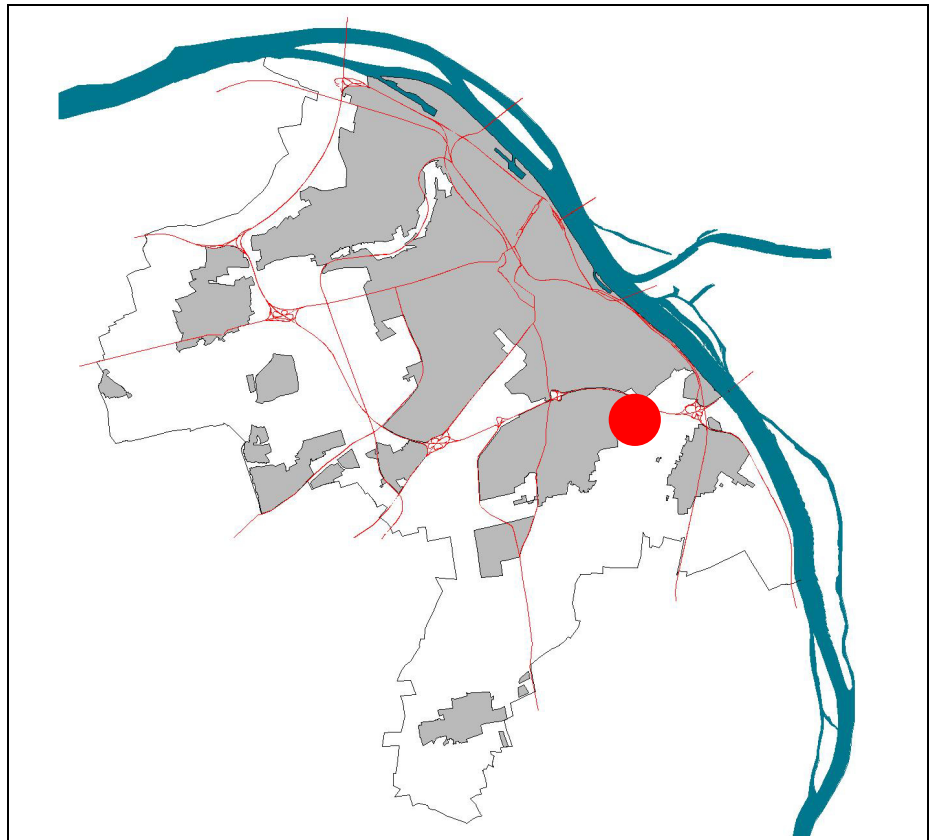


Stadt Mainz

Erläuterungsbericht

- ENTWURF -

Städtebaulicher Rahmenplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe"



Stand: April 2016

Erläuterungsbericht zum Rahmenplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe"

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung	4
2.	Plangebiet des Rahmenplans	5
3.	Planungsrechtliche Situation	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
4.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Planungsbereich	10
4.1	Nutzungsstruktur	10
4.2	Grün- und Freiraumstruktur	10
4.3	Erschließungsoptionen Individualverkehr	11
4.4	Erschließungsoptionen ÖPNV	12
4.5	Erschließungsoptionen Ver- und Entsorgung	12
4.6	Bebauungsstruktur in der Umgebung	13
4.7	Topografie	14
4.8	Altlasten / Verdachtsflächen	14
4.9	Flächengrößen	15
4.10	Bodenschutz	15
4.11	Gewässerschutz / Wasserhaushalt	15
4.12	Restriktionen	15
5.	Planerische Vorgaben - städtebaulicher Rahmenplan	21
5.1.	Übergeordnete Planungsziele	21
5.2	Wohnformen	21

5.3	Wohnraumförderung.....	22
5.4	Bebauungsstruktur und Dichte	22
5.5	Nutzungsstruktur.....	22
5.6	Infrastrukturbedarf	23
5.7	Grün- und Freiraumstruktur.....	23
5.8	Äußere und innere Verkehrserschließung.....	24
5.9	Energetische Zielsetzung.....	25
6.	Planwerk Bestand/ Restriktionen und Rahmenplan (Entwurf).....	26
7.	Weiterer Planungsprozess	27

Anlagen:

- *Planwerk Bestand / Restriktionen*
- *Planwerk Rahmenplan*

1. Erfordernis der Planung

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich die Einwohnerzahl um rund 10.000 Personen erhöht. Laut des aktuellen empirica-Wohnraumgutachtens für Rheinland-Pfalz¹ sind aber auch die Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2005 und 2013 um 22 Prozent gestiegen. Damit einher geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise.

Die Stadt Mainz zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele Studierende und junge Berufstätige an. Wichtiger noch als Instrumente wie die Mietpreisbremse ist deshalb ein deutlicher Schub im Wohnungsbau. Vor allem beim sogenannten bezahlbaren Wohnraum besteht ein hoher Bedarf, denn neben jungen Leuten sind insbesondere auch viele Familien mit Kindern auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Die im Mainzer Stadtgebiet noch vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen im Stadtgebiet reichen mittelfristig zur Deckung des Wohnungsbedarfes nicht aus. Daher muss die Landeshauptstadt Mainz bestrebt sein, auch über die Heranziehung der oben genannten Flächenpotenziale für den Wohnungsbau hinaus weitere neue Wohnbauflächen zu generieren. Daher werden auch Flächen in den planerischen Fokus aufgenommen, die derzeit noch im Außenbereich als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und bislang im Flächennutzungsplan nicht primär als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen sind.

Zu diesen Flächen zählt auch eine am östlichen Rand des Wohngebiets "Großberghöhe (He 33)" damals ausgesparte Fläche, die nicht für eine Bebauung herangezogen wurde. Grund hierfür war die Einhaltung des erforderlichen Sprengschuttabstandes zum Abbaugelände der "Portland Zementwerke" im Steinbruch "Laubenheim Nord". Diese Einschränkung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist mittlerweile mit der Aufgabe des Kalksteinabbaus obsolet. Der in diesem Bereich abrupt endende Siedlungskörper kann daher städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

Dies gilt auch für die nördliche Teilfläche im Bereich der Straße "Auf dem Großberg". Aus Sicht der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, ist die Zielfestlegung als Vorranggebiet "Rohstoffsicherung" zwischenzeitlich funktionslos geworden, da der Kalksteinabbau im Steinbruch Weisenau zu mehr als 90 % erfolgt ist.

Die Flächen stehen daher für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung und wurden in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen (vgl. hierzu Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015).

Auf der Basis eines städtebaulichen Rahmenplanes für das Plangebiet "He 130" soll der Planungsprozess für die Entwicklung von Wohnbauflächen begonnen werden und hierfür die Grundlagen und Restriktionen zusammengetragen sowie die städtebaulichen Zielvorgaben definiert werden.

¹ vgl. Wohnraumgutachten für Rheinland-Pfalz, empirica, 2015

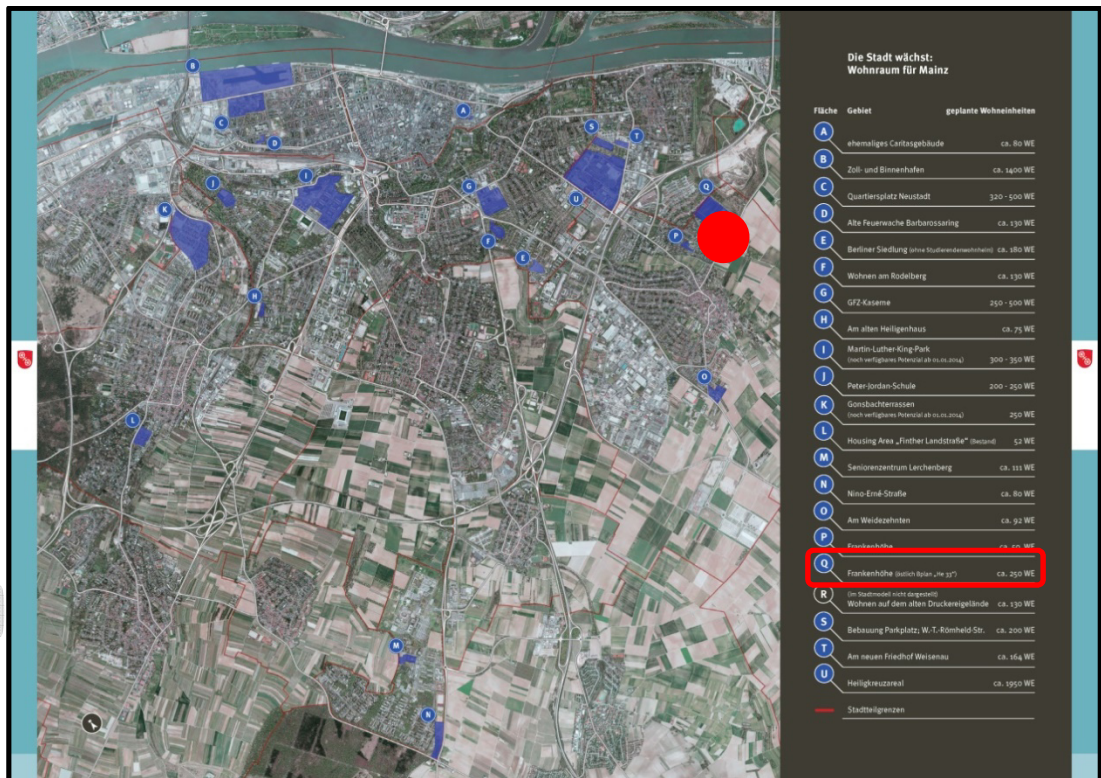


Abbildung 1: Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015, Lage des Plangebiets im Stadtgefüge.

2. Plangebiet des Rahmenplans

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südöstlich von der Mainzer Stadtmitte entfernt, eingebettet zwischen den Stadtteilen Mainz- Weisenau, Mainz- Hechtsheim und Mainz- Laubenheim bzw. dem ehemaligen Steinbruch Weisenau. Es umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich angrenzend an den Bebauungsplan "He 33" (= Teilfläche "Süd") sowie eine kleinere Teilfläche östlich der Straße "Auf dem Großberg" (= Teilfläche "Nord") bis zum Westrand des Steinbruchs Mainz-Weisenau.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Verlängerung der "Catharina-Lothary-Straße" in Richtung Osten, durch die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sowie durch die Straße "Am Großberg", Gemarkung Mainz-Weisenau,
- im Süden durch die Straße "Laubenheimer Höhe (K 13)", Gemarkung Mainz-Hechtsheim,
- im Westen durch die östliche Grenze des Wohngebiets "He 33", Gemarkung Mainz-Hechtsheim,

- sowie im Osten durch die östliche Fahrbahnbegrenzung des Rheinhöhenwegs und den Westrand des Steinbruchs Mainz-Laubenheim, Gemarkungen Mainz- Hechtsheim (Südteil) und Mainz-Weisenau (Nordteil).

Das Plangebiet liegt innerhalb der beiden Gemarkungen Mainz- Hechtsheim (überwiegender Teil des Plangebiets, Teilfläche "Süd") sowie Mainz- Weisenau (Teilfläche "Nord"). Der Grenzverlauf der beiden Gemarkungen verläuft entlang der Straße "An der Hechtsheimer Höhe".

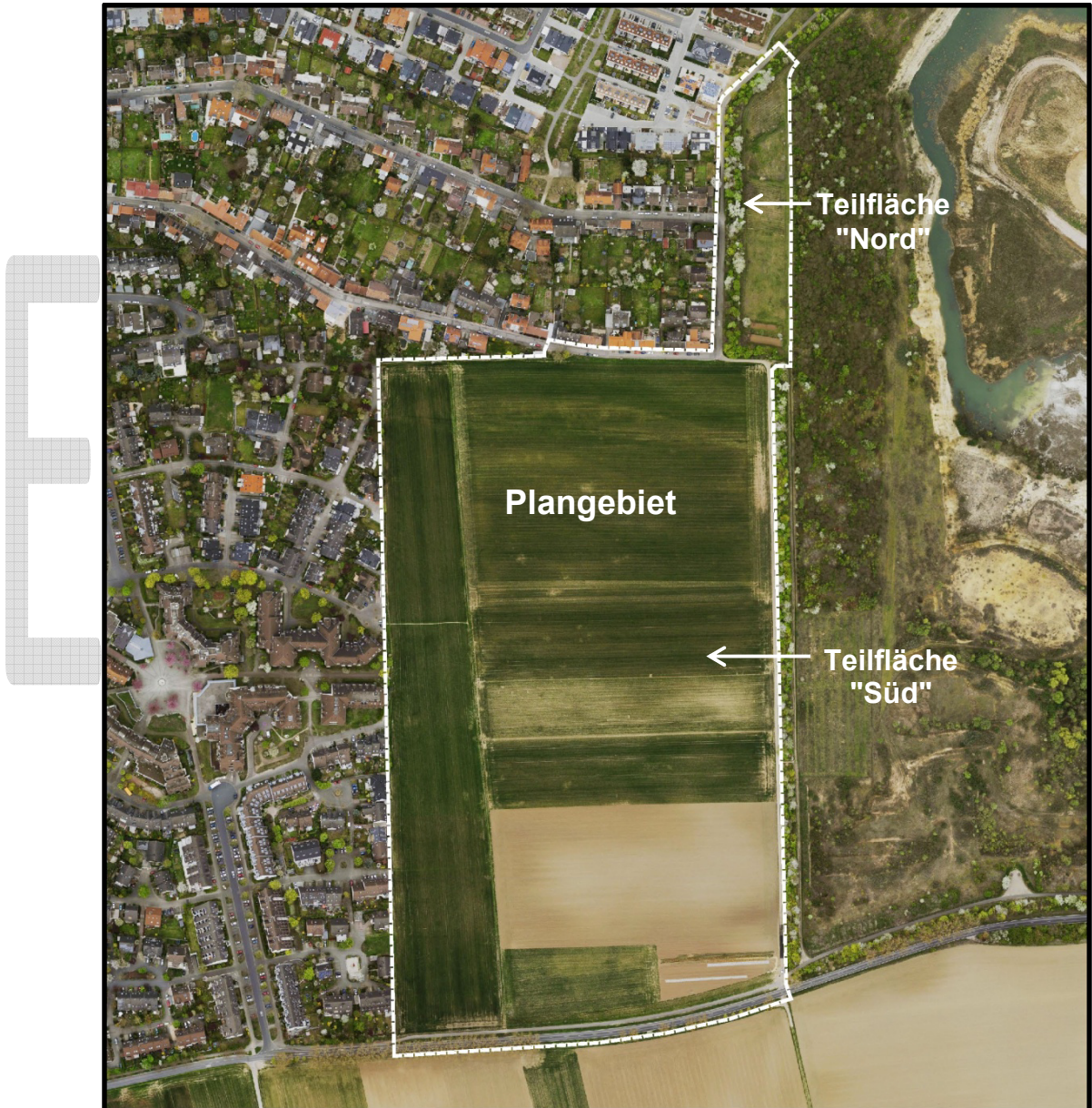


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Gebiets und die spätere Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms 2008 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 wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen 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 vermindern.²

Die Teilfläche "Süd" des Plangebietes selbst ist in der Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe als "Ackerfläche" ausgewiesen. Eine zusätzliche Darstellung - beispielsweise als "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" - besteht für die Teilfläche "Süd" im RROP nicht. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist diesbezüglich eine Abstimmung mit den tangierten Fachdienststellen der SGD Süd vorzunehmen.

Die Teilfläche "Nord" des Plangebiets ist im Regionalen Raumordnungsplan als Vorbehaltsfläche "Rohstoffsicherung" ausgewiesen. Aus Sicht der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, ist die Zielfestlegung als Vorranggebiet "Rohstoffsicherung" zwischenzeitlich funktionslos geworden, da der Kalksteinabbau im Steinbruch Weisenau zu mehr als 90 % erfolgt ist.³ Unter Einbeziehung der geplanten Verfüllung und Renaturierung ist das Ziel des RROP erfüllt und steht einer Nachnutzung nicht entgegen. Ein Zielabweichungsverfahren sei nicht notwendig.⁴

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 stellt für das Plangebiet nahezu vollständig "landwirtschaftliche Flächen" dar. Der nördliche Bereich des Plangebiets östlich der Straße "Auf dem Großberg" ist als "geplante LE- Fläche" sowie als "Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt.

² vgl. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2004): „Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe“, Mainz, S. 9

³ vgl. SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde (2010): Schreiben vom 21.10.2010 zum Thema "Verfüllung und Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim"

⁴ vgl. ebenda

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes "He 130" als Wohnbaufläche widersprechen jedoch den oben genannten Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Daher ist im weiteren Planungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Planungsabsichten "Wohnbauflächen" umsetzen zu können.

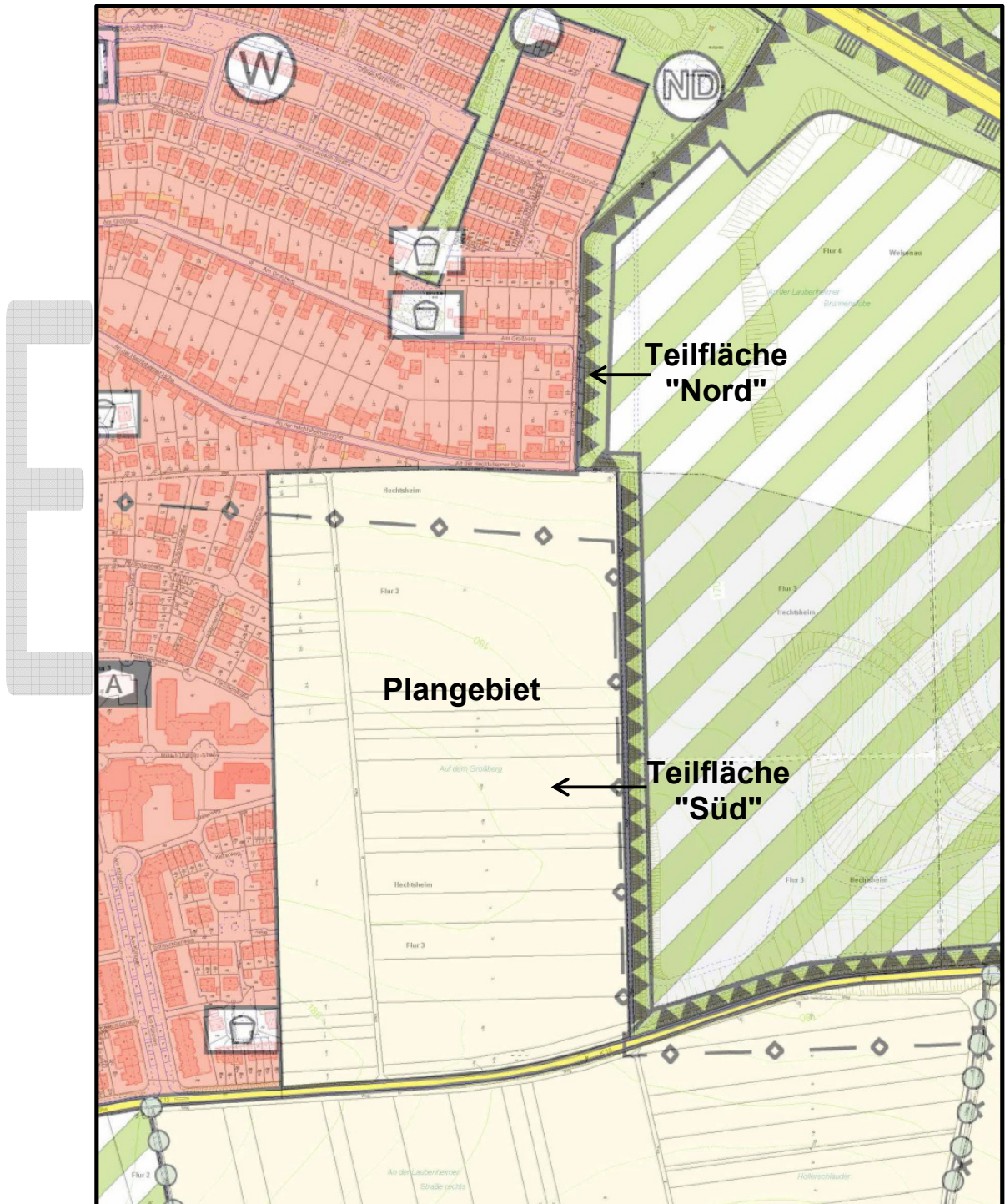


Abbildung 3: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan.

Der Bereich des Bebauungsplanes "He 130" wird im Flächennutzungsplan im Zuge der erforderlichen Änderung zukünftig als "geplante Wohnbauflächen" dargestellt. Das hierfür erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "He 130".

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im unmittelbaren nördlichen und westlichen Anschlussbereich des Plangebiets "He 130" existieren rechtskräftige Bebauungspläne.

Die Straße "Auf dem Großberg", welche zugleich für eine Erschließung der östlich angrenzenden Flächen des Plangebiets herangezogen werden könnte (Teilfläche "Nord"), ist Bestandteil des Bebauungsplanes "W 92" und des Bebauungsplanes "W 93/ II" und darin als "Verkehrsfläche" festgesetzt.

Des Weiteren liegen entlang der westlichen Grenze des Plangebiets weitere mit Bebauungsplänen überplante Quartiere (Bebauungsplan "He 33" und Bebauungsplan "W 92"). Die Straße "An der Hechtsheimer Höhe", welche eine untergeordnete Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen könnte, liegt innerhalb des Bebauungsplanes "W 92" und ist als "Verkehrsfläche" festgesetzt.

Im Einzelnen sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen für die an den Planbereich angrenzenden Baugebiete folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen:

- **"Großberghöhe (He 33)":**

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung: | WA |
| - Maß der baulichen Nutzung: | GRZ 0,4, in Teilen GRZ 0,5
I - II bzw. III - IV Vollgeschosse, in Teilen
bis zu VII Vollgeschosse |
| - gestalterische Festsetzungen: | u. a. Satteldach, Flachdach in Teilen |

Exkurs:

Der Bebauungsplan "He 33" basiert auf dem in den Jahren 1976 und 1977 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb "Großberghöhe". Städtebauliches Ziel des Wettbewerbs war einerseits die Erfordernisse einer angemessenen Verdichtung zu erfüllen, andererseits jedoch den Notwendigkeiten eines hohen Wohnwerts Rechnung zu tragen. Als Sieger des Wettbewerbes ging das Büro "Infra" aus Mainz hervor. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde der Bebauungsplan "He 33" aufgestellt.

- **"Großberg- Siedlung (W 92)":**

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| - Art der baulichen Nutzung: | WA |
| - Maß der baulichen Nutzung: | GRZ 0,2 bis 0,4/ I - II Vollgeschosse |
| - gestalterische Festsetzungen: | u. a. Satteldach, Pultdach |

- **"Nördlich der Großberg- Siedlung - Teil II (W 93/ II)":**

- Art der baulichen Nutzung: WA
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,35/ I - II Vollgeschosse
- gestalterische Festsetzungen: u. a. Satteldach, Pultdach

4. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Planungsbereich

4.1 Nutzungsstruktur

Die Teilfläche "Nord" wird derzeit gärtnerisch genutzt. Trotz der Nähe zum Steinbruch hat hier kein Abbau von Kalksandstein stattgefunden.

Die Teilfläche "Süd" wird derzeit vollumfänglich als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Die im Plangebiet "He 130" sowie im Süden verlaufenden Wirtschaftswege dienen zudem der Naherholung der Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Quartiere.

4.2 Grün- und Freiraumstruktur

Im Plangebiet sind innerhalb der großen Teilfläche "Süd" zwischen den einzelnen landwirtschaftlichen Parzellen eine Ruderalvegetation (Büsche und Gehölze) und Flächen mit Spontanvegetation vorzufinden. Diese ist überwiegend durch einzelne kleine Bäume und Sträucher und durch Verbuschung gekennzeichnet.

Im Bereich der "K 13" wurde erst vor kurzem eine Baumzeile mit Grünsaum entlang des dort verlaufenden eines Fuß- und Radweges angelegt. Dieser Saum ist jedoch auf einem Zwischenstück in einem Bereich von ca. 85 Metern bis zum Quartier "He 33" unvollständig.

Die zur Erschließung des Plangebiets erforderliche Zufahrt von der "K 13" aus muss so platziert werden, dass möglichst alle Bäume in diesem Bereich erhalten bleiben. Darüber hinaus ist innerhalb der Teilfläche "Süd" kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Die Teilfläche "Nord" ist durch einen Wall von der Straße "Am Großberg" getrennt. Der Wall ist stark bewachsen, kann aber in die Planungsüberlegungen mit einbezogen werden. Zudem besteht entlang der Straße "Am Großberg" ein Baumbestand mit Alleencharakter, den es im Zuge der Überplanung zu erhalten gilt, soweit dies einer verkehrstechnisch sinnvollen Erschließung der Teilfläche nicht entgegensteht.

Hinweis: Der vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wird im Zuge des Verfahrens kartiert. Einzelstandorte erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren Planung zu ermitteln.

Außerhalb des Plangebiets südlich der "K 13" wird auf der Höhe des Kreuzungsbereiches "K 13" / Straße "Am Kühborn" wird derzeit ein öffentlicher Bolzplatz inklusive einer Lichtsignalanlage für Fußgänger zur Querung der "K 13" realisiert.

4.3 Erschließungsoptionen Individualverkehr

Die Erschließungsoptionen für den Planbereich sind sowohl für den motorisierten als auch für den nicht-motorisierten Individualverkehr vom Grundsatz her vielfältig. Der Planbereich könnte von Norden (Straße "An der Hechtsheimer Höhe"), von Süden (Straße "Laubenheimer Höhe", "K 13") sowie von Westen (Erschließungssystem des Wohngebiets "He 33") verkehrlich für den Kfz- Verkehr erschlossen werden.

Zudem besteht für die Teilfläche "Nord" die Möglichkeit, diese direkt über die Straße "Am Großberg" zu erschließen. Hierbei sind jedoch der vorhandene Wall sowie der alleinhafte Baumbestand entlang des Straßenverlaufs im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Aus verkehrsplanerischer Sicht sind jedoch einige wesentliche Einschränkungen zu berücksichtigen. Diese sind unter dem Punkt "Restriktionen" vermerkt.

Im weiteren Planungsprozess ist zudem zu prüfen, ob die Ortsdurchfahrtsgrenze ("OD- Punkt") im Bereich der "K 13" in Richtung Osten verlagert werden kann, um hierdurch die zulässige Geschwindigkeit entlang des Plangebiets bzw. im Bereich der erforderlichen neuen Gebietszufahrt auf Ortsdurchfahrtsgeschwindigkeit abzusenken.

Innerhalb des Plangebiets existiert ein von Norden nach Süden das Gebiet nahezu zentral querender unbefestigter Wirtschaftsweg. Dieser kann im Zuge der weiteren Planung entfallen.

In Verlängerung der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" in Richtung Quartier "He 33" verläuft entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Fußpfad, der in die Ruländerstraße mündet. Die bestehende Verbindung sollte aufrechterhalten bzw. im Zuge der städtebaulichen Konzeptfindung planerisch aufgegriffen werden - zur Erschließung der unmittelbar angrenzenden Flächen im Plangebiet ist der Ausbau des Pfades zu einer Fahrerschließung denkbar.

Zudem verläuft an der östlichen Grenze des Planbereichs von Norden nach Süden ein befestigter Wirtschafts- bzw. Radweg, der im Norden in die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" mündet. Es handelt sich hierbei um eine überregionale Radwegeverbindung ("Rheinhöhenweg"), die es zwingend zu erhalten gilt. Dies gilt auch für den entlang der "K 13" auf der Nordseite verlaufenden Fuß- und Radweg.

4.4 Erschließungsoptionen ÖPNV

Die derzeitige ÖPNV- Anbindung beschränkt sich auf eine Erschließung des Wohngebiets "He 33". Dieses wird derzeit über die Linien "61" und "63" über eine Haltestelle in der Straße "An den Frankengräbern" an den ÖPNV angebunden. Der aktuelle Nahverkehrsplan sieht einen Haltestelleneinzugsbereich der Busbedienung von 300 m vor. Die heute vorhandenen Haltestellen im Bestand sind für eine Gebietsabdeckung des Plangebiets nicht ausreichend. Es wird daher eine neue Busbedienung über die zu planende innere Gebietserschließung erforderlich.

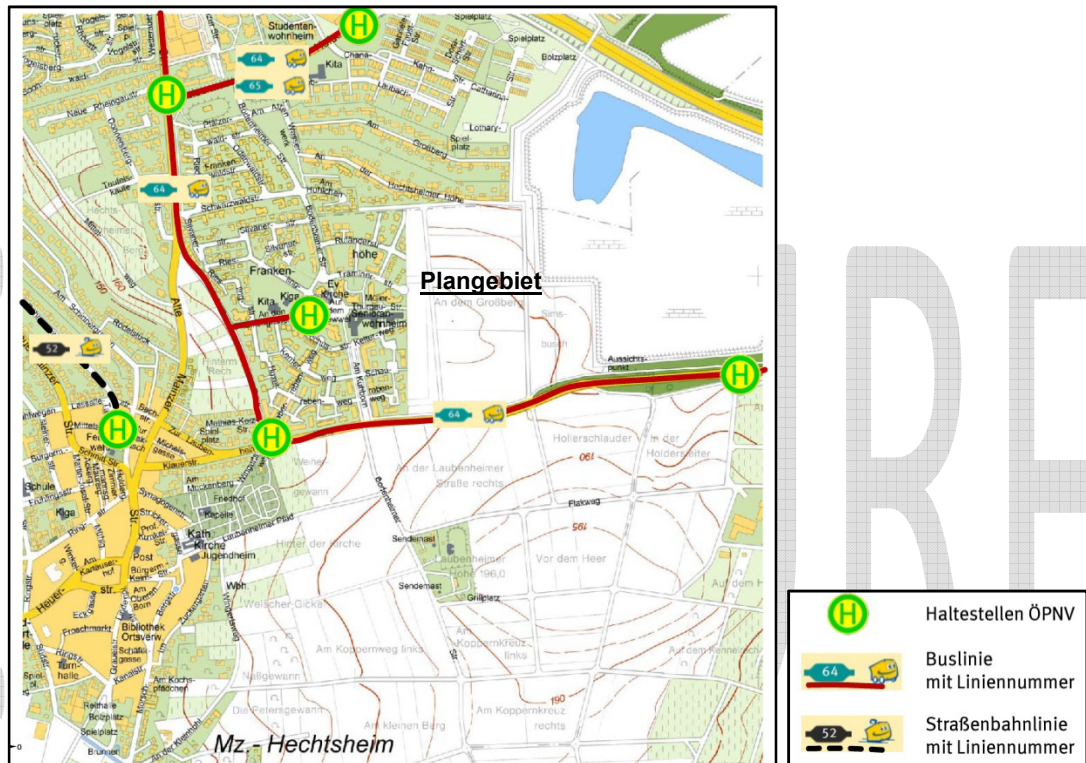


Abbildung 4: ÖPNV- Erschließung (Bestand).

4.5 Erschließungsoptionen Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Versorgungsinfrastruktur angebunden werden. Eine Erschließung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom aus den angrenzenden Straßen der Frankenhöhe und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" ist möglich.

Bei einer Verkehrserschließung des Gebietes über die "K 13" müssen Versorgungsleitungen von der Straße "Am Kühborn" / "K 13" / "Zur Laubenheimer Höhe" herangeführt werden. Abhängig von der geforderten Anschluss- und Wärmeleistung sind ggfs. Leitungsverstärkungen in den angrenzenden Straßen oder sogar der Neubau einer Gasdruckregelstation als auch einer Trafostationen erforderlich.

Für das Plangebiet ist eine Trennkanalisation vorzusehen. Sofern erforderlich, kann das Plangebiet an das bestehende Mischsystem im Bereich der Bestandsgebiete angeschlossen werden.

4.6 Bebauungsstruktur in der Umgebung

Die Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist von Wohnen geprägt. Für die Gebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen "He 33", "W 92" und "W 93/ II" als Art der baulichen Nutzung jeweils ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

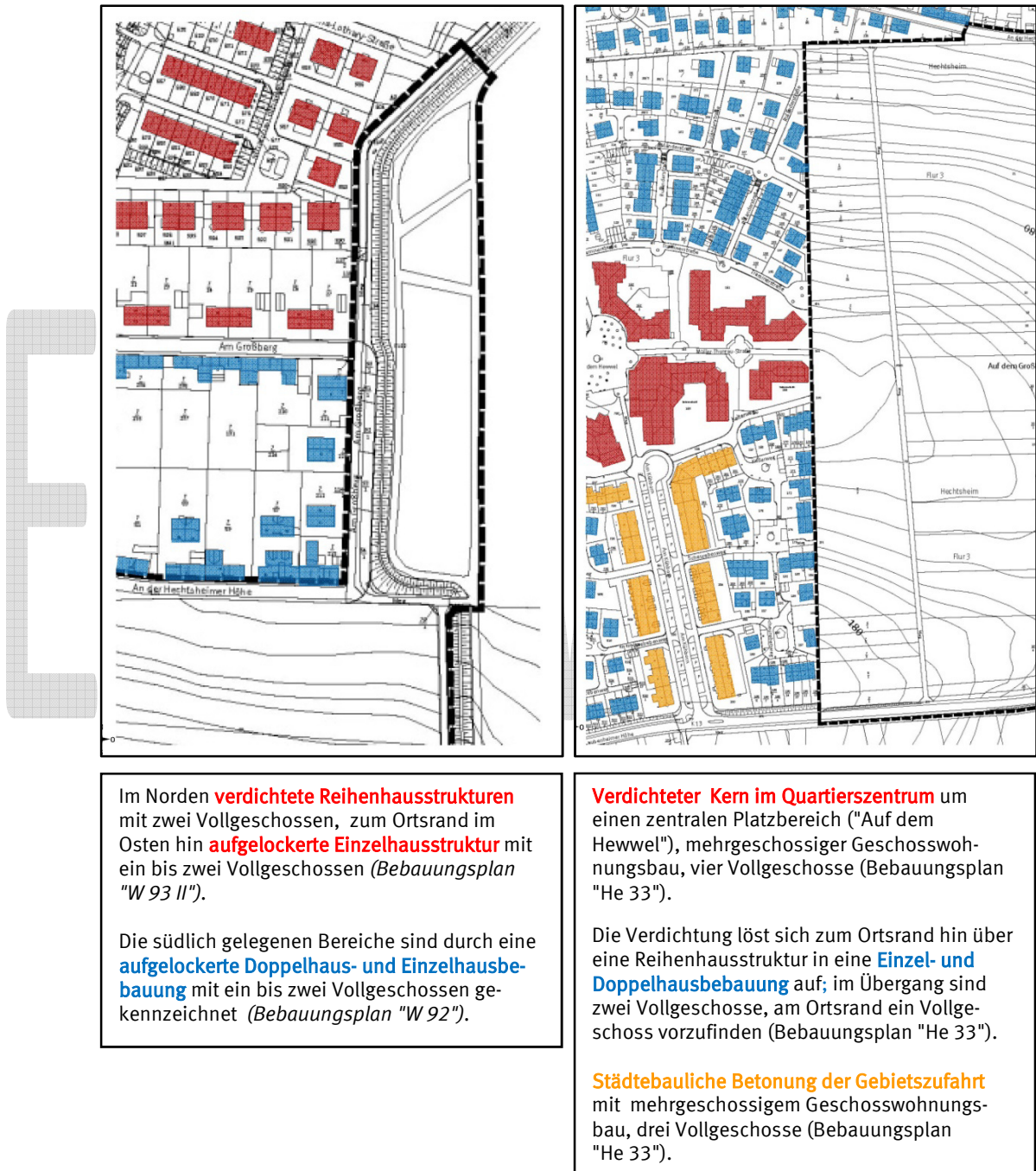


Abbildung 5: Bebauungsstruktur der Umgebung, links: Teilfläche "Nord", rechts: Teilfläche "Süd".

Die Bebauungsstruktur in der Umgebung ist als überwiegend kleinteilig zu bezeichnen. Es handelt sich um Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit überwiegend ein bis zwei Vollgeschossen.

Innerhalb des westlich angrenzenden Wohngebiets "He 33" ist in den zentralen Teilbereichen des Quartiers auch Geschosswohnungsbau mit drei bis vier Vollgeschossen realisiert worden.

Als realisierte Dachform der Umgebungsbebauung ist die Satteldachform vorherrschend.

Die angrenzend an die Teilfläche "Nord" vorzufindenden städtebaulichen Strukturen sind planerisch übertragbar auf das Plangebiet. Im Randbereich innerhalb der "Teilfläche Nord" ist daher eine aufgelockerte Struktur aus Einzel- und Doppelhausgebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen denkbar.

Die an die Teilfläche "Süd" angrenzenden unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen der Umgebung sind differenzierter zu betrachten.

Der derzeit bestehende "städtebauliche Endpunkt" entlang der Müller-Thurgau-Straße (u.a. Seniorenheim) wirkt städtebaulich unfertig und läuft ins Leere. Denkbar wäre im Plangebiet "He 130" deshalb eine städtebauliche Weiterentwicklung im Anschluss an die Müller-Thurgau-Straße. Durch eine Weiterführung der vorhandenen Achse und der Ausbildung eines baulichen Endpunktes durch einen mehrgeschossigen Wohnungsbau - ggf. in Verbindung mit einem öffentlichen Platz - sollte dieser städtebaulich unbefriedigende Zustand beseitigt werden. Ein möglicher zentraler Platzbereich sollte dann mit weiteren öffentlichen Einrichtungen, wie Kindertagesstätte, Kinderspielplatz etc. bespielt bzw. räumlich-funktional angebunden werden.

Die weiteren in der Umgebung bestehenden städtebaulichen Grundzüge wie die Betonung der Gebietszufahrt des "He 33" (Straße "Am Kühborn") und die zum östlichen, südlichen und nördlichen Bebauungsrand hin abfallende Geschossigkeit der Gebäude im Wohngebiet "He 33" können als planerischer Grundansatz auch für das Plangebiet "He 130" dienen.

4.7 Topografie

Das Gelände liegt auf einem Hochplateau ("Hechtsheimer Höhe") mit Aussicht über die gesamte Stadt und den Rhein sowie auf die Höhenzüge des Taunus.

Entlang der östlichen Planbereichsgrenze jenseits des bestehenden Wirtschafts- und Radweges fällt das Gelände in den Steinbruch stark ab.

Die kleinere nördliche Teilfläche ist durch einen begrünten Wall von der Straße "Am Großberg" getrennt. Nach einem weitgehend topografisch unbewegten Bereich fällt auch hier das Gelände in den Steinbruch stark ab.

4.8 Altlasten / Verdachtsflächen

Die Prüfung des Plangebietes ergab keine Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.

4.9 Flächengrößen

Die Teilfläche "Nord" ist ca. 200 m lang und ca. 40 m breit, umfasst somit ca. 8.000 m². Die sich zwischen der "K 13" ("Laubenheimer Höhe") im Süden und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" im Norden erstreckende größere Teilfläche "Süd" des Planungsbereiches hat eine Ausdehnung von ca. 510 m Länge und ca. 300 m Breite. Die Teilfläche "Süd" umfasst ca. 153.000 m².

4.10 Bodenschutz

Gemäß den vorliegenden Bodenkarten und der ingenieurgeologischen Kartierung werden im Plangebiet überwiegend hochwertige bis sehr hochwertige Böden angetroffen. Es handelt sich um tiefgründige, fruchtbare Böden mit etwa 40 cm Mutterbodenauflage, die aus Löß entstanden sind. Vor diesem Hintergrund kommt dem Aspekt "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" im weiteren Verfahren eine hohe Bedeutung zu.

4.11 Gewässerschutz / Wasserhaushalt

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser – wenn es die Bodenverhältnisse zulassen und andere Belange nicht entgegenstehen – ortsnahe versickert werden. Nach aktuellem Stand wird davon ausgegangen, dass die Böden unterhalb der Mutterbodenschicht die typischen Eigenschaften von ungestörtem Löß aufweisen. Damit wäre eine ortsnahe Versickerung grundsätzlich möglich.

4.12 Restriktionen

Nach derzeitigem Planungsstand sind folgende Restriktionen bekannt, die im weiteren Planungsprozess beachtet werden müssen:

Verkehr

- Die im benachbarten Bestandsgebiet "He 33" vorhandenen Straßenanschlüsse ("Ruländerstraße", "Traminerstraße", "Kelterweg") stehen nicht für eine verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr des Plangebietes "He 130" zur Verfügung; eine Nutzung der vorhandenen Straßenanschlüsse für Fuß- und Radwege ist allerdings möglich.
- Eine Fahrerschließung durch das Plangebiet zwischen "K 13" im Süden und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sowie der Straße "Am Großberg" im Norden ist zur Vermeidung von Schleichverkehren ebenfalls auszuschließen. Denkbar ist die verkehrliche Erschließung von der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" aus für maximal eine Grundstückstiefe.
- Aufgrund der geplanten Baustruktur und der sich daraus ergebenden Anzahl an Wohneinheiten ist von einem einzigen neuen Verkehrsanschluss des Plangebiets an die "K 13" auszugehen.

- Private Zufahrten von der "K 13" aus auf direkt angrenzenden private oder öffentliche Grundstücke im Plangebiet sind nicht zulässig. Die Straße "K 13" ist anbaufrei auszugestalten.

Lärmbelastung

Im Planungsbereich ist aus Sicht des Lärmschutzes der Fluglärm des Frankfurter Flughafens relevant. Der Fluglärm beträgt aufgrund der Prognose 2020:

LAeq, Tag, Westbetrieb < 50 dB(A)

LAeq, Tag, Ostbetrieb = 56 dB(A)

LAeq, Nacht, Westbetrieb < 45 dB(A)

LAeq, Nacht, Ostbetrieb = 49 dB(A)

Die mittleren Maximalpegel im Bereich von Hechtsheim liegen bei Ostbetrieb bei ca. 74 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese werden bei Westbetrieb unterschritten, bei Ostbetrieb tags um 1 dB(A) überschritten, nachts um 4 dB(A) überschritten.

Die ermittelten Werte sind zur städtebaulichen Konzeptfindung zunächst nur untergeordnet bedeutsam, da städtebauliche Maßnahmen wie die Orientierung von baulichen Anlagen zur Lärmquelle hin oder eine Grundrissorganisation zur Abwehr des vorherrschenden Fluglärms nicht zum Tragen kommen können.

Für die Teilfläche "Nord", die am nächsten zur BAB 60 liegt, sowie für die südlichen Bereiche entlang der "K 13" liegen verkehrslärmbelastete Bereiche. Hier können ein schalltechnisches Gutachten und daraus abgeleitet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, die sich u.a. auch auf die städtebauliche Struktur auswirken.

Gleiches gilt für die aus der Verfüllung und Renaturierung des Steinbruchs resultierenden Lärmbelastungen (siehe unten).

Fernölleitung

Durch den Planungsbereich verläuft eine Fernleitung für Ölprodukte. In Nord-Süd- Richtung verläuft die Trasse innerhalb des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges ("Rheinhöhenweg") und knickt dann nach Westen ab in Richtung Wohngebiet "He 33".

Die Leitung verfügt über eine Überdeckung von ca. 0,90 - 1,10 m und wurde vor einigen Jahren aufgrund des Abtrags durch die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung tiefergelegt. Die Fernölleitung ist innerhalb eines beidseitigen Sicherungsabstandes von jeweils 5 m von jeder Überbauung freizuhalten.

Die Trasse war bereits im Rahmen des Verfahrens "He 33" Gegenstand der Planung. Innerhalb des Gebietes "He 33" wurde die städtebauliche Planung so an-

gepasst, dass die unterirdische Trasse im Bereich von Privatgärten verläuft und dadurch die Vorgabe der "Nicht- Überbauung" der Leitungstrasse eingehalten wird.

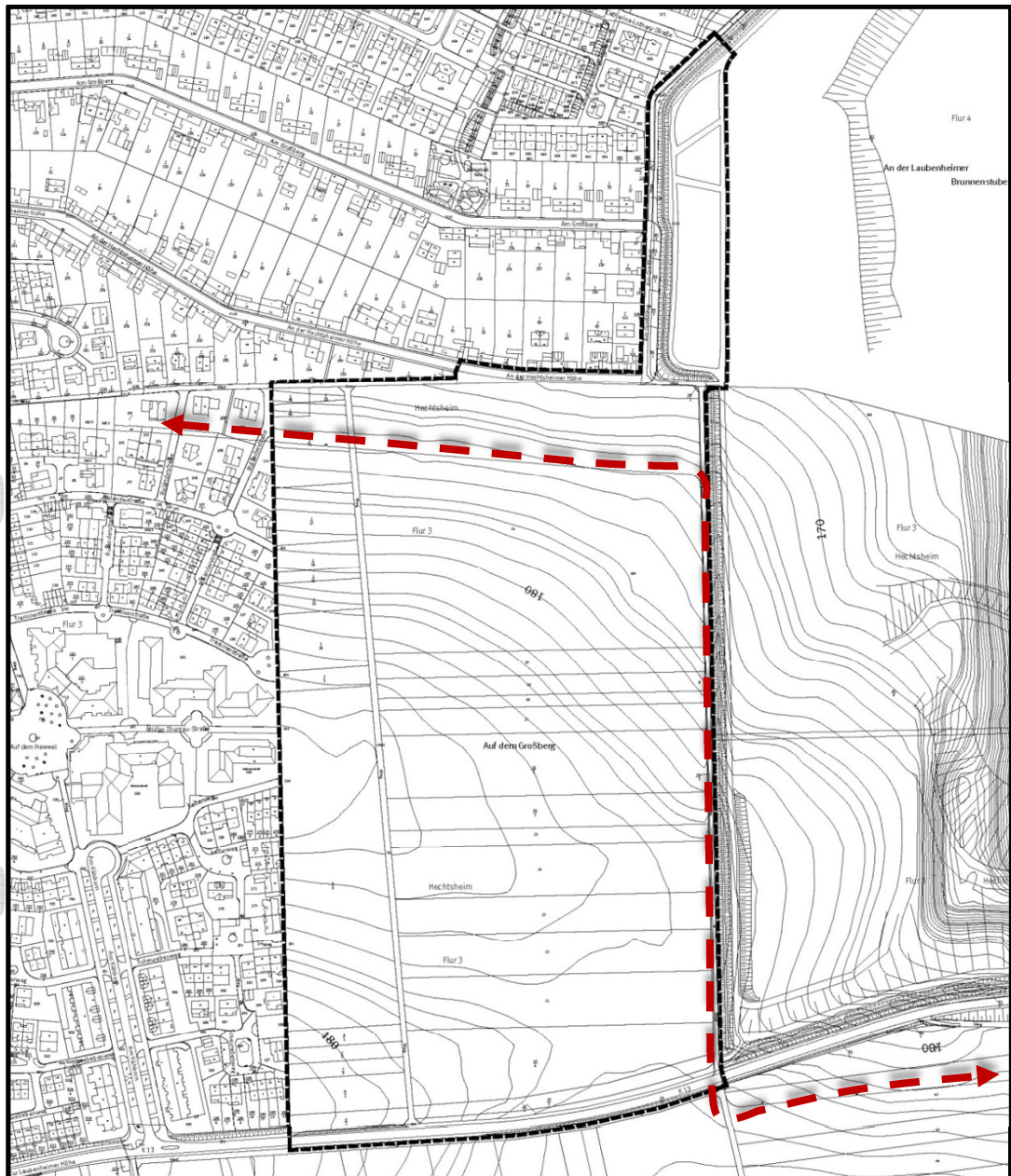


Abbildung 6: Verlauf der Fernölleitung.

Kampfmitteluntersuchung

Gemäß Luftaufnahme vom 23.03.1945 sind im Plangebiet zahlreiche Bombenabwürfe (Bombentrichter) erkennbar. Somit muss im gesamten Areal mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Spätestens vor Beginn der Erschließung und solange die Böden noch unverändert sind sollte eine präventive Absuche durch eine Fachfirma durchgeführt werden.

Ortsrandeingrünung

Im Zuge einer Entwicklung von Gebieten am Siedlungsrand ist es in der Stadt Mainz planerischer Standard, Flächen entlang der zur freien Landschaft liegenden Plangebietsgrenzen für Eingrünungsmaßnahmen (= Ortsrandeingrünung) vorzusehen. In der Regel wird hierzu eine Breite von 10 m als ausreichend erachtet.

Diese grünplanerische Vorgabe soll im Planungsbereich entlang des östlichen Grenzverlaufs zum Steinbruch Laubenheim dort umgesetzt werden, wo die Flächen des zukünftig renaturierten Steinbruchs selbst nicht bereits eine Zäsur zwischen Siedlungsraum und Naturraum bilden. Die zukünftig renaturierten Steinbruchflächen sollen für die Ortsrandeingrünung und die Naherholung oder auch die Regenwasserbewirtschaftung für das spätere Baugebiet herangezogen werden.

Die Ortsrandeingrünung entlang des östlichen Grenzverlaufs des Plangebiets ist mit dem dort verlaufenden überregionalen Fuß- und Radweg ("Rheinhöhenweg") zu überlagern. Der Verlauf der Fernölleitung ist hierbei zu berücksichtigen.

Verfüllung des Steinbruchs Laubenheim: Staub- und Lärmbelastung

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 beschlossen, dass die Verfüllung im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahme des Steinbruchs Laubenheim Nord mit belastetem Material erfolgen soll. Als zeitlichen Rahmen für die Verfüllungsmaßnahme ist von ca. 10 - 15 Jahren auszugehen.

Der Entsorgungsbetrieb wird für die im Steinbruch geplante Deponie der Deponieklassen DK I und DK II bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ein Planfeststellungsantrag einreichen. In dem gemäß § 35 Kreislaufwirtschaftsgesetz erforderlichen Planfeststellungsverfahren wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Grundlagen sind die für den Standort Steinbruch Laubenheim erstellten Fachgutachten für Verkehr, Schall, Staub, Hydrogeologie, Baugrund sowie Natur- und Artenschutz. Das durch das Planungsverfahren "He 130" an den Steinbruch heranrückende neue Wohngebiet muss hierbei Berücksichtigung finden.

Unverändert bestehen bleiben die im Jahre 1997 zwischen der Stadt Mainz und der HeidelbergerCement AG vereinbarten Rekultivierungsziele (Ausbau des Steinbruchs für die Naherholung und den Naturschutz). Im Entwurf des Rekultivierungsplanes sind diese Ziele aufgenommen worden und werden im Zuge der Verfüllung des Steinbruchs weiterhin beachtet.

Exkurs: Deponieklassen im Abfallrecht

Das Abfallrecht unterscheidet zwischen fünf Deponieklassen (DK 0 bis DK V), auf denen Abfälle mit unterschiedlichen Schadstoffgehalten abgelagert werden dürfen. Entsprechend gelten für diese Klassen unterschiedliche Anforderungen an den Untergrund, an technische Maßnahmen, Abdichtungssysteme und an den Deponiebetrieb. Für den Steinbruch Laubenheim sind die beiden Deponieklassen I und II für mineralische Abfälle geplant. Von einer Verfüllung mit Asbest und Schlacke aus der Hausmüllverbrennung wird abgesehen.

Für den weiteren Planungsprozess ist der spätere Endzustand der Steinbruchverfüllung anzunehmen. Hierdurch können Vorteile beispielsweise für die Naherholung oder auch die Regenwasserbewirtschaftung für das spätere Baugebiet "He 130" generiert werden. Eine Einbeziehung der später renaturierten Steinbruchflächen muss deshalb im Zuge der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben (Versickern vor Rückhalten vor Einleiten) geprüft werden. Eine Doppelbelegung der hierfür erforderlichen Flächen (bspw. mit Naherholung und Versickerung, Ausgleich etc.) ist denkbar.

Im Zuge der Rekultivierung des Steinbruchs kann es in den angrenzenden Bereichen durch die Verfüllung zu Staub- und zu Lärmbelastungen kommen (zeitlich befristet).

Die Teilfläche "Nord" des Planungsgebiets liegt rund 70 m bis 100 m westlich des Steinbruchs Laubenheim, ist aber aktuell Bestandteil des Steinbruchs. Die Genehmigungen der SGD Süd zur Gewinnung von Kalkstein sahen eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft nach Abschluss der Abbautätigkeit vor. Es handelt sich bei der Teilfläche "Nord" derzeit folglich um eine landespflegerische Ausgleichsfläche. Die Fläche ist zudem Bestandteil immissionsschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Genehmigungen. Sofern die Fläche später für eine Bebauung herangezogen wird, müsste der hiermit verbundene Eingriff daher doppelt kompensiert werden.

Die o.g. (zeitlich befristeten) Einschränkungen für eine spätere Wohnnutzung sind im weiteren Planungsprozess auch für die Teilfläche "Nord" zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die in Nord- Süd- Richtung verlaufende Naherholungsachse (Regionalparkroute) zwischen Erich-Koch-Höhenweg (auch "Rheinhöhenweg", "Rheinterrassenroute" etc.) und dem Rheinufer zu beachten. Bei einer Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche sind hier ggf. Flächen für die Aufrechterhaltung dieser Verbindung zu reservieren, da eine Verbindung durch die Steinbrüche in den nächsten Jahren betriebsbedingt noch nicht zur Verfügung steht.

Bei einer Öffnung des Steinbruchs für die Öffentlichkeit zur Nutzung der Flächen als Naherholungsgebiet sind artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten. Zudem sind Sicherheitsaspekte zu berücksichtigen bzw. umzusetzen, denn Verwitternde Steilwände stellen nicht nur Lebensräume dar, der Aufenthalt oberhalb, unterhalb oder in der Nähe dieser Bereiche ist auch sehr gefährlich. Dies ist bei der Anlage von Zuwegungen und Aussichtspunkten zu beachten. Eine Nutzung von für die Öffentlichkeit freigegebenen Wegen im renaturierten Steinbruch während der Zeiten mit Tageslicht ist möglich, eine ganztägige Nutzung oder die Installation einer Beleuchtung ist nicht gewünscht.

Grundwassermessstellen

Innerhalb des Plangebiets im Randbereich zur "K 13" befinden sich zwei Brunenschächte zur Grundwasserbeobachtung. Es handelt sich um die beiden Messstellen "771/06" und "771/31" (vgl. Abbildung 5). Diese dienen mittelfristig der Überwachung der Grundwasserstände und der Grundwasserqualität im Zusammenhang mit der Erweiterung des Steinbruchs. Die Schächte sind erforderlich und vorerst zu erhalten. Auf lange Sicht kann in Abstimmung mit der SGD Süd über eine Reduzierung des Messnetzes nachgedacht werden. Die beiden

Schächte sind grundbuchlich nicht gesichert, auch besteht kein Vertrag mit den Eigentümern.

Des Weiteren befindet sich ein Schacht innerhalb der Teilfläche "Nord" am südlichen Flächenrand (vgl. Abbildung 7). Für diesen Schacht gelten dieselben Rahmenbedingungen wie für die beiden erstgenannten.



Abbildung 7: Lage der Grundwassermessstellen im Plangebiet.

5. Planerische Vorgaben - städtebaulicher Rahmenplan

5.1. Übergeordnete Planungsziele

Das Plangebiet soll einer qualitativ hochwertigen und familienfreundlichen Wohnbebauung zugeführt werden. Um überprüfen zu können, ob die familienorientierten Entwicklungsziele erfüllt werden, soll im Rahmen der Bauleitplanung und der Folgeentwicklung die Familienfreundlichkeitsprüfung (Beschlussvorlage 0432/2009) durchgeführt werden.

Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnangeboten mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen, bestehend aus ein-, zwei- oder dreigeschossigem individuellem Wohnungsbau und mehrgeschossigem Wohnungsbau.

Das Quartier soll in Bauabschnitten realisierbar sein, die sich an der Erschließungsumsetzung und den Vermarktungsmöglichkeiten orientieren.

Es soll ein Stadtquartier mit eigener Identität und hoher Lebensqualität geschaffen werden. Wesentliches städtebauliches Kriterium ist neben der Betonung der eigenen Identität die "städtebauliche Verzahnung" mit den benachbarten Wohngebieten und die freiraumplanerische Verzahnung mit der Umgebung.

Die öffentlichen Freiräume sollen für das Wohnquartier identitätsbildend und von hoher Qualität sein. Die öffentlichen Freiräume sollen darüber hinaus optimal an das öffentliche Fußwegenetz angebunden sein. Angsträume sind zu vermeiden.

5.2 Wohnformen

Im Plangebiet sollen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Mit der Planung des neuen Wohngebiets soll die Schaffung individuellen Wohnungseigentums ermöglicht werden.

In sehr untergeordnetem Umfang soll zudem die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau vorgesehen werden. Insgesamt sollen aber nicht mehr als 30 % der im gesamten Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden. Als planerischer Ansatz für die Realisierung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus ist eine sinnvolle städtebaulichen Arrondierung des benachbarten Bestandsgebietes "He 33" (z. B. im Bereich der Mittelachse Müller-Thurgau-Straße, vgl. Planzeichnung Rahmenplan) heranzuziehen.

Es sollen innerhalb des Plangebiets möglichst städtebauliche Kleinquartiere in überschaubarer Größe entstehen, die durch öffentliche/ halböffentliche/ private Freiräume gegliedert und miteinander verknüpft werden. Es sind jeweils eigene gestalterische Ausdrucks- und Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte anzubieten. Dies schafft eine bessere Orientierung im Plangebiet und eine höhere Identifikation der Neubewohner/Innen mit "ihrem" jeweiligen Kleinquartier. Diese Zielsetzung wiederum soll insgesamt zu einer höheren architektonischen Qualität und Freiraumqualität führen.

Seniorenerechte Wohnformen sollen nicht nur in mehrgeschossiger Bauweise, sondern auch in individuellen Bauformen (Atriumhäuser, Mehrgenerationenwohnhäuser etc.) angeboten werden.

Die städtebauliche Konzeption soll zudem Angebote für eine Bebauung mit privaten Baugruppen/ Baugemeinschaften schaffen.

5.3 Wohnraumförderung

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Teil B) festgelegt, dass in neuen Baugebieten mit Wohnraum ein Anteil von 25 % an gefördertem Wohnraum mittels städtebaulichen Vertrags sicherzustellen ist. Insbesondere bezieht sich der Anteil auf die Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum. Der Förderanteil soll bei einer Bebauung im Rahmen des Geschosswohnungsbaus umgesetzt werden. Da aber im Bereich einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern - wie im überwiegenden Teil des Plangebiets "He 130" - die Förderung als Mietwohnraum schwer umsetzbar erscheint, soll im weiteren Verfahren im Hinblick auf das städtebauliche Planungsziel abweichend vom Grundsatzbeschluss für diesen Bereich die Förderung der Eigentumbildung als Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung zur Anwendung kommen. Somit soll ein Anteil an bezahlbarem selbst zu nutzendem Wohnraum für Haushalte der sozialen Wohnraumförderung vorgehalten werden.

5.4 Bebauungsstruktur und Dichte

Die Bebauungsstruktur und die zu realisierende Dichte des Plangebiets orientieren sich am benachbarten baulichen Bestand. Basierend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Berücksichtigung des vorhandenen Freizeitwerts aufgrund der Ortsrandlage und der Renaturierung des Steinbruchs sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, welche in der Summe die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" der BauNVO erreicht.

Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sind maximal bis zu vier Vollgeschosse, im Bereich des individuellen Ein- und Zweifamilienhausbaus bis zu zwei Vollgeschosse vorzusehen.

5.5 Nutzungsstruktur

Entsprechend der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung für den Planbereich sollen vorwiegend Wohnbauflächen entstehen. Als Nutzungsrahmen dient die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 4 BauNVO für "Allgemeine Wohngebiete" vorgegebene Nutzungsspanne.

5.6 Infrastrukturbedarf

Erforderliche öffentliche Nutzungen bzw. Infrastruktureinrichtungen sind in das Bebauungskonzept zu integrieren. Diese sind nach aktuellem Stand des städtebaulichen Rahmenplanes:

- eine Kindertagesstätte (KiTa)

Hinweis:

Der Flächenbedarf für die KiTa wird bis zum Wettbewerbsverfahren ermittelt.

Die Lage der Infrastruktureinrichtung(en) und deren Anbindung an die einzelnen Wohnquartiere sind auf das Plangebiet abzustimmen und städtebaulich sowie verkehrlich (u.a. Vermeidung von Zielsuchverkehren) sinnvoll zu verorten. Im städtebaulichen Rahmenplan erfolgt hinsichtlich der KiTa keine Standortfestlegung. Diese ist im Hinblick auf das Gesamtkonzept im Zuge des Wettbewerbsverfahrens durch die Planer sinnvoll festzulegen.

Bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist darauf zu achten, dass Freiräume und Grünanlagen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Zielgruppen (Familien mit Kindern, ältere Bewohnerinnen und Bewohner etc.) versehen werden. Als Richtwert für die Grün- und Spielflächenversorgung werden für das Plangebiet 12 qm pro Einwohnerin/ Einwohner vorgegeben.

5.7 Grün- und Freiraumstruktur

Als grünordnerisches Kernelement sind im städtebaulichen Rahmenplan lineare Grünverbindungen in West- Ost- Richtung enthalten, mit denen die bestehenden Wegeverbindungen der Umgebung in das neue Quartier fortgeführt werden und neue Anbindungen zu wichtigen bestehenden Freiraumfunktionen sicherstellen. Diese Systematik ist durch geeignete Nord- Süd- Verbindungen zu ergänzen.

Bei der Ausgestaltung der Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfreie Orientierung zu ermöglichen. Die Grünverbindungen sollen als freiraumplanerisches Rückgrat Verknüpfungen mit der Umgebung sicherstellen und als Orientierungselement innerhalb des Baugebietes dienen.

Der unmittelbar an den Fuß- und Radweg entlang der "K 13" angrenzende bestehende Grünsaum ist zu erhalten und mit Einzelbaumbepflanzung bis zum "Wohngebiet "He 33" zu ergänzen. Entsprechende Flächen sind hierfür zu reservieren (Ortsrandeingrünung). Dem Entnehmen von Bäumen für den Verkehrsanschluss des Gebiets an die "K 13" soll mit einer Neupflanzung, welche den gegenüberliegenden Bestand berücksichtigt und den Alleecharakter vervollständigt, begegnet werden.

Öffentliche Einrichtungen wie Kinderspielplätze und Freibereiche der Kindertagesstätte(n) lagern sich an die geplanten Grünachsen an. Öffentliche Fußwege-

beziehungen verlaufen innerhalb der Grünachsen und verknüpfen die westlichen mit den östlichen, die nördlichen mit den südlichen Teilbereichen. Zudem schaffen öffentliche Fußwegeverbindungen eine Anbindung des Planungsbereiches an den baulichen Bestand der westlich und nördlich benachbarten Bestandsquartiere.

5.8 Äußere und innere Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Straße "Laubenheimer Höhe (K 13)". Aufgrund der geplanten Baustruktur und der sich hieraus ergebenden Anzahl an Wohneinheiten ist von einem einzigen Verkehrsanschluss des Plangebiets an die "K 13" auszugehen.

Eine weitere Verkehrsanbindung des Plangebiets kann im Norden über die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" erfolgen, allerdings nur zur Erschließung maximal einer Grundstückstiefe. Schleichverkehre zwischen der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" und der "K 13" sind zwingend zu vermeiden bzw. durch die Gestaltung des inneren Erschließungsnetzes zu verhindern.

Die verkehrliche Anbindung an das im Westen aus dem Gebiet "He 33" heranrückende Erschließungssystem über die "Traminerstraße", die "Ruländerstraße" und den "Kelterweg" soll anhand der im Rahmenplan dargestellten Grünzäsur zwischen Bestandsgebiet und Plangebiet "He 130" unterbunden werden. Die Fortführung der bestehenden Erschließungsstruktur in Form von Fuß- und Radwegeachsen ist dagegen planerisch sinnvoll.

Die innere Erschließung soll eine Hierarchie aufweisen und die städtebaulichen Zielsetzungen nach einer identitätsstiftenden Quartiersbildung unterstützen. Vorzusehen ist ein flächensparendes Erschließungssystem mit übersichtlicher Gestaltung, Adressbildung und der Möglichkeit, Linienbusse für die ÖPNV-Anbindung in den Haupteerschließungstrassen (oberste Hierarchie) aufzunehmen.

Die Vorgaben zur Fernölleitung (Nicht-Überbauung, Schutzstreifen, Überdeckung) sind zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die verkehrstechnischen Vorgaben zu Verkehrsraumabmessungen, Knotenpunktgestaltung sowie zum Stellplatzbedarf werden im Zuge des Wettbewerbsverfahrens konkretisiert.

Fußläufige Erschließung

Die Hauptfußwegeanbindung des Plangebiets an die bestehenden Wohngebiete im Westen (Wohngebiet "He 33", zentraler Platzbereich "Auf dem Hewwel") erfolgt über die zentrale Achse "Müller-Thurgau-Straße".

Ergänzend sollen Fuß- und Radwegeverknüpfungen zwischen Bestandsgebiet "He 33" und Plangebiet unter Heranziehung des bestehenden Erschließungssystems vorgesehen werden.

Der im Osten des Plangebiets verlaufende Fuß- und Radweg "Rheinhöhenweg" wird hinsichtlich seiner (überregionalen) Erschließungsfunktion aufrechterhalten. Die Lage der Trasse kann bei Bedarf im Zuge der Planung geringfügig modifiziert werden.

Der vorhandene, parallel zur "K 13" verlaufende Fuß- und Radweg ist dauerhaft zu erhalten. Die bereits begonnene Eingrünung des Fuß- und Radweges ist bis an die Westgrenze des Plangebiets / bis zum Wohngebiet "He 33" zu vervollständigen. Die hierzu erforderlichen Flächenbedarfe sind zwingend einzuplanen.

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim (Endzustand) und der damit einhergehenden Naherholungsfunktion dieser Flächen sollen fußläufige Verknüpfungen zwischen Plangebiet "He 130" und den späteren Naherholungsbereichen des Steinbruches angedacht werden.

Hinweis:

Die verkehrstechnischen Vorgaben zu Wegebreiten werden im Zuge des Wettbewerbsverfahrens konkretisiert.

5.9 Energetische Zielsetzung

Mit Blick auf den Klimawandel sollen zukunftsweisende energetische Lösungen für das neue Wohnquartier umgesetzt werden. Neben einer autarken Energieversorgung auf Quartiersebene ist auch die Realisierung von z. B. energieoptimierten Strukturen und/ oder Gebäudeformen anzustreben.

7. Weiterer Planungsprozess

Auf Basis des von den städtischen Gremien zur Kenntnis genommenen Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" soll die Bürgerschaft frühzeitig über die Planungen informiert werden. Hierzu soll eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Nach der Information der Bürgerschaft soll der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes zur Beschlussfassung erneut den städtischen Gremien vorgelegt werden. Der Rahmenplan dient dann als planerische Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Gleichzeitig soll dann auch der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "He 130" gefasst werden.

Nach Beschlussfassung des städtebaulichen Rahmenplanes durch die städtischen Gremien soll die weitere inhaltliche Detaillierung im Zuge eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens erfolgen, dessen Ergebnis anschließend im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden soll.

*Mainz, Entwurfsstand April 2016
61-Stadtplanungamt*