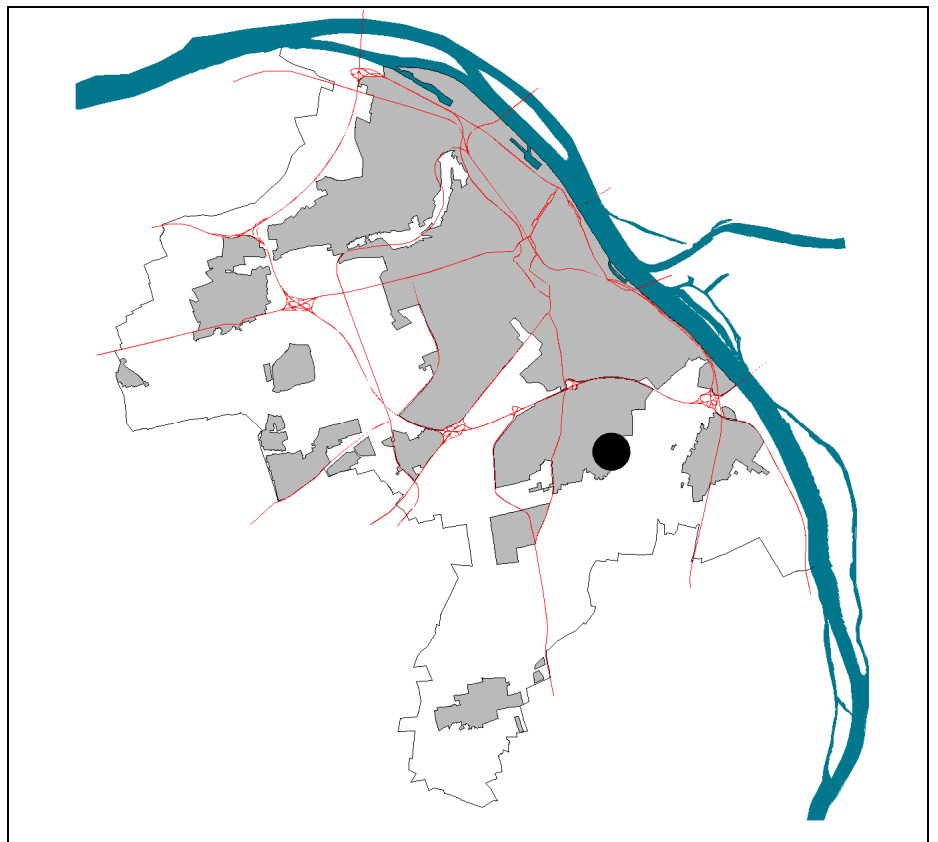


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan
"Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen (He 111)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen (He 111)"

Der Bebauungsplan "He 111" wurde aufgestellt, um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung am Ortsrand zu steuern. Ziel war es, die landschaftlichen und topografischen Eigenheiten zu bewahren und die Wohnumfeldqualität langfristig zu sichern.

Auslöser für die Planung waren Nachverdichtungsprozesse im Siedlungsrandbereich, die den Charakter des Quartiers nachhaltig beeinflusst und zu einer zunehmenden Inanspruchnahme des bisherigen Außenbereichs geführt hätten.

Bereits der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt an dieser Stelle eine verzahnte Struktur von Wohnbauflächen und Grünstrukturen dar. Der Bebauungsplan "He 111" ist damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt

Der Geltungsbereich erstreckt sich über ein teilweise bebautes Gebiet am Siedlungsrand mit großzügigen rückwärtigen Grün- und Freiflächen. Durch die zur Straße hin orientierte Bebauung resultiert ein hoher Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen, der gärtnerisch sowie in Teilen landwirtschaftlich genutzt wird und von baulichen Anlagen weitestgehend verschont ist. Lediglich in Teilbereichen besteht hier eine Bebauung in zweiter oder gar dritter Reihe, die auch die zwischenliegenden Grünzonen mit beeinflusst. Eine besondere Gewichtung bei der städtebaulichen Konzeption wurde daher auf die Erhaltung dieser Freibereiche gelegt, die sowohl eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild als auch für den Natur- und Artenschutz wahrnehmen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen und Lösungen beziehen sich auf den Artenschutz, sowie den Umgang mit der vorhandenen Altlast im südlichen Geltungsbereich und den unmittelbar anschließenden Flächen.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um besonders orts- bzw. landschaftsbildprägende Individuen oder um naturschutz- bzw. artenschutzrechtlich besonders wertvolle Elemente innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Süden durch eine dichte bis aufgelockerte Bebauung mit z.T. umfangreichen Freiflächen und ortsbildprägenden Gehölzbeständen gekennzeichnet, durch die die vorhandenen Baukörper harmonisch in die umgebende freie Landschaft eingebunden sind. Die weitgehend unbebauten Bereiche im Osten und Südosten haben den Charakter einer Kulturlandschaft mit unterschiedlich guter Strukturierung. Insgesamt kann das abwechslungsreiche Landschafts- und Ortsbild mit seinem Strukturreichtum als besonders wertvoll eingestuft werden.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Altablagerungsfläche, die aus der früheren Nutzung als Gemeindemüllplatz in den Jahren 1910 bis 1957 resultiert. Die Ablagerung erstreckt sich auf die Fläche zwischen der Militärstraße und dem Jakob-Braunwart-Weg. Aufgrund dieses Vorkommens wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei umwelttechnische Untersuchungen erstellt, um die Auswirkungen dieser Bodenbelastung auf die geplante Nutzung zu bestimmen.

Die geplante Nutzung ist unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen mit den festgestellten Bodenbelastungen vereinbar. Eine Sanierung ist nicht erforderlich, da von den Bodenbelastungen gegenwärtig keine akuten Gefährdungen ausgehen. Mittels Festset-

zung ist geregelt, dass im Bereich des Wohngebietes eine ausreichende Überdeckung der vorhandenen Altablagerung durch unbelasteten Oberboden erfolgen muss. Auch eine gärtnerische Nutzung und der Anbau von Nutzpflanzen ist durch diese Festsetzung gewährleistet. Darüber hinausgehende Regelungen zu den tieferliegenden Bodenschichten sind zur Abwehr von Gesundheitsgefahren nicht zwingend erforderlich. Da es sich bei den überplanten Flächen um bereits bebaute Grundstücke handelt, wären weitreichendere Sanierungsmaßnahmen unverhältnismäßig, weshalb hiervon abgesehen wurde.

Der Bebauungsplan "He 111" führt zu keinerlei zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da er lediglich die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich aufgreift. Eine Ausweitung des Baurechtes gegenüber dem zuvor anzuwendenden § 34 BauGB oder die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet erfolgt nicht. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein Bedarf für landespflegerischen Ausgleich oder Ersatz bei diesem Projekt.

Auch das Thema der Niederschlagswasserversickerung und Außengebietsentwässerung spielt beim "He 111" nur eine untergeordnete Rolle, da durch die Planung keine Veränderung / Verschlechterung der bisherigen Situation eintritt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Ausnahmeverfahren in der Zeit vom 17.09.2012 bis 01.10.2012. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zielten im Wesentlichen auf die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich, sowie auf die zulässigen Nutzungen in der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ab. Auch einige der vorgebrachten Anregungen der Behörden im Rahmen des Anhörverfahrens zielten in diese Richtung. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich reduziert und die einbezogenen landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum reduziert. Zudem wurden die zuvor enthaltenen LE-Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da ein landespflegerischer Ausgleich nicht erforderlich war.

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine weiteren umweltrelevanten Anregungen vorgebracht. Lediglich seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nochmals auf die Anforderungen im Umgang mit der vorhandenen Altlast hingewiesen. Eine Berücksichtigung dieses Themenbereiches ist jedoch bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt, dem Anhörverfahren, umfassend beleuchtet und bewertet worden, so dass auch eine erneute Prüfung zu keiner Änderung der Einschätzung führte. Eine entsprechende Kennzeichnung, sowie ergänzende Festsetzungen für Neubauvorhaben sind im Bebauungsplan enthalten.

Der Bebauungsplan basiert auf einer gewachsenen Siedlungsstruktur, die bereits vollständig entwickelt ist. Abweichende Planungsvarianten waren daher nur begrenzt möglich und unter Beachtung aller privaten und öffentlichen Belange nicht geboten. Insbesondere eine Ausweitung der Bebauung, die von Seiten einiger Grundstückseigentümer erwünscht war, entsprach nicht dem Ziel den vorhandenen Ortsrand in seiner heutigen Vielfalt und Ausprägung zu sichern.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung erfüllt und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt.