

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0511/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 26 Dr 30	Datum 04.03.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 10.03.2015			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.03.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.03.2015	Ö

Betreff: Bauleitplanverfahren "D 30" (Aufstellungsbeschluss) Bebauungsplanentwurf "Draiser Senke (D 30)" hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 05.03.2015 Gez. Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

Landschaftsraum

Mit dem Begriff "Draiser Senke" wird der Landschaftsraum bezeichnet, der sich zwischen den Stadtteilen Mainz-Drais und Mainz-Lerchenberg erstreckt und durch eine starke Topografie geprägt ist. Die in Mainz bestehenden Rheinterrassen prägen das Landschaftsbild in zwei Stufen. Die erste Stufe der Terrassen erhebt sich in einem engeren Bereich um den Stadtkern, während sich die zweite Stufe in den äußeren Stadtteilen erhebt. Die Stadtteile Lerchenberg und Drais befinden sich genau an den oberen Kanten dieser zweiten Terrassenstufe, woraus ihre in den Stadtteilen hoch geschätzte Lagegunst rührt und zu einem beeindruckenden Fernblick über die Rhein- und Mainebene führt.

Die vorhandenen Rheinterrassen sind nicht als geradlinige Abbruchkanten ausgebildet, sondern sind bedingt durch die natürlich entstandenen Gewässerabflüsse zerklüftet und von Tälern durchzogen. Das Gonsbachtal und das Wildgrabental stellen hierbei die größten Einschnitte dar, die sich landschaftlich besonders hervorheben. Die Draiser Senke stellt einen weiteren Einschnitt in dieser Reihe dar, der sich im weiteren Verlauf als Bretzenheimer Tal erstreckt.

Diese besondere topografische Situation führte insbesondere auch in der Häufung der Landschaftselemente zu einem abwechslungsreichen und ansprechenden Landschaftsbild mit einem Nebeneinander von kleinteilig angeordneten Ackerflächen, Sonderkulturen (Obstbau) und Feldgehölzen. Im Zentrum dieser "Senke" im Bereich der Talsohle befindet sich zudem der geschützte Landschaftsbestandteil "In dem Bohlen".

Da das Umland der Stadt Mainz wie der überwiegende Teil Rheinhessens durch eine homogene Kulturlandschaft geprägt ist, kommt den wenigen vorhandenen Landschaftsbild prägenden Elementen eine erhöhte Bedeutung zu. Verstärkt wird diese Bedeutung durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet Rheinheinisches Rheingebiet.

Dieser Landschaftsraum fungiert wegen seiner besonders reizvollen Erscheinung, dem möglichen Weitblick über die Rheinniederung und seiner Nähe zu den Stadtteilen Lerchenberg und Drais als wichtiger Naherholungsraum für beide Stadtteile. Aus diesem Grund ist eine hohe Nutzungsdichte durch Fußgänger und Radfahrer während des gesamten Jahres gegeben. Im Vergleich mit dem umliegenden Außenbereich ist hier eine erhöhte Nutzerfrequenz zu verzeichnen.

Neben der Naherholung hat die "Draiser Senke" eine maßgebliche klimatologische Bedeutung für die Stadt Mainz inne.

Die Draiser Senke selbst stellt als Hangbereich mit hoher Grünmasse einen Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung im Außenbereich dar.

Die Senke fungiert aufgrund ihrer Topografie als zentrale Ventilationsbahn mit regionaler Bedeutung und darüber hinaus als wichtige Kaltluftentstehungsfläche. Diese Funktionen sind vor allem für die tiefer gelegenen Siedlungsräume von Mainz von zentraler Bedeutung. Um diese Funktionen nicht zu beeinträchtigen sind klimarelevante bauliche Eingriffe innerhalb dieser Zonen auszuschließen.

Ortsrand

Bereits im Zuge der Siedlungsentwicklung der 90er Jahre wurde die Bedeutung dieses Landschaftsraumes erkannt. Mit dem Baugebiet "Hinter den Weiden Teil I (D 25/I)" wurde am südlichen Siedlungsrand von Mainz Drais ein neuer "grüner" Ortsrand geschaffen, der durch die Anordnung von bis zu 30 m breiten landespflegerischen Ausgleichsflächen eingefasst wurde und damit einen Übergang zur freien noch unbelasteten Landschaft bildet. Die dabei ursprünglich angedachte Siedlungserweiterung wurde in diesem Zuge deutlich zu Gunsten ei-

nes Erhalts der freien Landschaft reduziert. Mit der Festsetzung dieses neuen Ortsrandes sollte langfristig eine weitere Siedlungsentwicklung und damit eine Inanspruchnahme des vorhandenen Freiraums nach Süden unterbunden werden.

LSG Rheinhessisches Rheingebiet

Die bestehende Hangkante ist in ihrem gesamten Verlauf westlich der Autobahn A 60 und im weiteren Anschluss die Flächen westlich der L 427 Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Rheinhessisches Rheingebiet". Jegliche bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsflächen ist vor diesem Hintergrund besonders zu prüfen und zu hinterfragen. Um dem Schutzzweck des LSG zu entsprechen, sind bauliche Anlagen im Außenbereich möglichst zu bündeln, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Während im Bereich westlich der Ortslage von Mainz Drais bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch dort vorhandene Aussiedlerhöfe und die hier angesiedelte Bezirkssportanlage vorliegt, ist der Bereich der Draiser Senke bisher noch vollkommen unbeeinflusst von baulichen Störfaktoren.

2. Problemstellung

Aktuell wurde innerhalb dieses Landschaftsraumes eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Aussiedlerhofes für den Betrieb einer Baumschule auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Parzelle unmittelbar südlich des Ortsrandes von Drais gestellt. Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um einen Betrieb, welcher der gartenbaulichen Erzeugung dient und damit gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Außenbereich privilegiert ist. Nach eingehender Prüfung besteht keine Möglichkeit das im Außenbereich privilegierte Vorhaben auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB abzulehnen.

Die Errichtung baulicher Anlagen führt jedoch zu einer erstmaligen Beeinträchtigung des bisher noch unbelasteten Freiraumes und kann damit langfristig zu einer nachteiligen Prägung des Landschaftsbildes und einer Minderung der Naherholungsqualität dieses Naturraumes beitragen. Neben der baulichen Anlage selbst, tragen vor allem die hieraus resultierenden Aktivitäten wie Betriebstätigkeiten und Fahrverkehr zu einer Störung des Naherholungsraumes bei. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohnquartieren am Siedlungsrand und der notwendigen Erschließung über die Quartiersstraßen sind zudem Beeinträchtigungen dieser angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

3. Stellungnahme des Grün- und Umweltamtes

Das Grün- und Umweltamt hat als zuständiges Fachamt und als Naturschutzbehörde zu den Naturpotentialen der Draiser Senke die folgende Ersteinschätzung abgegeben.

Die Draiser Senke ist aus Sicht der Umwelt, insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes von herausragender Bedeutung. Vergleichbare Strukturen sind im Mainzer Stadtgebiet nicht vorhanden. Die Draiser Senke erfüllt wichtige Funktionen für die Schutzgüter Menschen (Naherholung), Tiere und Pflanzen (Biotopverbund, -vernetzung), Klima (Kaltluftabfluss) und Landschaftsbild.

Im Einzelnen:

Landschaftsbild

Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet" aus dem Jahre 1977. Schutzzweck ist die Erhaltung der Eigenheit und Schönheit der den Rhein begleitenden

Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen.

Biotopverbund, -vernetzung

Die Biotopverbundplanung von 2013 als Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes sieht auf den Flächen zwischen Draais und Lerchenberg ein Entwicklungspotential mit einer hohen Bedeutung. Trotz der intensiven Landwirtschaft sind viele wertvolle Strukturen bereits jetzt vorhanden. Entwicklungsziele sind u. a. Erhalt und langfristige Förderung des Struktureichtums und Schaffung von weiteren Vernetzungselementen, der Erhalt der extensiven Wirtschaftswiesen und der wertvollen Gebüschfluren. Östlich schließt die Verbindungsfläche des geschützten Landschaftsbestandteils "In den Bohlen" an. Ihr wird bereits jetzt eine hohe Bedeutung zugeschrieben. Diese bedeutsame Fläche liegt nur gut 200 m südöstlich des Ortsrandes von Draais.

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes sieht im Bereich Draais und Lerchenberg folgende Ziele vor:

- Erhalt der Offenland- und Halboffenlandbiotope
- Erhalt strukturreicher Ortsränder
- Erhalt und Sicherung von aus klimatischer Sicht wertvollen Freiflächen
- Erhalt wertvoller Böden

Im Taleinschnitt zwischen Draais und Lerchenberg sind zahlreiche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (LEF) angesiedelt. Sie bilden einen Puffer für den Geschützten Landschaftsbestandteil "In den Bohlen".

Naherholung

Der gesamte Raum zwischen dem Ortsrand von Draais, der L 427, dem Ortsrand von Lerchenberg und der Autobahn im Osten ist auf für Mainz einzigartige Weise bisher von Gebäuden in der freien Landschaft frei geblieben. Die besonders ausgeprägte Topographie und die weit reichenden Blickbeziehungen machen diesen Raum zu einer erlebnisreichen Naherholungslandschaft. Zahlreiche Rad- und Fußwegeverbindungen verbinden die angrenzenden Stadtteile miteinander und mit der Innenstadt von Mainz.

Klimafunktion; -wandel

Die Draiser Senke ist ein Klimafunktionsraum von höchster Wertigkeit und sehr hoher Ausgleichswirkung. Der Ober-Olmer Wald produziert sehr viel Kaltluft, diese fließt dem Gefälle folgend durch die Draiser Senke ab, durchströmt den Freiraum westlich von Bretzenheim entlang des Tiefenthaltes und hat Siedlungsbezug. Aufgrund der Häufigkeit und des Kaltluftabflussvolumens von mehr als 10.000 m³ pro Sekunde ist der Kaltluftabfluss planungsrelevant. Aus der Klimauntersuchung zum Medienpark (B 146) und zum Stadion (B 157) ist die Bedeutung des Kaltluftabflusses aus der Draiser Senke und ihre Wirksamkeit bis weit in die Innenstadt bekannt und nachgewiesen. Die Draiser Senke ist der bedeutendste "Motor" für die Versorgung der bioklimatisch und lufthygienisch belasteten Innenstadt von Mainz mit Frisch- und Kaltluft.

Die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Hochbauten stehen den Klimafunktionen entgegen. Beim Überströmen versiegelter Flächen wird die Kaltluft erwärmt und somit "aufgezehrt", Hochbauten wirken wie Hindernisse und reduzieren die Abflussgeschwindigkeit. Im Extremfall kommt der Kaltluftabfluss zum Erliegen.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels sind der Erhalt und die Sicherung der Ventilations- und Kaltluftabflussbahnen und der sie flankierenden Kaltluftentstehungsgebiete von hoher Bedeutung. Dies entspricht auch den Vorgaben der Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB.

4. Lösung

Zur Sicherung der vielseitigen Funktionen dieses Landschaftsraumes und zur Vermeidung einer baulichen Inanspruchnahme des bisher unbeeinflussten Freiraums soll der Bebauungsplan "Draiser Senke (D 30)" aufgestellt werden.

Um die weitere Planung zu sichern, soll zudem eine Veränderungssperre erlassen werden. Hierzu wird ein separater Beschluss in gleicher Sitzung der Gremien herbeigeführt.

5. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan "Draiser Senke (D 30)" soll die landschaftlichen und topografischen Eigenheiten des Landschaftsraumes bewahren, die ökologischen und klimatologischen Funktionen des Naturraums schützen und die Naherholungsqualität zwischen Draais und Lerchenberg langfristig sichern. Durch den Bebauungsplan sollen insbesondere bauliche Eingriffe in diesen sensiblen Landschaftsraum unterbunden werden, die zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der übrigen Funktionen führen.

Für die Realisierung von Aussiedlerhöfen, die im Außenbereich grundsätzlich privilegiert sind, bedeutet dies, dass bei der Standortwahl Teile der Draiser Gemarkung nicht für eine Ansiedlung zur Verfügung stehen. Gleichwohl bestehen im übrigen Bereich um den Siedlungskörper ausreichende Alternativen um innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen weitere landwirtschaftliche bzw. sonstige privilegierte Betriebe anzusiedeln. Insbesondere die Gemarkungsteile westlich der Ortslage weisen bessere topografische Voraussetzungen auf und beherbergen bereits bestehende Aussiedlerhöfe.

6. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches beruht auf der naturräumlichen Ausprägung der Landschaft. Schützenswert ist vor allem der Einschnitt in die bestehende Rheinterrasse (Verlängerung des Bretzenheimer Tals). Die angrenzende weiterführende Abbruchkante der Rheinterrasse tritt in ihrer Bedeutung hinter diesen Taleinschnitt zurück. Aus diesem Grund begrenzt sich der Geltungsbereich auf den Talraum zwischen den Siedlungskörpern Lerchenberg und Draais. Zwar erstreckt sich dieser Geländeeinschnitt auch über die L 427 hinaus bis nahezu an den Ober-Olmer Wald. Aufgrund der abflachenden Topografie und der hier vorhandenen Beeinträchtigung durch vorhandene bauliche Eingriffe (Zerschneidung durch L 427, Bezirkssportanlage, Aussiedlerhöfe) weist dieser Teil jedoch eine deutlich geringere Wertigkeit auf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "D 30" wird begrenzt

im Westen durch:

- die L 427,
- den nördlichen und östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Lerchenberg(Nord),

im Norden durch:

- den bestehenden südlichen Ortsrand von Draais,
- den Wirtschaftsweg "Seminarstraße" Gemarkung Draais, Flur 5 Flst. 29/8,
- den Wirtschaftsweg "Draiser Weg" Gemarkung Bretzenheim, Flur 11, Flst 111/9,

im Osten durch:

- die Autobahn A 60,

im Süden durch:

- den Tiefentaler Weg
- die südliche Grenze der Parzelle Gemarkung Bretzenheim, Flur 10, Flst. 250/1
- die Wirtschaftswege Gemarkung Bretzenheim, Flur 10, Flst. 295/1, 293, 292/1, 291/3, 288/3,
- den bestehenden nördlichen Ortsrand des Stadtteils Lerchenberg und des ZDF-Geländes.

Der innerhalb dieses räumlichen Bereiches liegende Bebauungsplan "B 50/IIA" ist nicht Teil des Geltungsbereiches und wird hiervon ausgenommen. Der Bebauungsplan beinhaltet landespflegerische Ersatz- und Ausgleichflächen und verfolgt bereits den Schutz und die Entwicklung des hier interessierenden Freiraums.

7. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *Auszug Klimafunktionskarte*