

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes "Nino-Erné-Straße (Le 2)"

Bebauungsplan "Nino-Erné-Straße (Le 2)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Nino-Erné-Straße (Le 2)" und zur Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Nino-Erné-Straße (Le 2)"

Der Bebauungsplan "Le 2" wurde aufgestellt, um auf der, durch den Bebauungsplan "B 135" überplanten, bisher jedoch unbebauten Fläche im Süden des Stadtteils Mainz-Lerchenberg eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um ein unbebautes Areal, welches teilweise landwirtschaftlich genutzt wird und in einem östlichen Teilbereich brach liegt. Im Nordwesten, entlang des vorhandenen Fuß- und Radweges, befindet sich eine bandartig ausgebildete Grünfläche mit Gehölzbestand.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der Geltungsbereich des "Le 2, entsprechend den Paninhalten des Bebauungsplanes "B 135", als "Wohnbaufläche (W)", als "Sondergebiet (SO)", als "Grünfläche (Spielplatz, Grün/Parkanlage)" und als "Fläche für Sport- und Spielanlagen" mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" dargestellt. Lediglich die Darstellung der Wohnbaufläche stimmt mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Le 2" überein. Die weiteren Darstellungen werden in der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan geändert, um die Planungsziele des Bebauungsplanes verwirklichen zu können.

Für das geplante Wohngebiet ist eine Bebauung aus Einzel-, Doppel-, Reihen-, und Kettenhäusern vorgesehen. Der notwendige Lärmschutz soll durch eine Lärmschutzwand / -wallkombination im Westen, Süden und Osten sichergestellt werden. Das großflächige Feldgehölz im Norden des Plangebiets soll als öffentliche Grünfläche ohne Freiraumnutzung oder sonstige Nutzung weitgehend erhalten werden. Östlich angrenzend an dieses Gehölz ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt von Nordosten her über eine neue Anbindung an die Rilkeallee sowie von Westen her über die "L 427". Die innere Erschließung erfolgt über eine in west - östlicher Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße. An dieser parallel zur "L 426" liegenden "Erschließungsachse" wird im Westen eine platzartige Aufweitung ausgebildet und nach Norden hin als Gebietszufahrt zur "L 427" weitergeführt. Es ist vorgesehen, die beiden Zufahrtbereiche in das Gebiet als Tempo 30-Zonen auszubilden. Die komplette innere Erschließung des Gebietes wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Besucherparkplätze werden in ausreichender Anzahl auf Parkierungsanlagen entlang der innergebietlichen Erschließungsstraße vorgesehen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen beziehen sich auf den Artenschutz, eine FFH-Prognose, den Schallschutz, die Bodenbeschaffenheit, bzw. die Niederschlagswasserbewirtschaftung und das Vorkommen von Radon im Untergrund.

Der Bebauungsplan "Le 2" führt zu keinerlei zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da der geplante Eingriff nicht höher ist, als der bereits zuvor bestehende des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 135". Die innerhalb des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen (Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Anpflanzungen usw.) tragen zu einer Minimierung der Eingriffe bei. Vor diesem

Hintergrund ergibt sich kein Bedarf für landespflegerischen Ausgleich oder Ersatz bei diesem Bebauungsplan.

Für die Belange des Artenschutzes ist festzuhalten, dass die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade im Fall der Zauneidechse und des Bluthänflings zu Beeinträchtigungen von Lebens- und Fortpflanzungsstätten besonders und streng geschützter, europarechtlich relevanter Arten führen. Da für beide Tierarten gilt, dass durch die Verwirklichung des B-Plans die Verbote des § 44 BNatSchG nicht verletzt werden, ist keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Der vom Gutachterbüro überschlägig geschätzte Ersatzlebensraum im Umfang von ca. 0,5 ha muss daher nicht verbindlich als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit dieses Bebauungsplanes sind vorsorgliche Artenhilfsmaßnahmen erforderlich. Die Stadt Mainz wird daher auf bereits vorhandenen und gesicherten Flächen in einer Größenordnung von 0,5 ha ein Mosaik kleinteiliger Aufwertungen durchführen.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz ist die vorliegende Planung im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand mit geringeren Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes verbunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 10.03.2011. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die Bürgerinnen und Bürger umfassend über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zielten im Wesentlichen auf die geplante Verkehrserschließung, die entstehenden Verkehrsbelastungen durch das Neubaugebiet und das Thema Lärm und Schallschutz.

Basierend auf den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger und den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden diverse Gutachten erstellt sowie die Zufahrtssituationen in das Plangebiet optimiert.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise im Rahmen des Anhörverfahrens vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen führten zu Anpassungen und Ergänzungen der Planinhalte. Wesentliche Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes "Le 2" waren die Erweiterung des Geltungsbereiches aufgrund der geänderten Erschließungssituation im Plangebiet, Ergänzungen von Festsetzungen, basierend auf der Schallschutzuntersuchung, zum Lärmschutz und deren Dimensionierungen, Festsetzungen bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung sowie Festsetzungen die auf den Ergebnissen des Umweltberichtes basieren.

Im Rahmen der Offenlage vom 08.10.2013 bis zum 25.11.2013 wurden zahlreiche Anregungen vorgebracht. Die dabei vorgebrachten Anregungen führten zu Anpassungen und Ergänzungen der Planinhalte.

Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der Offenlage Anregungen und Anpassungen zu den Themenbereichen der Gebietszufahrt im Westen von der "L 427", Anpassung von Baufenstern, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Garagenzufahrten und Radon-Gutachten. In der Summe erforderten die inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen die Durchführung einer erneuten Offenlage.

In der Zeit vom 27.05.2014 bis zum 04.07.2014 wurde die zweite Offenlage durchgeführt. Die dabei vorgebrachten Anregungen führten zu Anpassungen und Ergänzungen der Planinhalte, im Wesentlichen zur Gebietszufahrt im Osten von der "Rilkeallee" und

dem Radon-Gutachten. Auch hier wurde durch die inhaltliche Änderung die Durchführung einer erneuten eingeschränkten Offenlage notwendig.

In der Zeit vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 wurde die dritte eingeschränkte Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wurde dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden konnten (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

Im Rahmen dieser dritten Offenlage wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger Anregungen vorgebracht, Inhaltliche Änderungen von Festsetzungen wurden aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger nicht notwendig. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Änderungen von Festsetzungen erforderlich geworden.

Durch den Bebauungsplan "Le 2" wird der seit Mai 1996 rechtskräftige Bebauungsplan "Südlich der alten Feuerwache (B 135)" ersetzt, da das in der damaligen Form geplante Baugebiet (vorgelagerte Schallschutzbebauung) nicht umgesetzt werden konnte. Aufgrund der schwierigen Vermarktungssituation des im Bebauungsplan "B 135" festgesetzten "Sondergebiet Dienstleistung" konnten die für den Lärmschutz erforderlichen geschlossenen Baukörper entlang der "L 426" nicht realisiert werden. Da diese Lärmschutzmaßnahme jedoch eine Grundvoraussetzung für die Realisierung des im rückwärtigen Bereich festgesetzten Wohngebietes war, wurden die Einleitung eines neuen Bauleitplanverfahrens und die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts notwendig. Ein alternativer Standort kommt daher nicht in Frage.

Im gesamten Plangebiet ist eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geplant. Diese Bebauungsformen wurden in dem Wohnungsmarktgutachten "Mainz 2008" von empirica, als die Wohnform mit erhöhter Nachfrage für Mainz ermittelt. Die Bebauungsstrukturen der Umgebung im Stadtteil Mainz-Lerchenberg, bestehend aus einer Kombination von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen, werden aufgegriffen und finden sich in den geplanten Bebauungsstrukturen des "Le 2" wieder.

Die geplante Erschließung stellt sich nach Auswertung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden sowie nach Prüfung von Erschließungsalternativen durch die zuständigen Fachämter als die verkehrstechnisch und städtebaulich beste Lösung zur Erschließung des Gebietes "Le 2" dar. Abweichende Planungsvarianten waren nur begrenzt möglich und unter Beachtung aller privaten und öffentlichen Belange nicht geboten.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung erfüllt, Wohnraum, besonders für junge Familien, in der Stadt Mainz zu schaffen.