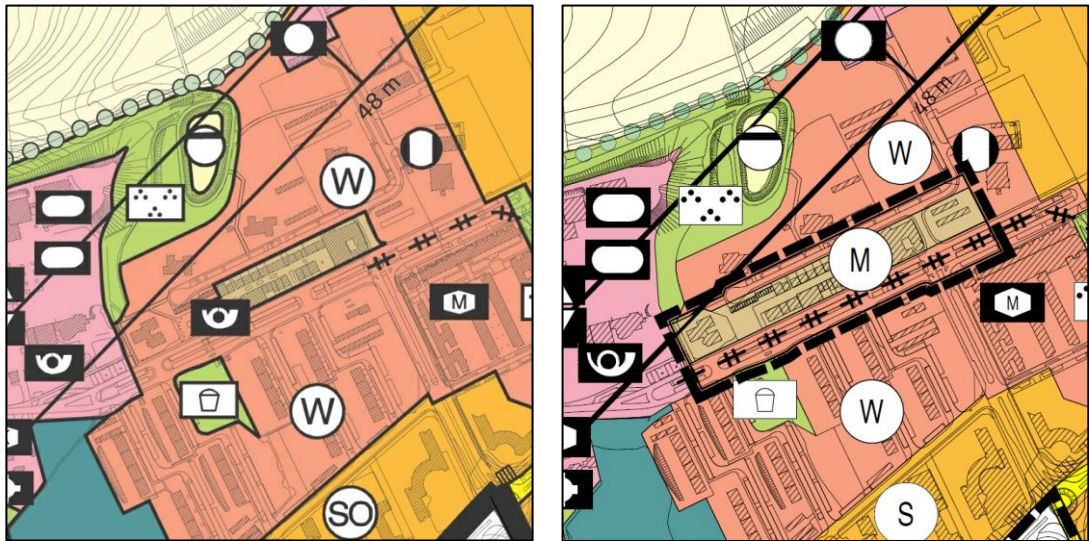


Abbildung 2: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010 und geänderte Darstellung im Rahmen der 53. Änderung des FNP (rechts).

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits durch die Bebauungspläne "Ladenzentrum Lerchenberg – Ergänzung (B 91)", "Erweiterung des Einkaufszentrums in Mainz-Lerchenberg (B 134)", "Lerchenberg-Zentrum (B 46)" sowie "Östlich Brucknerstraße – Waldgewann (Ma 26)" überplant. Der Bebauungsplan "B 91" setzt in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Le 4" ein "Allgemeines Wohngebiet" fest, während der Bebauungsplan "B 134" "Kerngebiete" festsetzt. Die Bebauungspläne "B 46" sowie der "Ma 26" stellen für einen Bereich des "Le 4" "Verkehrsflächen" dar.

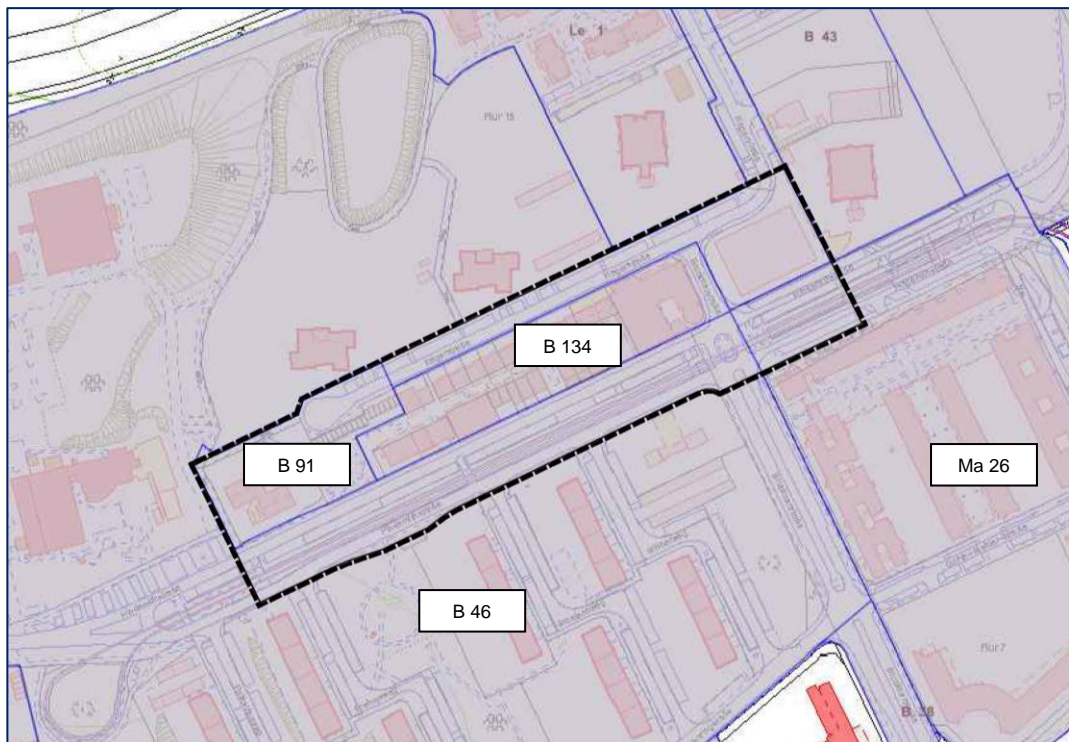


Abbildung 3: Bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich des "Le 4"

Im Geltungsbereich des Le 4 werden alle bestehenden Bebauungspläne ersetzt.

4. Städtebauliches Konzept

Der Grundgedanke des Bebauungsplanes liegt in einer deutlichen Aufwertung und Attraktivierung der bestehenden Einkaufspassage zur Stärkungen sowie langfristigen Sicherung der lokalen Nahversorgung. Die zukünftige Weiterentwicklung einer den Fußgängern vorbehaltenen Einkaufspassage soll insbesondere unter Berücksichtigung einer barrierefreien Ausgestaltung stattfinden. Im Rahmen des Förderprogrammes "Soziale Stadt" wird das Einkaufszentrum Lerchenberg saniert und aufgewertet.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes "Le 4" orientiert sich im Wesentlichen an dem heutigen Erscheinungsbild des Einkaufszentrums Mainz-Lerchenberg, das durch eine Staffelung der Gebäudehöhen zwischen der Hindemithstraße und der Regerstraße geprägt wird.

Entsprechend den Ergebnissen der Planungswerkstatt sollen im Westen sowie im Osten der Einkaufspassage zusätzliche Baukörper als Ergänzung der bestehenden Substanz den räumlichen Abschluss der Ladenstraße bilden. Insbesondere soll im westlichen Bereich ein baulicher Abschluss durch klare Raumkanten gebildet werden, der zwischen den im Umfeld vorhandenen mehrgeschossigen Gebäuden und der Einkaufspassage durch abgestufte Höhenfestsetzungen vermittelt. Durch die Ausweisung von Kerngebieten wird die primäre Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben gesichert. Ergänzend werden die Nutzungen Wohnen sowie Dienstleistung in den oberen Geschossen ermöglicht.

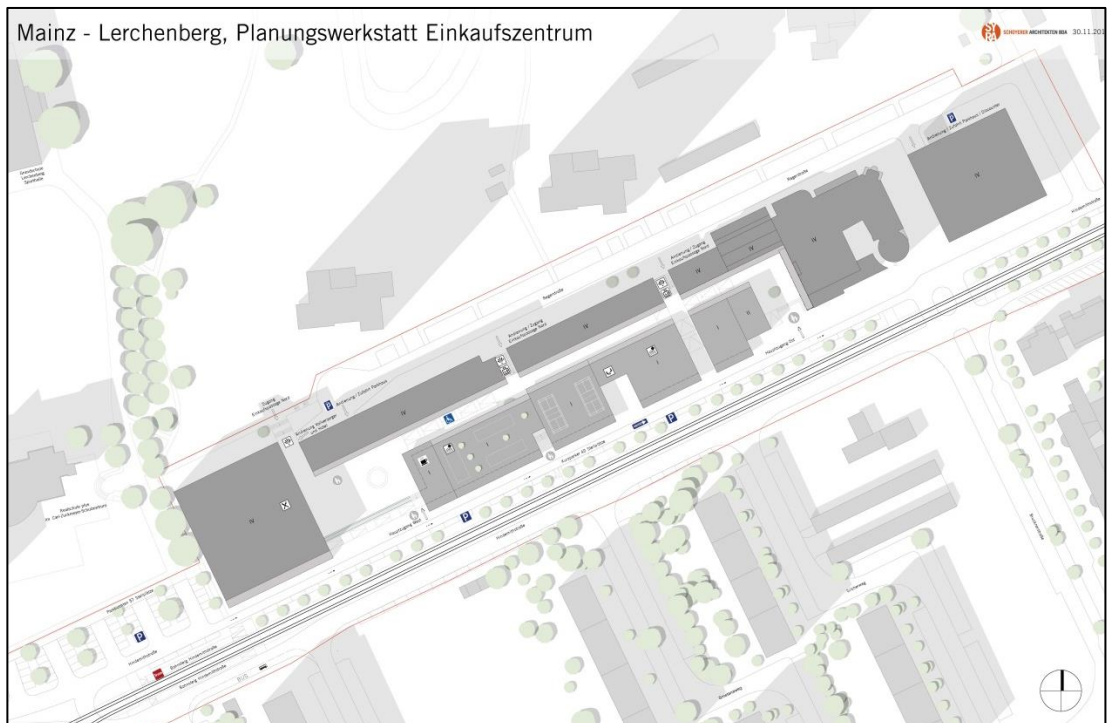


Abbildung 4: Ergebnis der Planungswerkstatt - Lageplan des Büros SCHÖYERER ARCHITEKTEN_SYRA, Stand: 2015

Die vorhandene Bebauung darf je nach Bereich um ein bis zwei Geschosse erhöht werden. Im westlichen Baufeld "MK 1" wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung die Ausbildung einer höheren Bebauung ermöglicht. Im Fußgängerbereich wird die bereits vorhandene Bauflucht aufgegriffen und soll zukünftig durch ergänzende Baukörper erweitert werden. Im Bereich der außenliegenden Gebäudeseiten wird hingegen mehr Spielraum gestattet.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der lokalen Nahversorgung und soll entsprechend dem Planungsziel der Schaffung weiterer Flächen für den Einzelhandel in der Erdgeschosslage, sowie ergänzende Wohn- und Gewerbenutzungen in den Obergeschossen planungsrechtlich gesichert werden. Daher werden im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung "Kerngebiete (MK)" festgesetzt.

Die Erdgeschosszone, die sich auf die Höhenlage der Fußgängerzone bezieht, soll aufgrund der besonderen Lage mit ebenerdigen Zugang sowie der Nutzung von Schaufensterbereichen einer Einzelhandelsnutzung innerhalb des Einkaufszentrums vorbehalten sein. Daher sind in diesem Bereich Wohnnutzungen unzulässig.

Wegen der besonderen Problematik für die benachbarten Wohnnutzungen werden die in Kerngebieten zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ebenso werden aufgrund ihres erheblichen Störpotenzials die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Die Errichtung einer Tankstelle ist mit der geplanten Bau- und Nutzungsstruktur einer Einkaufspassage nicht vereinbar. Mit dem Ausschluss dieser Art der baulichen Nutzung soll zusätzlich anfallender Individualverkehr vermieden werden. Die für ein Kerngebiet typischen Gewerbenutzungen werden durch diese Einschränkungen nicht berührt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximal zulässigen sowie zwingenden Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen sowie die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

5.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,96 (MK 1), 1,0 (MK 2) sowie 0,6 (MK 3) sollen im Bereich des Einkaufszentrums Mainz-Lerchenberg eine der Umgebung angemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten und Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel bieten. Für das westlich im Geltungsbereich gelegene "MK 1" wird eine GRZ von 0,96 festgesetzt, um hier ausreichend überbaubare Fläche für die Umsetzung der Ergebnisse der Planungswerkstatt zu schaffen. Die GRZ von 1,0 in "MK 2" ergibt sich aus der bestehenden Bebauung, welche durch die umlaufenden öffentlichen Flächen begrenzt wird. Freiflächen sind auf den bebauten Grundstücken nicht vorhanden und auch in der zukünftigen Weiterentwicklung des

Bereiches nicht vorgesehen. Aufgrund bestehender Versorgungsleitungen sowie einem angemessenen Abstand zu der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung wird innerhalb des "MK 3" eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

5.2.2 Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl

Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes "MK 1" darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 31 Abs. 1 BauGB durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, um den notwendigen Stellplatzbedarf im Plangebiet zu decken. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb des "MK 3" ist unzulässig. In diesem Bereich soll perspektivisch die Option offen gehalten werden, das Baufeld entsprechend der Ergebnisse der Planungswerkstatt baulich zu entwickeln und in diesem Zuge ein angepasstes Verkehrskonzept umzusetzen. Im östlichen Grundstücksteil war hierbei geplant, die Brucknerstraße zu verlagern und an die Hindemithstraße anzubinden. Aktuell ist dies nicht vorgesehen, perspektivisch können sich jedoch neue Möglichkeiten ergeben. Daher soll die Fläche nicht mit baulichen Anlagen belegt werden.

Aufgrund der begrenzten Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch oberirdische Nebenanlagen unzulässig. Hierdurch wird die Voraussetzung für eine Begrünung entsprechender Flächen geschaffen.

5.2.3 Zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen sowie zwingenden Oberkanten der baulichen Anlagen sind durch entsprechenden Planeintrag festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird das Höhenniveau Normalhöhennull (NHN) herangezogen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen wird eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung sowie das Einfügen in die Umgebungsbebauung gesichert. Die festgesetzten Höhen entsprechen im südlichen Bereich der Einkaufspassage, bezogen auf die Höhenlage der Fußgängerzone, zwei Geschossen und im nördlichen sowie östlichen Bereich vier Geschossen. Im westlichen Baufeld (MK 1) entspricht die festgesetzte zwingende Höhe sieben Geschossen. Das heutige Baurecht lässt im Planbereich zwei bis drei Vollgeschosse zu. Im Vergleich hierzu soll durch den Bebauungsplan "Le 4" eine höhere Bebauung ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von zwingenden Oberkanten werden, entsprechend dem Planungsziel, Erweiterungsmöglichkeiten für das Einkaufszentrum sowie Anreize zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in zentraler Lage geboten. Mit Hilfe der Höhenfestsetzung soll das unter 4. beschriebene städtebauliche Konzept durch die Bildung eines baulichen Abschlusses realisiert werden. Die hierzu erforderlichen Gebäudehöhen führen im nördlichen Bereich zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb des angrenzenden Privatgrundstückes. Diese Unterschreitung der Abstandsflächen wird jedoch als städtebaulich vertretbar angesehen, da es sich in diesem Bereich um Freiflächen handelt, auf welchen gemäß dem Bebauungsplan "Lerchenberg Zentrum (B 46)" keine Bebauung zulässig ist. Es kommt entsprechend zu keinen Konflikten hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Belüftung.

Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässigen Oberkanten durch Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 3,00 Meter überschritten werden dürfen. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude verhindert.

Zur besseren gestalterischen Einbindung sind die zulässigen Dachaufbauten komplett einzuhausen und müssen zur Verhinderung der direkten Einsichtnahme aus dem privaten und öffentlichen Raum mindestens 3,00 Meter von den einsehbaren Außenwänden der Gebäude zurücktreten. Hierzu wurde im Bebauungsplan eine ergänzende gestalterische Festsetzung getroffen (siehe gestalterische Festsetzungen zu Dachaufbauten).

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ("Baufenster") orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie an dem der Planung zugrundeliegenden Ergebnis der Planungswerkstatt und geben eine klare städtebauliche Struktur vor. Die Geometrie der Bauungsstruktur, welche durch das Fassen der Straßenkante sowie eine Grenzbebauung geprägt wird, sichert eine städtebaulich einheitliche Erscheinung des Plangebietes. Durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen werden genügend Flächen und Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel bereitgestellt, welche für die Einkaufspassage unerlässlich sind.

Bei der ausgewählten Bauungsstruktur für das "MK 2" handelt es sich um die in der Baunutzungsverordnung definierte "geschlossene Bauweise". In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise orientiert sich an der Bestandsbebauung und bietet eine sinnvolle und städtebaulich ansprechende Weiterentwicklung.

Für die Baufelder "MK 1" sowie "MK 3" wird eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Hierbei dürfen die Gebäude innerhalb der Baufenster ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Bebauung hat in Form eines zusammenhängenden Gebäudekörpers zu erfolgen, um westlich sowie östlich des Plangebietes einen klaren räumlichen Abschluss der Passage zu bilden. Dazwischen spannt sich – in Analogie zu einem Knochen- bzw. Spangenmodell – die lineare Ladenzeile auf. Von der Festsetzung einer klassischen "offenen Bauweise" wird hier abgesehen, um zu verhindern, dass im Falle einer Grundstücksteilung, innerhalb des Baufensters mehrere Einzelgebäude realisiert werden. Dies würde dem im Rahmen der Planungswerkstatt entwickelten städtebaulichen Konzept widersprechen.

Die innerhalb des "MK 1" festgesetzten Baulinien dürfen im Bereich der Erdgeschosszone ausnahmsweise um bis zu 5 Metern unterschritten werden, da die Wirkung der oberen Geschosse für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes von höherer Bedeutung ist und die in diesem Bereich vorgesehene Einzelhandelsnutzung abweichende Bauformen erfordern kann. Die zurückversetzte Eingangszone ist auf der gesamten Breite des Gebäudes möglich. Die Erdgeschosszone im MK 1 und 2 bezieht sich auf die Höhenlage der Fußgängerzone und der Quartiersplätze. Die Erdgeschosszone im MK 3 bezieht sich auf die Höhe der Hindemithstraße.

Eine Überschreitung der Baulinien auch durch untergeordnete Bauteile ist in den in *Abbildung 5* gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig, da ein Ausschluss hervorspringender Balkone einer zusätzlichen Verschattung der schmalen Passage entgegenwirkt und der Bestandscharakter beibehalten wird. Zusätzlich soll hierdurch die Durchbrechung der einheitlichen Fassadenflächen und damit die Erzeugung eines unruhigen Charakters des Einkaufszentrums verhindert werden. Aufgrund der besonderen Enge der Passage ist die Errichtung von Balkonen ungeeignet. Die Errichtung von Vordächern im Bereich der Erdgeschosszone ist von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese den ursprünglichen Charakter der Einkaufspassage wesentlich prägen und ein über alle Gebäude reichendes, verbindendes Element darstellen.

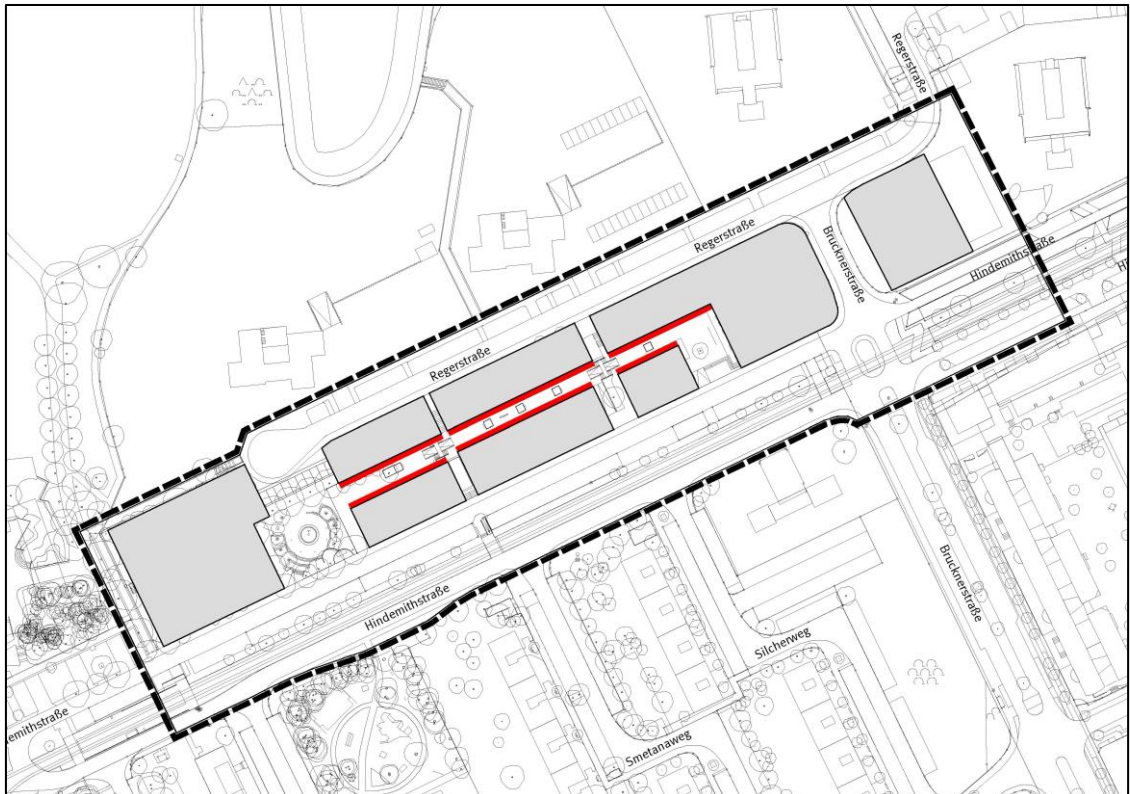


Abbildung 5: Innenfassaden

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Um den Erhalt der am westlichen Geltungsbereich bestehenden Baumreihe zu sichern, sind innerhalb des "MK 1" bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Garagen" sind nicht überdachte Stellplätze unzulässig. Durch diese Festsetzung soll die bestehende Garagendachbegrünung auch zukünftig gesichert werden.

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Müllsammelstandorten aus gestalterischen Gründen nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Da die Gebäude von allen Seiten einsehbar sind, trägt ein Ausschluss von Müllsammelanlagen außerhalb von Gebäuden

dazu bei, ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild der Einkaufspassage zu bewahren. Mit dieser Festsetzung soll eine Ausbildung von unattraktiven Gebäuderückseiten vermieden werden.

5.5 Verkehrsflächen

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Planbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über die Hindemithstraße sowie die Regerstraße. In diesen Bereichen werden Verkehrsflächen festgesetzt um auch zukünftig die Erschließung des Plangebietes zu sichern. Ergänzend wird für einen Bereich die Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg" sind ausschließlich der Nutzung durch den Fußverkehr vorbehalten. Diese Festsetzungen der Zweckbestimmungen dienen der Verbesserung des Umfeldes und der Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen in den Straßenräumen. Des Weiteren spielt die Wahrung von Sicherheitsaspekten eine zentrale Rolle. Zusätzlich werden innerhalb der Einkaufspassage zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" festgesetzt. Diese Plätze verknüpfen durch deren Lage die verschiedenen Bereiche der Einkaufspassage und dienen im Besonderen als Aufenthalts- und Begegnungspunkte für Anwohner:innen sowie Besucher:innen des Einkaufszentrums.

Aktuell herrscht in der Hindemithstraße ein Einbahnstraßensystem mit einem Knotenpunkt an der Kreuzung der Brucknerstraße. Zukünftig soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Verkehrsströme auf den südlich der ÖPNV-Trasse gelegenen Straßenraum der Hindemithstraße zu verlagern. Aus diesem Grund wurde im nördlichen Bereich der Hindemithstraße eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Im Bereich der Hindemithstraße sowie der Regerstraße bestehen zum aktuellen Zeitpunkt oberirdische Stellplätze. Der Bebauungsplan lässt in diesen Bereichen künftig eine interne Veränderung in der Ausgestaltung der Verkehrsflächen zu.

Die gekennzeichnete Fläche für ÖPNV-Trassen sichert den Bereich der bereits realisierten Mainzelbahn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Straßenbahnlinie führt vom Hauptbahnhof Mainz aus über die Universität, die Stadtteile Mainz-Bretzenheim und Mainz-Marienborn bis nach Mainz-Lerchenberg und gewährleistet ergänzend durch die Buslinie 71 eine gute Erschließung des Einkaufszentrums durch den öffentlichen Personennahverkehr.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche entlang der ÖPNV-Trasse im Bereich der Hindemithstraße mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" fest. Die Fläche ist bereits im Bestand vorhanden und soll durch die Festsetzung für den zukünftigen Erhalt gesichert werden.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche" nördlich des Brunnenplatzes fest, um diesen Bereich auch zukünftig von einer Bebauung freizuhalten.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen im Plangebiet werden auf dem privaten Grundstück innerhalb des "MK 3" entsprechende Leitungsrechte "L" zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Im Bereich des "MK 1" wird außerdem ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Mainz zur Nutzung durch die Öffentlichkeit festgesetzt, um die Verbindung zwischen der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Schule bzw. dem Fußweg von Lerchenberg-Nord und dem Brunnenplatz und der Ladenpassage zu gewährleisten.

5.8 Geförderter Wohnungsbau

Um den Belangen der sozialen innerstädtischen Wohnraumversorgung gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung eines Anteils von Wohnungen in einer Höhe von 33 %, die so errichtet werden müssen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass ein Mindestanteil von Wohnungen auch für Personenkreise der sozialen Wohnraumförderung angeboten werden können. Als Angebotsplanung kann der Bebauungsplan nur mit dem Rechtsinstrument des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die Förderfähigkeit von Wohnbebauung in Bebauungsplänen regeln. Durch die Regelung kann sichergestellt werden, dass der jeweils Verfügungsberechtigte die in den Förderprogrammen der sozialen Wohnraumförderung normierten Förderkriterien bei der Schaffung von Wohnraum beachtet. Ein Förderzwang ergibt sich aus der Festsetzung nicht. Nach heutigem Stand sind je nach möglicher Förderart, die entsprechenden Wohnflächenobergrenzen des zugrunde liegenden Förderprogramms einzuhalten. Mit der Festsetzung wird des Weiteren sichergestellt, dass auch bei der zukünftigen Realisierung von Bauvorhaben die zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Förderprogramme mit den darin festgelegten Förderbestimmungen zwingend zu beachten sind.

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

5.9.1 Reduzierung der Versiegelung

Um die Bodenfunktion im Plangebiet nicht unnötig zu beeinträchtigen und den Anteil an befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege sowie Fuß- und Radwege ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind.

5.9.2 Installation von Nisthilfen

Die Festsetzung zum Erhalt sowie zur Anbringung von Nisthilfen für den Fall, dass Quartiere des Haussperrlings nicht erhalten werden können, gewährleistet ein verfügbares Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet.

5.9.3 Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes "Le 4" werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen die Entwicklung von extensivem

Grünland mit Gehölzen, die Herstellung eines Nistplatzes mit Nisthilfen für die Rauchschwalbe sowie das Anbringen von Quartierhilfen für den Gartenschläfer (Schläferkobel). Durch die Realisierung dieser Maßnahmen wird die Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen sichergestellt. Außerdem kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktion/Regeneration des Bodens durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind im Umweltbericht zu dieser Begründung dargestellt.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung vor schädlichen Umweltauswirkungen

5.10.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Aufgrund der Nutzungsart des Plangebietes ist eine Vermeidung von Lichteinträgen nicht möglich. Zur nachhaltigen Minderung möglicher negativer Einwirkungen auf die lokale Entomofauna wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, wonach im Freien ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden sind. Beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna wird mit dieser Festsetzung entgegengewirkt. Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

5.10.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets wurde durch die KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Immissionssituation durch Verkehrslärm (vorhandene Straßen und Schienenwege in der Umgebung des Plangebiets) zu ermitteln. Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung, wurden innerhalb des Bebauungsplanes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß den Anforderungen nach der DIN 4109-1 auszuführen. Außerdem wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Räume mit vorwiegend Schlafnutzung, die einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von mehr als 50 dBA nachts ausgesetzt sind, festgesetzt. Durch diese getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass innerhalb des gesamten Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt werden.

5.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.11.1 Anpflanzen von Bäumen

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet wird das vorhandene Grünpotenzial sinnvoll ergänzt. Die festgesetzten Standorte orientieren sich an der aktuellen Freiflächenplanung zum Einkaufszentrum Lerchenberg.

Im Bebauungsplan ist ergänzend festgesetzt, dass die neu anzupflanzenden Bäume bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten

für die anzupflanzenden Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden. Zwingend vorgeschrieben ist jedoch die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume.

5.11.2 Erhalt des Baumbestandes sowie Erhalt von Sträuchern

Durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Baumgruppen und Sträuchern im Plangebiet, insbesondere entlang der ÖPNV-Trasse im Bereich der "Hindemithstraße" soll die qualitative Gestaltung der Flächen gesichert und durch die optische Betonung der Verkehrsführung ein positiver Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet werden.

5.11.3 Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung und ab 15 m² zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 10 cm zu begrünen sind. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30% der Gesamtdachfläche sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen. Die Größe von Dachterrassen und verglasten Dachteilen wird auf maximal 30 % der Gesamtdachfläche beschränkt, um einen Mindestanteil an Begrünung zu erreichen. Für die mit "Ga" gekennzeichneten Flächen gelten abweichende Anforderungen. Die festgesetzten Begrüngungsmaßnahmen dienen der Rückhaltung von Regenwasser, sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Damit kann ein wichtiger Baustein zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beigesteuert werden. Darüber hinaus heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien und trägt somit auch zu einer klimatischen Aufwertung im Quartier bei.

Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik – sollten diese installiert werden – mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist.

5.11.4 Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan ist außerdem festgesetzt, dass Wand- und Fassadenflächen, die überwiegend tür- und fensterlos und mindestens 20 m² groß sind sowie Außenwände von Garagen, Mauern und Stützmauern ab einer Höhe von 2,0 m zu begrünen sind. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu verwenden. Diese Maßnahme dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Wohngebietes, der Schaffung von Lebensraum für Insekten und Vögel und bringt zudem Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Wegen des geringen Flächenbedarfs ist die Fassadenbegrünung eine besonders geeignete Begrüngungsmaßnahme in Kerngebieten, die durch eine hohe bauliche Ausnutzung und einem hohen Anteil versiegelter Flächen gekennzeichnet sind. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes, wird anhand der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen so auch eine Verbesserung des Stadtklimas und Reinhaltung der Luft bewirkt.

5.11.5 Tiefgaragenbegrünung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen trägt dazu bei, die durch die Art der Nutzung bedingte stark begrenzte Anzahl an Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begrünen. Dies trägt zu einem durchgrünten Charakter und der Schaffung eines attraktiven Einkaufsumfeldes bei. Die erforderlichen Anlagen sind vollständig mit einem fachgerechten Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Bebauungsplan sind bezüglich des Substrataufbaus über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auf den Grundstücken eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt und die Freiräume auch im Sinne einer naturnahen Freiraumnutzung zur Verfügung stehen.

5.11.6 Begrünung von Stellplätzen

Es wird festgesetzt, dass oberirdische und nicht überbaute Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu überstellen sind. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Durch diese Festsetzung wird der Verbesserung der Umweltsituation innerhalb des Planbereiches Rechnung getragen. Die Festsetzung führt zu einer Reduzierung der Flächenerwärmung wodurch sie zu einer Verbesserung des Mikroklimas beiträgt. Ebenfalls dient die festgesetzte Stellplatzbegrünung einer optischen Gliederung von Verkehrsflächen.

5.11.7 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen in "MK 3"

Im festgesetzten Kerngebiet "MK 3" ist im Vergleich zu den übrigen Kerngebieten eine geringere bauliche Ausnutzung vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke hier vollständig zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Begrünung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen innerhalb des "MK 3" trägt zu einer Verbesserung der klein-klimatischen Verhältnisse und zu der Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen durch den Klimawandel bei und kann temperaturnausgleichend wirken.

6. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 88 LBauO)

6.1 Dachformen

Die Festsetzung über die Dachform leitet sich aus dem Bestand sowie der näheren Umgebungsbebauung ab. Innerhalb des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Diese Dachform soll als Gestaltungsmittel für alle Bauvorhaben einheitlich gelten und wird daher im Bebauungsplan als zulässige Dachform festgesetzt. Darüber hinaus sollen mit der Festsetzung neben den gestalterischen Anforderungen auch die Voraussetzungen zur Begrünung der Dachflächen geschaffen werden.

6.2 Dachaufbauten

Zur besseren gestalterischen Einbindung von technischen Bauwerken und/ oder Anlagen auf Dachflächen von Gebäuden ist eine Festsetzung getroffen worden, nach welcher diese max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen, mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten müssen und in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen sind. Die Errichtung von Solaranlagen ist hiervon ausgenommen. Die Festsetzung dient der Reduzierung einer negativen Wirkung durch Dachaufbauten, indem diese durch den festgesetzten Rücksprung dem Sichtfeld der Passanten entzogen werden. Dies trägt zu einem attraktiven städtebaulichen Umfeld bei.

6.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen. Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Ortsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern dessen gestalterische Wirkung beeinträchtigen.

Aufgrund der Erweiterungsmöglichkeiten von Flächen für den Einzelhandel und Dienstleitungen, ist zukünftig mit einem höheren Bedarf an der Errichtung von Werbeanlagen zu rechnen. Um eine negative Wirkung durch ungeordnete Werbeanlagen auf das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums im Bereich der Innenfassaden (siehe *Abbildung 5*) zu verhindern, wird hier die Zulässigkeit der Errichtung auf die Zonen beschränkt, die bereits heute für Werbeanlagen genutzt werden. Besonders prägnant ist hierbei ein "Band" von Werbeanlagen oberhalb der Schaufenster und Eingänge.

An den übrigen Fassaden wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die Erdgeschosszone sowie die Ebene des ersten Obergeschosses, bezogen auf die jeweils angrenzende Verkehrsfläche beschränkt, da diese Bereiche üblicherweise für Einzelhandelsnutzung geeignet sind.

Die Anbringung von Werbeanlagen an Vordächern, die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen sowie die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung oder Skybeamer ist unzulässig. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

6.4 Vordächer

Vordächer sind entlang der Innenfassaden im Bestand bereits in den überwiegenden Bereichen des Einkaufszentrums vorhanden. Die Vordächer wurden ursprünglich im gesamten Einkaufszentrum einheitlich errichtet (Größe, Material, Höhe). Diese Dächer stellen damit ein über alle Gebäude reichendes, verbindendes Element dar. An wenigen Stellen wurde das vorhandene Vordach im Zuge von Sanierungsmaßnahmen der Gebäude durch Abhängen der Unterseiten verändert. Die prägende einheitliche Wirkung bleibt aber dennoch in der gesamten Passage gewahrt.

Bei der Festsetzung zur Ausbildung von Vordächern im Bereich der in *Abbildung 5* gekennzeichneten Fassaden werden die Parameter der ursprünglichen Errichtung aus der Entstehungszeit zu Grunde gelegt. Ziel ist es, dieses Erscheinungsbild langfristig aufrecht zu erhalten und die nachträglich vorgenommenen Veränderungen bei künftigen Sanierungsarbeiten wieder auf die ehemals einheitliche Gestalt zurückzuführen.

7. Fachgutachten

7.1 Einzelhandelsgutachten

Durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, wurde ein Einzelhandelsgutachten für den Stadtteil Mainz-Lerchenberg erstellt. Auf dieses bestehende Gutachten wurde als Grundlage für das Bauleitplanverfahren "Le 4" zurückgegriffen.

Die durchgeführte Potenzial- und Auswirkungsanalyse hat zum Ergebnis, dass das Quartierszentrum in Mainz-Lerchenberg gegenwärtig einen Modernisierungsrückstand aufweist, der sich insbesondere in den nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsgrößen niederschlägt. Die Modernisierung und Neuaufstellung u. a. des vorhandenen Supermarktes als Lebensmittelvollsortimenter sowie eines Drogeriemarktes sind in jedem Fall zu empfehlen.

Die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten darstellbar, aber kann – je nach Anbieter – mit z. T. spürbaren Kaufkraftumlenkungen in den benachbarten Stadtteilen einhergehen. Hier ist insbesondere der Stadtteil Drais anzusprechen, welcher über einen eigenen Supermarkt verfügt. Daher empfiehlt sich die Beschränkung der Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter auf 1.000 m² Verkaufsfläche.

Der Großteil der Umsatzumverteilungen wird eine Kaufkraftrückholung heute abfließender Kaufkraft (insbesondere nach Bretzenheim, Ober-Olm, Drais) sein. Insofern kann die Planung auch Einkaufsverkehre reduzieren. Insgesamt wird die Ansiedlung von Nutzungen und Betrieben der Nahversorgung in einer Spannweite zwischen ca. 3.120 und 3.550 m² Verkaufsfläche (zzgl. Nebenflächen) zzgl. Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie für standortangemessen gehalten. In diesem Zusammenhang profitiert der Standort auch von den zahlreichen Beschäftigten im Standortumfeld.

Von der möglichen Gesamtverkaufsfläche entfallen ca. 3.000 bis 3.250 m² Verkaufsfläche auf die Magnetbetriebe und ca. 120 bis 300 m² Verkaufsfläche auf kleinteiligen, ergänzenden Einzelhandel. Als kleinteilige, ergänzende Einzelhandelsbetriebe sind in jedem Fall Bäckereien mit Gastronomie, Cafés, eine Apotheke, ein Blumenanbieter, ein Lotto / Toto / Tabakwaren- / Zeitschriftenladen sowie ein Schreibwarenladen zu empfehlen, die bereits gegenwärtig ansässig sind. Auch sind weitere ergänzende, z. T. spezialisierte Einzelhandelsnutzungen denkbar, jedoch stark betreiberabhängig. Die Nahversorgungsfunktion des Quartierszentrums sollte zudem mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen angereichert werden.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist anzumerken, dass eine eingeschossige Konzentration der Nutzungen auf den Bereich des heutigen Einkaufszentrums sowie ggf. angrenzender Grundstücke zu empfehlen ist, um ein "Ausfransen" der Handelslage

bzw. des Zentrums zu vermeiden. Die räumliche Anordnung mindestens zweier Magnetbetriebe kann eine Achse schaffen, entlang der sich die übrigen kleinteiligen Nutzungen reihen.

Vor dem Hintergrund der möglichen Nutzungen im Quartierszentrum Lerchenberg sollte eine begrenzte Gesamtausdehnung der fußläufigen Achse angestrebt werden. Eine größere Ausdehnung kann zu Akzeptanzverlusten bei Besucher:innen sowie angesichts der überschaubaren Anzahl möglicher Nutzungen zu einem erhöhten Leerstandsrisiko oder zu Mindernutzungen führen, welche wiederum negative städtebauliche Effekte auf das übrige Zentrum haben können. Zudem beschränkt das von Westen nach Osten abfallende Gelände die fußläufige Erlebbarkeit des gesamten Bereichs. Vor diesem Hintergrund ist eine ein-/ erdgeschossige Anordnung und Konfiguration der Nutzungen mit klaren Wegeführungen zu empfehlen, da Unter- und / oder Obergeschosse andernfalls schnell Akzeptanzprobleme aufweisen.

7.2 Verkehrsuntersuchung

Zur Sicherstellung, dass durch die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes "Le 4" das Verkehrsnetz leistungsfähig bleibt, wurde durch die R+T Verkehrsplanung GmbH eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Für die Anbindung der Brucknerstraße an die Hindemithstraße wurden verschiedene Varianten erarbeitet, die auf die Realisierbarkeit und Leistungsfähigkeit hin untersucht wurden, um eine "gesicherte Erschließung" gutachterlich nachweisen zu können. Die Leistungsfähigkeit erfolgte aufgrund der gegenseitigen Beeinflussung von Motorisiertem Individualverkehr und ÖPNV per Mikrosimulation. Im Laufe der Erarbeitung der verschiedenen Varianten ergab sich, dass die Brucknerstraße nicht wie zunächst geplant weiter in Richtung Osten verschoben werden soll.

In einem ersten Schritt wurden die Varianten skizzenhaft dargestellt und hinsichtlich der entwurfstechnischen Machbarkeit geprüft. In einem zweiten Schritt wurden die jeweiligen Varianten, sofern sie nicht hinsichtlich der Entwurfsskizze direkt ausgeschlossen wurden, mittels einer Mikrosimulation verkehrstechnisch untersucht. Zum Schluss wurden die einzelnen Varianten bewertet und gegenübergestellt.

Dabei hat sich als Ergebnis eine Vorzugsvariante herauskristallisiert. Bei dieser Variante wird vorausgesetzt, dass die Brucknerstraße nicht verschoben wird. Die Gleisquerung von Nord nach Süd findet am bisherigen Knotenpunkt statt. Die Querung von Süd nach Nord wird weiter östlich erfolgen. Der südliche Bereich des Knotenpunktes ist vollsignalisiert. Nördlich der Gleise werden alle drei Fahrströme mit einer Signalisierung vor den Gleisen angehalten. Der nördliche Strom hat zusätzlich ein Vorsignal, um diesen früher als die anderen beiden Ströme anhalten zu können. Die westlichen und östlichen Ströme sind nicht signalisiert, sondern jeweils wartepflichtig.

Der von Osten kommende Strom weist darüber hinaus im Bereich der Einbahnstraße eine Fußgänger-Signalanlage (FSA) mit Dunkel-Rot-Schaltung auf.

Die straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten sind nur für Anwohner vorgesehen, was insbesondere für die nachmittägliche Spitzenstunde die Folge hat, dass nur mit geringem Quellverkehr dieser Stellplätze zu rechnen ist. Quellverkehr von Anwohnern findet hauptsächlich in der vormittäglichen Spitzenstunde statt.

Diese Vorzugsvariante ist ausreichend leistungsfähig, weist einen plausiblen und nachvollziehbaren Verkehrsablauf auf und ist flexibel hinsichtlich der weiteren Planung. Außerdem ist bei dieser Variante die wichtige Fahrbeziehung Süd-West durch direktes Linksabbiegen möglich, ohne die Gleise queren zu müssen. Somit ist eine ausreichend leistungsfähige Erschließung möglich.

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Innerhalb des Plangebiets wurde durch die KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Immissionssituation durch Verkehrslärm (vorhandene Straßen und Schienenwege in der Umgebung des Plangebiets) zu ermitteln. Ziel war es, die fachtechnische Grundlage für geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu entwickeln, sodass der Immissionsschutz im Plangebiet sowie in seinem Umfeld dauerhaft gesichert ist.

Die schalltechnische Untersuchung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Verkehrslärm

Im Plangebiet sind Beurteilungspegel auf Grund des Verkehrslärms bei freier Schallausbreitung von $L_{r,Tag/Nacht} = 50 \dots 61 / 42 \dots 55$ dB(A) zu erwarten.

Im Kerngebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 (65 / 55 dB(A)) eingehalten bzw. überschritten.

In Teilen des Plangebietes wird der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten. Gemäß VDI 2017 wird bei Außenlärmpegeln oberhalb von 50 dB(A) empfohlen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzusetzen, um die Luftzufuhr in Schlafräumen sicherzustellen. Sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm, die über die Anforderungen nach DIN 4109 hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Zunahme des Verkehrslärms in der Umgebung

Die durch den im Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr bedingte Zunahme des Verkehrslärms beträgt bis zu 7,6 dB(A).

Somit ist zwar an mehreren Immissionsorten eine wesentliche Änderung der Geräuschsituation zu unterzeichnen, jedoch werden die Schwellenwerte, bei denen regelmäßig noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen weder am Tag noch in der Nacht erreicht oder überschritten. Maßnahmen zum Schutz vor den veränderten Geräuscheinwirkungen an vorhandenen Gebäuden sind nicht erforderlich.

7.4 Artenschutzgutachten mit Baumerfassung

Im Rahmen der Erstellung eines Artenschutzgutachtens mit Baumerfassung sollten die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse sowie der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches des "Le 4" erfasst werden. Auf Grundlage der Ergebnisse der Baumbestandserfassung werden insbesondere ortsbildprägende Bäume zum Erhalt innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Zur Erfassung des Baumbestandes wurden am 01.09.2020, 14.10.2020 und am 25.01.2023 Ortsbegehungen durchgeführt. Die Lage sämtlicher Bäume wurde luftbildgenau erfasst und in einer Karte notiert. Der Stammumfang in einer Höhe von einem Meter über dem Boden wurde gemessen und die Art des Baumes notiert. Auf markante Strukturen an Bäumen, wie etwa Höhlungen oder Astabbrüche, wurde besonders geachtet.

Im Zeitraum April 2020 bis Juli 2020 erfolgten insgesamt fünf Begehungen zum Nachweis planungsrelevanter Vogelarten. Auf Revier anzeigendes Verhalten wurde geachtet, um eine Differenzierung der Statusangaben vornehmen zu können. Es wurde unterschieden in Durchzügler und Nahrungsgäste, potenzieller Brutvogel und Brutvogel. Zur Auswertung der Avifauna erfolgte eine ökologische Charakterisierung der nachgewiesenen Arten.

Zum Nachweis der Fledermausarten wurde an drei Abenden ab dem Zeitpunkt der Dämmerung Dektorbegehungen durchgeführt. Ergänzend wurde im September für die Dauer von mehreren Nächten ein Batcorder im Gebiet installiert. Dieser speichert Fledermausrufe automatisch intern auf einer SDHC-Karte.

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgte auf Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen, der Geländebegehungen sowie einer Habitatabschätzung anhand der Biotopausstattung. Während der Geländebegehung wurde auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten wie Reptilien oder Amphibien geachtet.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden 142 Bäume innerhalb des B-Plans kartiert. Aufgrund der festgestellten Wertigkeit der einzelnen Bäume werden insgesamt drei Bäume vorgeschlagen, die im "Le 4" festgesetzt werden sollten.

Durch die faunistische Gebäudeerfassung sowie eine Artenschutz-Potenzialanalyse wurde der Nachweis von 19 Vogelarten sowie vier Fledermausarten und dem Gartenschläfer erbracht. Bei den Vogelarten handelt es sich vorwiegend um Bewohner von Gehölzbeständen oder Gebäuden bzw. Arten des Siedlungsbereiches. An gefährdeten Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet nisten, wurden der Star, die Rauchschnalbe und der Haussperling nachgewiesen.

Von den drei nachgewiesenen Fledermausarten, die evtl. Quartiere im Gebiet nutzen, gilt die Breitflügelfledermaus als gefährdet, der Große Abendsegler steht auf der Vorwarnliste der gefährdeten Tierarten, die Zwergfledermaus wird aktuell als ungefährdet eingestuft. Der nachgewiesene Gartenschläfer gilt als stark gefährdet.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind verschiedene Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Bei der Umsetzung aller Maßnahmen ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten durch den Bebauungsplan "Le 4".

Aufgrund der Dynamik hinsichtlich Vorkommen und Bestand der Arten und da jederzeit neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen können, sind im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungs- und Bauanzeigeverfahren sowie im Vorfeld von Abriss, Beseitigung oder Sanierung die tatsächlichen Auswirkungen auf die Fauna in einer rechtzeitig durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung konkret zu ermit-

teln und mögliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen. Hierzu sind gezielte Kartierungen von Gebäuden und Gehölzen notwendig.

8. Umweltbericht

Um die Belange des Umweltschutzes in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die umweltbezogenen Auswirkungen ermittelt und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich dargestellt werden.

Mit der Planung werden Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen vorbereitet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten Nutzungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden zu erwarten. Dies ist auf die größere zulässige Ausnutzung der Baugrundstücke und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zurückzuführen. Die Planung umfasst grünplanerische Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung (Minimierung) und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen, wie zur Begrünung der Baugrundstücke, der Stellplätze und der baulichen Anlagen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt als Differenzanalyse durch Gegenüberstellung der bestehenden Baurechte der rechtskräftigen Bebauungspläne:

- "Ladenzentrum Lerchenberg – Ergänzung (B 91)",
- "Erweiterung des Einkaufszentrums in Mainz-Lerchenberg (B 134)",
- "Lerchenberg-Zentrum (B 46)" sowie
- "Östlich Brucknerstraße – Waldgewann (Ma 26)"

und des Planfeststellungsbeschlusses zur Straßenbahntrasse "Mainzelbahn" mit dem maximal zulässigen Maß der Nutzungen und der Bauweise bzw. -formen gemäß den Festsetzungen des "Le 4".

Die Ergebnisse können für die jeweiligen Umweltbelange wie folgt zusammengefasst werden.

Umweltbelang: Mensch, menschliche Gesundheit

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Vorbelastung durch Verkehrslärm und die Straßenbahn "Mainzelbahn"</p> <p>Die Nachverdichtung bedingt eine Zunahme der Verkehrsmengen und eine Zunahme des Verkehrslärms. Zum Schutz vor Außenlärm werden Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Es sind baubedingte Schall-, Staub- und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen möglich.</p> <p>Es sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.</p> <p><u>Erholungseignung/ Freiraum- und Aufenthaltsqualität</u></p>	<p><u>Vermeidung/ Verminderung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Minimierung von Staub-, Schall- und Lichtimmissionen während der Bauphase – Schallschutzmaßnahmen aufgrund von einwirkenden Verkehrslärm <ul style="list-style-type: none"> – Ausführung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß Anforderungen DIN 4109-1 – Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen

<p>eingeschränkte Aufenthaltsqualität und Verflechtung mit der Umgebung aufgrund städtebaulicher Mängel, Unterversorgung mit wohnungsbezogenen privaten Grünflächen; "Brunnenplatz" und die öffentliche Grünfläche haben eine Bedeutung für die Aufenthaltsqualität. Es erfolgt eine Inanspruchnahme von Teilflächen. Der Funktionserhalt kann durch Festsetzung der verbleibenden Flächen als Quartiersplatz und öffentliche Grünfläche i.V. mit Pflanzbindungen und ergänzenden Neupflanzungen grundsätzlich gewahrt werden. Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit siedlungsbezogener Erholungsräume durch Festsetzung von Fußwegen und Gehrechten für die Öffentlichkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Quartiersplatz" und "Fußweg" zur Sicherung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität - Festsetzung einer Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gehölzfläche" - Festsetzung von Gehrechten zur Aufrechterhaltung von Wegebeziehungen
---	---

Umweltbelang: Pflanzen, Tiere, Artenschutz, biologische Vielfalt

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
<p>überwiegend anthropogen bedingte Biotop- und Nutzungsstrukturen, nur untergeordnet und kleinflächig Grün- und Gehölzstrukturen vorhanden. Im Umfeld des Brunnenplatzes befindet sich eine ca. 590 m² große Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand. Im Plangebiet wachsen 136 Bäume, davon sind 65 Bäume und 4 Ersatzpflanzungen durch die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. kein Vorkommen von § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG pauschal geschützte Biotoypen; Verlust von Grün- und Freiflächen sowie Gehölzen (Gesamtumfang ca. 2.240 m²) Verlust von voraussichtlich 81 der im Plangebiet vorhandenen Bäume. Davon sind 45 Bäume nach der Baumschutzverordnung geschützt. Erhalt der verbleibenden öffentlichen Grünfläche und des Straßenbegleitgrüns. 53 Bäume und eine Baumgruppe können erhalten werden. Es sind 31 Neupflanzungen vorgesehen. Durch grünplanerische Festsetzungen (Begrünung von Grundstücksflächen und baulichen Anlagen) können grundsätzlich weitere Lebensräume entstehen. Eine Kompensation innerhalb des Plangebiet ist nicht vollumfänglich möglich.</p>	<p><u>Vermeidung/ Verminderung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Grünflächen („Gehölzfläche“ und „Straßenbegleitgrün“), Einzelbäumen, Baumgruppe und Sträuchern - Pflanzgebote zur Begrünung <ul style="list-style-type: none"> - der Grundstücksfreiflächen im Kerngebiet "MK 3" - der Stellplätze und unterbauten Flächen - der baulichen Anlagen (Dächer, Fassaden, Außenwände und Mauern) - Festsetzung zur Verwendung landschafts- und standortgerechter Vegetation, Hinweis zu Pflanzenvorschlagsliste; - Festsetzung mit Vorgaben für die artenschutzgerechte Außenbeleuchtung, Einschränkung leuchtender oder beleuchteter Werbeanlagen <p><u>interner Ausgleich</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von Einzelbäumen; <p><u>externer Ausgleich (schutzgutübergreifend)</u> Extensive Wiese mit Gehölzen in der Draiser Senke</p>

<p><u>Biologische Vielfalt</u> keine Hinweise auf eine besonders herausragende Bedeutung des Planungsgebiets; keine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich; Unter Berücksichtigung der Pflanzgebote und Verwendung vorwiegend heimischer Arten ist mit dem "Le 4" kein wesentlicher Biodiversitätsverlust verbunden.</p> <p><u>Tiere, Artenschutz</u> Bestandserfassungen ergaben Vorkommen von: – Säugetieren (Fledermäuse, Gartenschläfer), – Vögeln (19 Vogelarten, davon sind 16 Arten Brutvögel/ mit Brutverdacht, drei Arten Nahrungsgäste/ Überlieger) keine Nachweise von Reptilien, Amphibien; Das Artenspektrum setzt sich entsprechend der Habitatausstattung aus Brutvögeln der Stadtparks, Laubwälder und Gebüsch und Gebäudebrütern des Siedlungsbereiches zusammen. Wertgebende und planungsrelevante Brutvogelarten sind Rauchschwalbe und Haussperling.</p> <p>eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum aufgrund der Vorbelastung durch die anthropogene Nutzung und Verkehrsbelastungen, aber vor dem Hintergrund der wenigen vorhandenen Lebensräume hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen, Flächeninanspruchnahme und Biotopverlust.</p> <p>Inanspruchnahme und Beeinträchtigung von Lebensräumen; Zusätzliche erhebliche Zerschneidungseffekte sind aufgrund der Vorbelastung des Raumes (Verkehrswege, Siedlungen) nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, der Pflanzgebote und Ausgleichsflächen sind erhebliche und bestandsgefährdende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.</p> <p><u>Artenschutz und artenschutzrechtliche Prüfung</u> Bei Umsetzung der Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.</p>	<p><u>Vermeidung/ Verminderung für die Artengruppe Vögel und Säugetiere (Fledermäuse, Gartenschläfer)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (V1); – Quartierkontrolle (V2) – Regelung der Bauzeiten und Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Gebäudeabbruch, Sanierung (V3)); – Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas (V4) <p><u>vorgezogener und funktionserhaltender Ausgleich</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Herstellung eines Nistplatzes mit künstlichen Nisthilfen für die Rauchschnalbe; – Anbringen von Quartierhilfen für den Gartenschläfer – Nist- und Quartierhilfen für Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) <p><u>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring):</u> Kontrolle der Nist- und Quartierhilfen</p>
--	---

Umweltbelang: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
keine Betroffenheit von Schutzgebieten des europäischen "Natura2000"-Netzes, von Naturschutz-, Landschaftsschutzgebieten und Naturdenkmalen	keine Maßnahmen erforderlich

Umweltbelang: Fläche

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
Inanspruchnahme von Flächen im beplanten Innenbereich; keine Inanspruchnahme von Flächen im unbeplanten Außenbereich oder von großflächigen unzerschnittenen Freiräumen	keine Maßnahmen erforderlich

Umweltbelang: Boden

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Der überwiegende Teil des Plangebietes ist aufgrund vorhandener Nutzungen und der bestehenden Baurechte bereits versiegelt. Unversiegelte Flächen befinden sich im Bereich der Grünflächen (Grünanlage Brunnenplatz, Straßenbegleitgrün) und auf den Grundstücksfreiflächen (Hotelanlage, Unterflurgarage). Von einer anthropogenen Überprägung ist auszugehen.</p> <p>Im Plangebiet liegen zwei registrierte Altstandorte. Die Flächen werden als nicht altlastenverdächtig eingestuft.</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei weitere bodenschutzrelevante Flächen, von denen aber keine Gefährdungen für den "Le 4" ausgehen.</p> <p>zusätzlichen Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden durch zulässige Nachverdichtung Es wird eine zusätzliche Mehrversiegelung unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte im Umfang von rund 1.400 m² vorbereitet.</p> <p>Minderung der Eingriffe durch Dachbegrünung und die Begrünung der unterbauten Flächen; Eingriffe können im Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden hohen Ausnutzung und der zulässigen Nachverdichtungen nicht vollständig kompensiert werden.</p>	<p><u>Vermeidung/ Verminderung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung - Überdeckung und Begrünung der unterbauten Flächen, Tiefgarage - Begrünung der Stellplätze - Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Kerngebiet "MK 3" - Pflanzung von Bäumen - Hinweis zu Bodenarbeiten - Bodenschutz <p><u>externer Ausgleich (schutzgutübergreifend)</u></p> <p>Extensive Wiese mit Gehölzen in der Draiser Senke</p>

Umweltbelang: Wasser

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Lage außerhalb von bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten; keine Oberflächengewässer im Plangebiet; Grundwasserflurabstand etwa 15 – 25 m gemäß Hydrologischer Kartierung; Böden weisen eine mittleres Versickerungspotenzial auf.</p> <p>Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem in das Regenrückhaltebecken im Stadtteilpark Lerchenberg.</p> <p>Erhöhung der versiegelbaren Fläche um rund 1.400 m² verbunden mit einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung.</p> <p>Minderung durch Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge und zur Begrünung der nicht überbauten Flächen im Kerngebiet "MK 3";</p> <p>Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung, der bestehenden Gebietsentwässerung und der möglichen Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser sind insgesamt keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>	<p><u>Vermeidung/ Verminderung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung zur Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger und versickerungsfähiger Beläge - Dachbegrünung - Überdeckung und Begrünung der unterbauten Flächen, Tiefgarage - Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Kerngebiet "MK 3" - Begrünung der Stellplätze, Pflanzung von Bäumen - Hinweis zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Umweltbelang: Klima/ Luft / Klimawandel

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Planungsrelevante flächen- und linienhafte Kaltluftabflüsse und Ventilationsbahnen sind nicht betroffen.</p> <p>Lage in einem Klimafunktionsraum von geringer Wertigkeit mit gering belasteten Klima; thermische Vorbelastung durch dichte Bebauung;</p> <p>aufgrund der Randlage zu großen Freiflächen (Ober Olmer Wald, Draiser Senke, Stadtteilpark Lerchenberg) ist die Be-, Durch- und Entlüftung des gesamten Stadtteils während austauschstarker Wetterlagen als gut einzustufen.</p> <p>thermische Zusatzbelastungen innerhalb des Plangebietes durch bauliche Nachverdichtung zu erwarten;</p> <p>Minderung der Wärmeineffekte durch festgesetzte Baumpflanzungen und Pflanzgebote (Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung,</p>	<p><u>Vermeidung/ Verminderung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Erhalt der öffentlichen Grünflächen "Gehölzfläche", "Straßenbegleitgrün" Anpflanzen von Bäumen - Dachbegrünung - Überdeckung und Begrünung der unterbauten Flächen, Tiefgarage - Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Kerngebiet "MK 3" - Begrünung der Stellplätze

<p>Stellplatzbegrünung, Erhalt und Pflanzung von Bäumen); Sicherung der Durchlüftung durch Erhalt der Grünflächen "Gehölzfläche" und die Begrünung der Garagendächer; Eine maßgebliche Verschlechterung der Durchlüftungssituation angrenzender Siedlungsbereiche ist aufgrund der Nachverdichtung nicht zu erwarten.</p> <p><u>Klimawandel</u> Durch die bauliche Nachverdichtung erfolgt eine Verschärfung der negativen Klimateigenschaften durch die Folgeerscheinungen des globalen Klimawandels mit der Zunahme der sommerlichen Wärmebelastung. Minderung durch Anpassungsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Erhalt und der Pflanzung von Bäumen zur Beschattung;</p> <p><u>Lufthygiene</u> Ein anlage- und betriebsbedingtes Erreichen oder Überschreiten von lufthygienischen Richt- oder Grenzwerten ist mit den Festsetzungen des "Le 4" zur Art der Nutzung nicht zu erwarten. Aufgrund der verhältnismäßig moderaten Verkehrsmengen (Stadt Mainz 2021) und der im Plangebiet gegebenen Durchlüftung ist bezüglich der Lufthygiene ein Überschreiten kritischer Werte nicht zu erwarten.</p>	
---	--

Umweltbelang: Landschaft

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
<p>anthropogen geprägtes, städtisches und verdichtetes Quartier mit städtebaulichen und architektonischen Mängeln Eine Aufwertung durch Gestaltung der Außenanlagen innerhalb der Einkaufspassage erfolgte bereits im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“. Ortsbildwirksame und quartierprägende Grünstrukturen befinden sich um den Brunnenplatz. aufgrund fehlender Freiräume keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung</p> <p>Der "Le 4" stellt die Grundlage zur Beseitigung der städtebaulichen Mängel dar und strebt eine Verbesserung an durch Festsetzung von Baulinien und ergänzenden Baukörpern zur Bildung von Raumkanten.</p>	<p><u>Vermeidung/ Verminderung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Beschränkung der Gebäudehöhen – Bildung von Raumkanten durch Festsetzung von Baulinien und zusätzlichen Baukörpern – Beschränkung von Nebenanlagen – Vorgaben zu Werbeanlagen – Erhalt von Bäumen – Fassadenbegrünung – Dachbegrünung der Garagen – Überdeckung und Begrünung der unterbauten Flächen, Tiefgarage – Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Kerngebiet "MK 3"

<p>Einfügung in die Bestandsbebauung und das unmittelbare Umfeld durch Begrenzung der Gebäudehöhen; gestalterische Aufwertung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Begrünung der baulichen Anlagen (Dach- und Fassadenbegrünung) und Grundstücke sowie zum Erhalt quartierprägender und gestalterisch wirksamer Bäume und Grünflächen; Verlust von ortsbildprägenden Bäumen und Eingrünung wird durch die Festsetzung von Neupflanzungen teilweise kompensiert.</p> <p>Erhalt der Wegebeziehungen zu den angrenzenden Naherholungsräumen für die landschaftsgebundene Erholung durch Festsetzung von Gehrechten für die Öffentlichkeit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Begrünung der Stellplätze – Festsetzung von Gehrechten <p><u>Interner Ausgleich</u> Pflanzung von Bäumen</p>
--	---

Umweltbelang: Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Lage außerhalb von Grabungsschutzgebieten und archäologisch bedeutenden Landschaften; keine Bau- und Kulturdenkmäler im Plangebiet vorhanden. mögliche Lage im Quellbereich der römischen Wasserleitung</p> <p>Schutz vorhandener Leitungen durch Festsetzungen zu Leitungsrechten</p> <p>Berücksichtigung der Betriebserfordernisse der Straßenbahntrasse "Mainzelbahn" durch Verwendung schmalkroniger Sorten bei der Neupflanzung von Bäumen</p>	<p><u>Vermeidung/ Verminderung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Hinweis zu archäologischen Funden – Festsetzung von Leitungsrechten – Festsetzung zur Verwendung von schmalkronigen Sorten im Bereich der Straßenbahntrasse <p>Pflanzenvorschlagsliste mit Auswahl schmalkroniger Baumarten</p>

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der im "Le 4" festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Kompensationsmaßnahmen nach Durchführung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange verbleiben.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe des Bebauungsplanes "Le 4" werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und den jeweiligen Flächenkategorien (Kerngebiete und öffentliche Verkehrsflächen) wie folgt zugeordnet:

Ausgleichsmaßnahme	Lage	Zuordnung
Extensive Wiese mit Gehölzen	Gemarkung Draiss, Flur 2, Flurstück Nr. 127/3	Kerngebiete mit 55 %, davon

		<ul style="list-style-type: none"> - Kerngebiet "MK 1" mit 35 %, - Kerngebiet "MK 2" mit 5 %, - Kerngebiet "MK 3" mit 15 % Verkehrsflächen mit 45%.
Herstellung eines Nistplatzes mit künstlichen Nisthilfen für die Rauchschnalbe	Grundschule Lerchenberg Gemarkung Drais, Flur 2, Flurstück 127/3	Kerngebiet "MK 2"
Quartierhilfen für Gartenschläfer	Gemarkung Bretzenheim, Flur 15, Flurstück Nr. 159	Kerngebiet "MK 1"

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Überwachungsbedarf besteht für die Rauchschnalbe im Hinblick auf Funktionssicherung eines entsprechenden Lebensraumangebotes durch Kontrolle der Bestandsentwicklung im Geltungsbereich und Umfeld und die Kontrolle der Nisthilfen. Darüber hinaus verbleiben mit Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter. Vonseiten der tangierten Fachämter sind keine negativen Prüfungsergebnisse hinsichtlich der Familienfreundlichkeit vorgebracht worden.

Bei dem Bebauungsplan "Le 4" handelt es sich um die Überplanung und die Erweiterung eines Bestandsgebietes. Durch den Bebauungsplan "Le 4" kann eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen erfolgen, was das Angebot an Wohnraum in Mainz-Lerchenberg erweitert. Eine ÖPNV-Anbindung (Bus und Mainzelbahn) ist in fußläufiger Erreichbarkeit gewährleistet und stellt einen Wert insbesondere für Menschen ohne Pkw dar. Die dem Gebiet dienenden Spiel- und Grünflächen befinden sich innerhalb der Einkaufspassage sowie in der Umgebung des Geltungsbereiches und bleiben auch zukünftig bestehen.

Durch die Schaffung von weiteren Flächen für den Einzelhandel wird das Angebot der Nahversorgung für die Lerchenberger Bevölkerung erweitert, wodurch kurze Wege innerhalb des Ortsteils geschaffen werden. Die Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Quartiersplatz" stärken die Aufenthaltsqualität innerhalb des Einkaufszentrums und fördern den Sicherheitsaspekt für

Fußgänger:innen. Insgesamt wird der Ortsteil Lerchenberg durch die Schaffung von Wohn- und Einzelhandelsflächen gestärkt.

10. Statistik

Kerngebiet	11.310 m ²
Straßenverkehrsfläche	10.036 m ²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7.812 m ²
ÖPNV-Trasse	2.367 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.033 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	32.567 m ²

11. Kosten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens, die Verkehrsuntersuchung, die schalltechnische Untersuchung sowie für das Artenschutzgutachten folgende Kosten angefallen:

Verkehrsuntersuchung:	21.797,53 €
Schalltechnische Untersuchung:	7.318,50 €
Artenschutzgutachten mit Baumerfassung:	6.734,81 €

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Kosten in Höhe von voraussichtlich rund 136.000 € entstehen.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete