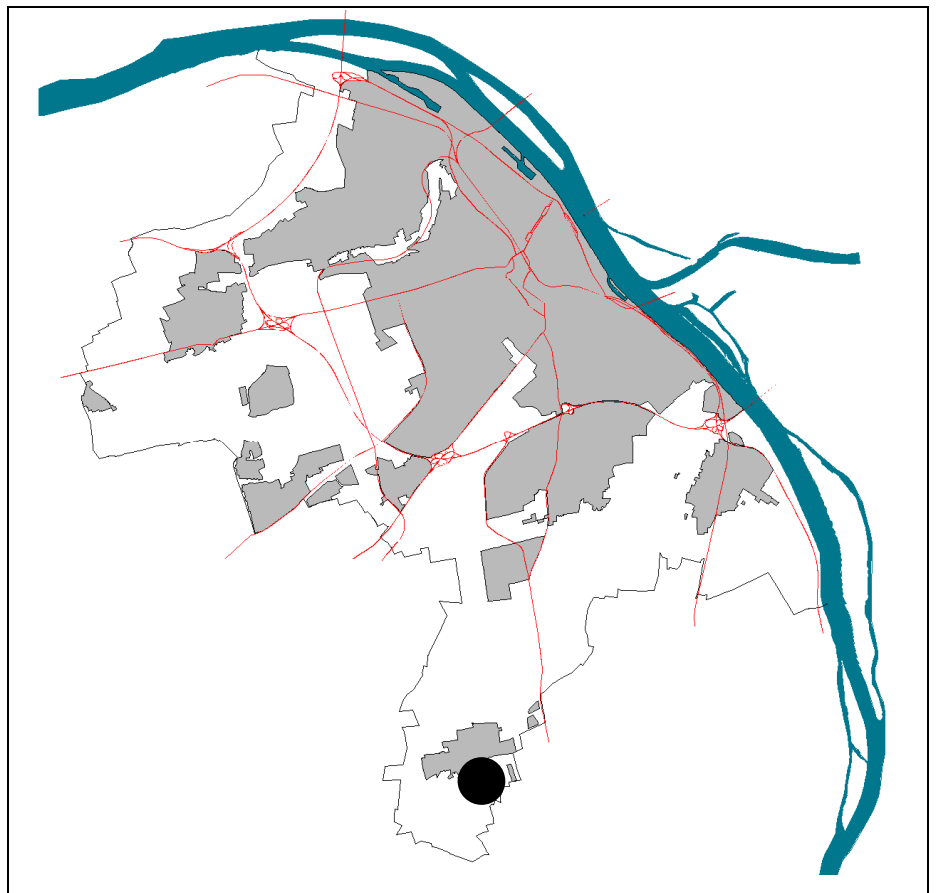


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"

Bebauungsplan
"Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"



Erfordernis der Planung und Planungsziel

Durch die Aufgabe der alten Druckerei in Mainz-Ebersheim ergibt sich die städtebauliche Option, das Gelände der ehemaligen Druckerei einer neuen Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus liegen nördlich des Druckereigeländes und südlich der Straße "In den Teilern" noch unbebaute Flächen, welche in die städtebaulichen Umstrukturierungsüberlegungen mit einbezogen werden mussten.

In der Stadt Mainz ist die Nachfrage nach individuellem Wohnraum weiterhin ungebrochen. Dies gilt auch für Mainz-Ebersheim. Daher wurde für diese am südlichen Ortsrand von Mainz-Ebersheim gelegene Fläche neues Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen. Mit der Umnutzung des gesamten Areals wird die von der Stadt Mainz verfolgte Strategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch die Umstrukturierung und Bebauung von bislang nicht für das Wohnen genutzter Flächen und durch die kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen - insbesondere in Mainz-Ebersheim - umgesetzt.

Auf der Grundlage des für das Plangebiet gültigen Bebauungsplanes "E 46/I" ist die Umsetzung einer Wohnbebauung nicht möglich, da die planerischen Grundzüge des Bebauungsplanes "E 46/I" betroffen sind. Der Bebauungsplan "E 46/I" setzt als Art der baulichen Nutzung für das Areal ein "Gewerbegebiet" und ein "Mischgebiet" fest. Daher war die Schaffung von neuem Baurecht erforderlich. Hierfür wurde der Bebauungsplan "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" aufgestellt.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "E 69" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2004 (RROP).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines Oberzentrums zu. Der Stadt Mainz kommt damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zu. Dem trägt der Bebauungsplan "E 69" Rechnung.

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen die Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umland zu mindern. Das Plangebiet "E 69" selbst ist in der Raumnutzungskarte des RROP Rheinhessen-Nahe als "Siedlungsfläche Wohnen, Bestand" sowie der nördliche Teilbereich als "Siedlungsfläche Wohnen, Planung" ausgewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Wohnen auf dem ehemaligen Druckereigelände (E 69)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht.

Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein. Für die durch den Bebauungsplan "E 69" überplanten Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan von Norden nach Süden "geplante gemischte Bauflächen", "gemischte Bauflächen" und "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Die Flächen südlich des Harxheimer Weges sind im gültigen Flächennutzungsplan als "landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Daher ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich geworden.

Der Bereich des Bebauungsplanes "E 69" wird im Flächennutzungsplan im Zuge der Änderung Nr. 43 zukünftig als "geplante Wohnbauflächen" dargestellt. Die am südlichen Ortsrand aus Richtung Westen "ankommenden" und im Flächennutzungsplan dargestellten "Wohnbauflächen" und "LE-Flächen" werden in Richtung Osten fortgeführt und zukünftig als "geplante Wohnbaufläche" und geplante "LE-Fläche" dargestellt.

Fachgutachten

Im Zuge der Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem ehemaligen Druckereigelände (E 69)" und des Bebauungsplanverfahrens "Wohnen auf dem ehemaligen Druckereigelände (E 69)" wurden folgende Fachgutachten mit den im Nachgang dargestellten Ergebnissen erarbeitet:

- **Rückbaukonzept "Alte Druckerei"**

Für die geplante Umnutzung des Plangebiets zu einer Wohnbebauung ist ein Rückbau der vorhandenen Druckereigebäude erforderlich. Aufgrund des hohen Alters der baulichen Anlagen war nicht auszuschließen, dass in den Baukörpern schadstoffhaltige Materialien enthalten sind, die im Zuge des Abbruchs zu erhöhten Entsorgungs- und Arbeitsschutzkosten führen könnten. Die Untersuchungen und die Ergebnisse sind daher in Form eines Rückbaukonzeptes zusammengefasst worden.

- **Orientierende Gefährdungsabschätzung "Druckerei"**

Aufgrund der ehemaligen Nutzung eines Teils des Plangebiets als Druckerei ist davon auszugehen, dass in der Vergangenheit im Bereich des Standortes an verschiedenen Stellen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Die Druckerei ist im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz als Betriebsstandort unter der Nummer "1099" sowie im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Nummer "315 00000-5225" als nicht-altlastverdächtiger Altstandort verzeichnet. Zur Erkundung und Beurteilung potenzieller Bodenverunreinigungen unter Berücksichtigung der geplanten sensiblen Nutzung als Wohngebiet sind Untersuchungen in Anlehnung an die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchgeführt worden.

Auf der Basis der stichprobenartigen Untersuchungen und der dargestellten Standortsituation kann zusammenfassend kein Risiko für das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Grundwasser abgeleitet werden.

- **Baugrund- und Versickerungsuntersuchung**

Anhand einer Baugrunduntersuchung wurden die Untergrundverhältnisse im Bereich der geplanten Neubebauung geprüft. Darüber hinaus wurden für die statische Bemessung der Gründung die erforderlichen geotechnischen Angaben erarbeitet. Zusätzlich wurde im Zuge des Gutachtens auf die Sickerkapazität und Verwertungsmöglichkeit des Baugrunds eingegangen.

Geologisch gesehen wird das Untersuchungs Gelände abgesehen von Auffüllungen, die in den letzten Jahren bereichsweise als Tragschichten geringer Dicke für den Wegebau eingebracht wurden, oberflächennah durch Ablagerungen des Quartärs im südlichen Bereich in Form von Löß (feinsandiger, z.T. toniger Schluff) und im nördlichen Bereich durch Abschwemmsedimente (Lehm, z.T. kiesige Sande geringer Schichtdicke) bestimmt.

Das Ortsgebiet von Mainz- Ebersheim gehört zur "Erdbebenzone 0" sowie zur "Untergrundklasse S", so dass keine Zusatzmaßnahmen nach DIN 4149: 2005-04 zu ergreifen sind.

Hinsichtlich der Wasserhaltung wurden in den Aufschlussbohrungen auf Höhe der Gründungssohlen kein Grundwasser und auch keine Staunässe angetroffen.

Für die erdberührten Bauteile der nicht unterkellerten Gebäude sind Trockenhaltungsmaßnahmen nach DIN 18.195, Teil 4, [U11] zu ergreifen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Unterbindung aufsteigender Feuchtigkeit und im Besonderen auf die Vermeidung von zulaufendem Oberflächenwasser.

- **Gutachten zum Thema "Radon in der Bodenluft"**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liege, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt worden sei. Es wurde deshalb seitens des Landesamtes empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen an Gebäuden notwendig sind.

Die Messungen ergaben Radongehalte der Vorsorgeklassen "I" und "II". Einzelne Werte lagen unterhalb der Radonvorsorgeklasse "I". Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes (Festsetzungen, schraffierte Fläche) wurden erhöhte Radongehalte in der Bodenluft festgestellt. Da dies auch Auswirkungen auf die Bauweise haben kann, erfolgte eine Überprüfung durch eine Zweitmessung, die über einen längeren Zeitraum durchgeführt wurde. Hierbei bestätigten sich die erhöhten Werte im nördlichen Teil des Plangebietes, das daher der Radonvorsorgeklasse "II" zugeordnet wurde. Auf Grundlage der gutachterlichen Aussagen zum Thema "Radon" wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen für die Be-

reiche des Plangebiets, in denen aufgrund der Messungen Werte der "Radonvorsorgeklasse II" auftreten.

- **Artenschutzbericht**

Im Rahmen des Artenschutzberichtes wurden insgesamt 26 Vogelarten nachgewiesen. Vorkommen von Feldhamster und Zauneidechsen wurden nicht festgestellt. Es wurden auch keine bedeutsamen (aktuelle genutzte oder nutzbare) Baumhöhlen im Gehölzbestand gefunden. Das Gebiet ist potenziell Teil eines übergeordneten großen Jagdbereichs vorwiegend siedlungsbewohnender Fledermäuse, der sich über große Teile des Siedlungsbereichs von Ebersheim erstrecken kann und dessen Wegfall keine signifikanten Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der ungefährdeten und in Rheinhessen weit verbreiteten Art hätte.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt bei den streng geschützten Arten sowie den besonders geschützten europäischen Vogelarten kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ein, sodass keine Kompensationsmaßnahmen und auch keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Artikel 16 FFH-RL erforderlich ist.

- **Energieversorgungskonzept**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Energieversorgungskonzept ausgearbeitet. Die Quartiersversorgung soll entsprechend des vorliegenden Energieversorgungskonzeptes über ein Blockheizkraftwerk erfolgen. Für die Wärmeversorgung soll eine zentrale, mit erneuerbarer Energie betriebene Heizanlage erstellt werden, die durch ein Unternehmen im Model des Energie-Contracting betrieben wird. Die benötigte Leistung wird durch einen Pelletkessel abgedeckt, der aus einem Silo mit Holzpellets versorgt wird. Daraus erfolgt eine 100%-ige Abdeckung des Energiebedarfs aus erneuerbaren Quellen.

- **Entwässerungskonzeption**

Aufgrund der in den letzten Jahren auftretenden Niederschlagsereignisse Ereignisse in den Ebersheimer Außengebieten wird seitens der Stadt Mainz und des Wirtschaftsbetriebes Mainz einer zukunftsgerichten Überflutungsvorsorge höchste Aufmerksamkeit geschenkt. Ziel ist es, das Wasser bereits im Außenbereich von Mainz- Ebersheim zurückzuhalten oder zumindest zu erreichen, dass es schadlos durch die Ortslage läuft. Insbesondere bei der Bauleit- und Stadtplanung können frühzeitig Anforderungen des Überflutungsschutzes berücksichtigt und somit die Überflutungsgefährdung als auch das Schadenspotenzial gemindert werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "E 69" wird daher ein Teil des Gesamtkonzeptes der Außengebietenentwässerung für den gesamten Stadtteil Mainz-Ebersheim umgesetzt (Vorsorge gegenüber urbanen Sturzfluten), da das Plangebiet direkt an den Außenbereich angrenzt und ein Teil der Fläche planerisch in das Gesamtkonzept einbezogen werden kann. Die seitens der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz im Zuge des Be-

bauungsplanverfahrens vorgebrachte Empfehlung hinsichtlich der Hangentwässerung wird hiermit umgesetzt. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan "E 69" ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht stellt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.

Insgesamt werden durch die im Bebauungsplan "E 69" umgesetzten Maßnahmen alle Eingriffe kompensiert.

Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes "E 69" wird gemeinsam mit den Grundstückseigentümern und der Investorin eine "vereinfachte Umlegung" (VU) durchgeführt.