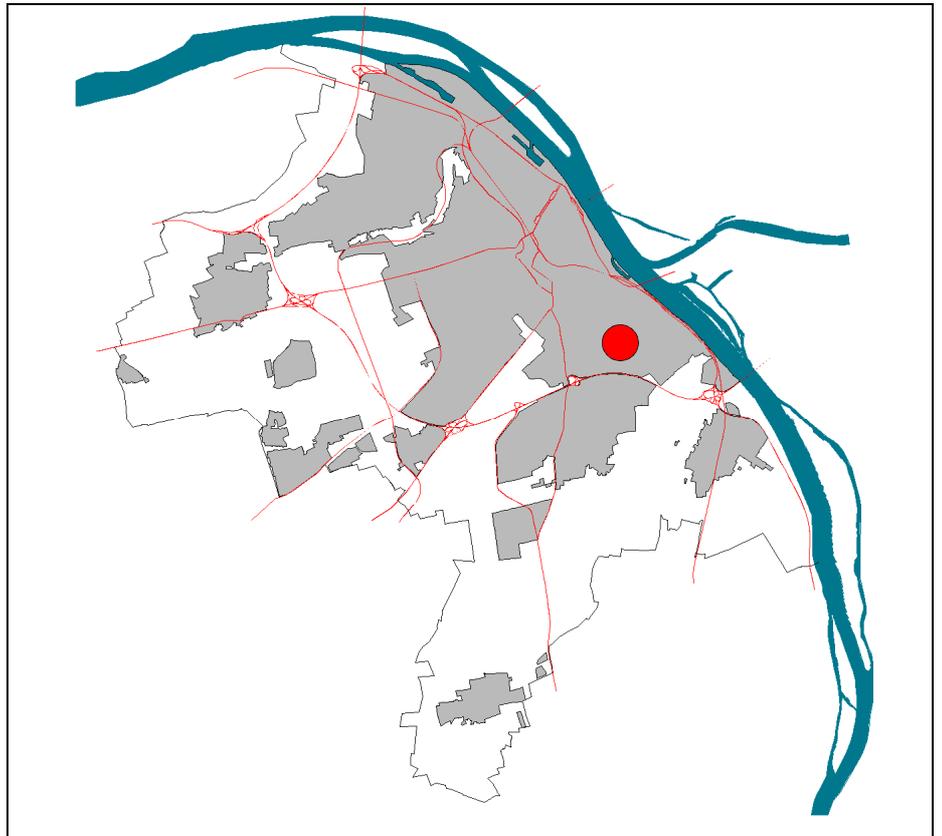


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal
(W 104)"

Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)"



Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 44 des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Der Bebauungsplan "W 104" wurde aufgestellt, um ein neues Wohnquartier auf der Fläche des ehemaligen IBM-Geländes in Mainz-Weisenau zu entwickeln. Bei dem Areal handelt es sich um ein weitgehend brach liegendes Gewerbegrundstück, das ehemals Produktionsstätten der Fa. IBM beherbergte. Mit der Entwicklung dieser Fläche soll dem in Mainz bestehenden Wohnungsdruck begegnet werden, ohne Flächen im Außenbereich zu versiegeln und damit die Landschaft zusätzlich zu beeinträchtigen. Die Umnutzung der bisherigen Gewerbebrache stellt damit eine klassische Innenentwicklung dar.

Der Standort befindet sich zwischen den beiden Stadtteilen Weisenau und Oberstadt und fand bislang in dieser Randlage nur wenig Beachtung. Durch die Etablierung eines neuen Quartierszentrums mit einer Nahversorgungsfunktion bildet das neue Quartier einen eigenständigen Kristallisationspunkt für das alltägliche Leben im gesamten Wohnumfeld, welches in fußläufiger Entfernung liegt.

Zur Definition der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung im Vorfeld der Bauleitplanung wurde durch die Stadt Mainz ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der die zukünftigen Nutzungsziele definierte. Auf diesem aufbauend wurde durch die Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, aus dem sich die Struktur für das neue Quartier ergab. Dieses Ergebnis wurde dann in Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

Ein wesentliches Element bei der Bewältigung der auftretenden Lärmkonflikte ist die Nutzungsstaffelung im Quartier. Während die äußeren Bereiche entlang der umliegenden Hauptverkehrsachsen stärker durch Lärm beeinträchtigt werden, sind die inneren Teile des Areals von äußeren Einwirkungen verschont. Aus diesem Grund wird eine Wohnnutzung überwiegend in den geschützten inneren Bereichen vorgesehen, während entlang der äußeren Hauptverkehrsstraßen gewerbliche und gemischte Nutzungen platziert werden.

Durch die bisherige gewerbliche Nutzung mit großformatigen Baukörpern und versiegelten Flächen ergibt sich ein hoher Versiegelungsanteil und nur ein geringer Grün- und Baumbestand, der sich im Wesentlichen auf die Flächen entlang der Ränder des Gebietes beschränkt. Diese Struktur aufnehmend wird im "W 104" eine Erhaltungsfestsetzung für die Gehölze entlang der Randbereiche getroffen. Im Bereich des Heiligkreuzweges ist eine Erhaltung des Bestandes aus Gründen der Verkehrserschließung nicht sinnvoll möglich und auch stadtgestalterisch nicht zwingend erforderlich. An dieser Stelle erfolgt die Ausbildung einer neuen Grünstruktur entlang des Heiligkreuzweges.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen beziehen sich auf den Artenschutz, den Bodenschutz, den Schallschutz, die Entwässerung, das Vorkommen von Radon im Untergrund, die Energieversorgung und das Verkehrsaufkommen.

Der Bebauungsplan "W 104" führt trotz der angestrebten hohen baulichen Dichte zu keinerlei zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da der geplante Eingriff nicht höher ist, als der bereits zuvor bestehende, bzw. durch die bisherigen Bebauungspläne zulässige Eingriff. Die innerhalb des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen (Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Anpflanzungen, Pflanzbindungen usw.) tragen zu einer Minimierung der Eingriffe bei. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein Bedarf für landespflegerischen Ausgleich oder Ersatz bei diesem Projekt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem Bauleitplanverfahren zum "Heiligkreuz-Areal" waren insbesondere die Umweltbelange Bodenschutz, Immissionsschutz, Artenschutz und Grünerhalt von zentraler Bedeutung.

Bodenschutz

Da das gesamte Plangebiet bisher als Produktionsstandort einer gewerblichen Nutzung diente, waren umfassende Untersuchungen zu den Themenbereichen Altlastenverdacht und Bodenverunreinigungen erforderlich. Die Erkenntnisse dieser Untersuchungen führten zu einer Kennzeichnung von belasteten Flächen im Geltungsbereich. Darüber hinaus wird eine eigenständige Vereinbarung zwischen den Vorhabenträgern und der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) abgeschlossen, in der die Vorgehensweise und weitere Untersuchungen im Rahmen der Bauarbeiten geregelt werden.

Die vorhandenen und vermuteten Verunreinigungen im Untergrund führten auch zu einer intensiven Abstimmung bei der Planung der Versickerungsanlagen um ein Auswaschen von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

Neben den Gutachten zu den Schadstoffen erfolgte auch eine Untersuchung zum Radonvorkommen, woraus sich allerdings keine Einschränkungen für die geplante Wohnnutzung ergaben.

Immissionsschutz

Eine Beeinträchtigung der neu geplanten Wohnnutzung im Geltungsbereich war vorwiegend durch die vorhandene Gewerbenutzung im südlichen Geltungsbereich sowie im Umfeld, aber auch durch das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und den Fluglärm zu erwarten.

In einem Schallgutachten wurden die einwirkenden Schallereignisse dargestellt und deren Auswirkungen ermittelt. Um eine Wohnnutzung wie geplant in weiten Teilen des Geltungsbereiches zu ermöglichen, wurden Maßnahmen zum Schutz vor den Schalleinwirkungen erforderlich. Hierzu wurde eine Reihe von Festsetzungen erarbeitet, welche die zukünftigen Bewohner schützen. Im unmittelbaren Übergang von der Wohnbebauung zur Gewerbenutzung führte dies sogar zu einem bedingten Baurecht, wonach eine Wohnbebauung erst dann zulässig wird, wenn Schalldämmmaßnahmen an den Gewerbebetrieben umgesetzt wurden.

Artenschutz

Die bereits über Jahre andauernde Reduzierung der Betriebstätigkeit auf dem Gelände hat dazu geführt, dass Teile des Areals nur wenig genutzt und wenig gepflegt wurden.

Dies bot ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung von z.B. Vögel, Fledermäusen und Eidechsen.

Im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung wurde die Nutzung bzw. Eignung der betroffenen Flächen für planungsrelevante Tierarten überprüft. Aus den Erfassungsergebnissen wurden darauf aufbauend Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen abgeleitet.

Grünerhalt

Ein wesentliches Anliegen bei der Entwicklung des neuen Quartiers war es bestehende Grünstrukturen wenn möglich zu erhalten und in die neue städtebauliche Struktur einzubinden. Ein vollständiger Erhalt aller Gehölze lässt sich bei der Entwicklung einer neuen sinnvollen städtebaulichen Struktur meist nicht erreichen. Der Schutz prägender und wertvoller Strukturen (entlang des Bretzenheimer Weges und entlang der Kleingartenanlage) war jedoch ein wichtiges Element, welches auch bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes Eingang gefunden hat. Im Gegenzug zum Wegfall einzelner bestehender Grünstrukturen im Plangebiet werden an geeigneten Stellen neue Grünelemente entwickelt (Quartiersplätze und zentrale Grünachse).

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der Größe des Projektes und der Bedeutung für die Stadt Mainz wurde für die Bauleitplanverfahren neben den Öffentlichkeitsbeteiligungen nach dem BauGB eine weitere Beteiligungsveranstaltung durchgeführt in der die Planung den Bürgern vorgestellt wurde. In einem ersten Schritt wurde der Rahmenplan vorgestellt, in einer zweiten Veranstaltung ein erster Bebauungsplanentwurf und im Rahmen der Offenlage schließlich der vollständige Bebauungsplanentwurf mit allen zugehörigen Unterlagen. Die von den Bürgern vorgetragenen Anregungen wurden aufgenommen und durch die Fachverwaltung geprüft und schließlich durch die städtischen Gremien bewertet.

Da der Schwerpunkt der vorgebrachten Anregungen auf dem Thema Verkehrserschließung beruhte wurden die durchgeführten Verkehrsuntersuchungen ausgeweitet und in einem Verkehrsgutachten zusammengestellt. Auch die vorgebrachten Bedenken zum Thema Immissionsschutz wurden im Rahmen eines erstellten Schallgutachtens untersucht und bewertet.

Die vorgebrachten Anregungen zu Grünstrukturen haben Eingang in das städtebauliche Konzept gefunden und führten zu der Ausbildung des zentralen Grünzuges und der beiden Quartiersplätze. Zum Schutz des bestehenden Gehölzbestandes am Bretzenheimer Weg wurde aufgrund einer Anregung auf eine zunächst geplante Durchwegung des Gehölzes verzichtet und damit die Eingriffe in den Grünbestand gemindert.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mehrere Anregungen zur Unterbringung eines Schulstandortes im Plangebiet vorgebracht. Nachdem dieses Ansinnen zunächst als Option im Rahmen der Voruntersuchungen und Strukturentwicklung für das neue Stadtquartier seitens der Stadt angestrebt wurde, ergaben sich im Laufe des Planungsprozesses andere Alternativen, wodurch dieses Thema nicht mehr weiter verfolgt wurde.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in zwei Schritten. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch die Fachämter das Erfordernis verschiedener Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren

aufgezeigt. Diese Gutachten wurden dann im Anschluss durch externe Fachbüros erarbeitet und von den jeweiligen Fachämtern geprüft.

Im Rahmen des späteren Anhörverfahrens wurde eine Reihe von Anmerkungen zu den getroffenen Bebauungsplaninhalten vorgebracht. Diese wurden weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu einzelnen Themenbereichen (z.B. Bodenverunreinigungen, Versickerung) wurden ergänzende Arbeitsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt, um die noch offenen Fragestellungen zu erörtern und die Vorgehensweise im Rahmen der späteren Umsetzung abzustimmen. In Bezug auf die Bodenverunreinigungen wurde hierbei festgelegt, dass zwischen den Vorhabenträgern und der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) eine eigenständige Vereinbarung abgeschlossen wird. In dieser werden weitergehende Details zum Umgang mit den vorhandenen Bodenverunreinigungen geregelt, für die erst im Rahmen der Erschließungsarbeiten die Möglichkeit zur näheren Erkundung besteht.

Ergebnisse der Offenlage

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit lediglich Anregungen zu einem benachbarten Schulstandort außerhalb des Geltungsbereiches vorgebracht, die nicht durch die Planung ausgelöst werden. Darüber hinaus haben einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Anregungen vorgebracht bzw. ihre Anregungen aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren wiederholt. Die hierin enthaltenen Themenbereiche wurden jedoch überwiegend bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt, dem Anhörverfahren, umfassend beleuchtet und bewertet, so dass auch eine erneute Prüfung zu keiner Änderung der Einschätzung führte und damit auch keine Änderungen an der Planung erforderlich wurden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung einer aufzugebenden Liegenschaft zum Inhalt, weshalb ein alternativer Standort nicht in Frage kommt.

Als Alternative zu der Entwicklung eines neuen Wohnquartieres wäre eine Reaktivierung des Gewerbestandortes möglich gewesen. Da in der Stadt Mainz aber derzeit die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken deutlich hinter der Wohnungsnachfrage zurückbleibt und ein hoher Wohnungsdruck besteht war die Umnutzung dieser Gewerbebrache in ein Wohngebiet vorrangiges Ziel der Stadt Mainz. Die Stadt verfolgt zudem das Ziel für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich heranzuziehen. Die Umnutzung von Konversionsflächen sowie die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete stellen damit die einzigen Möglichkeiten dar zusätzlichen Wohnraum im Siedlungskörper anzubieten.

Eine vollständige Entwicklung des Areals mit Wohngebäuden ohne den verbleibenden Gewerbeanteil im Südwesten des Plangebietes war aufgrund bestehender Gewerbebetriebe nicht möglich, die auch bei einer Umstrukturierung des Quartiers weiterhin Bestand haben werden.

Weitere Möglichkeiten der Entwicklung bestanden in der Wahl der Wohnformen im Quartier. Sowohl andere Baustrukturen z.B. Einfamilienhäuser oder ein erhöhter Anteil von Grünstrukturen wären in der Entwicklung denkbar gewesen. Das Ziel der Stadt Mainz bestand jedoch explizit in der Bereitstellung von preiswerten Wohnungen im Geschosswohnungsbau, für die in der Vergangenheit keine ausreichenden Angebote

geschaffen wurden und damit aktuell ein Defizit auf dem Wohnungsmarkt bestehen. Um das Ziel zu erreichen preiswerte Wohnungen zu verwirklichen, ist die Form des Geschosswohnungsbaus die konsequente, nachvollziehbare Wahl.

Die im Quartier angestrebte hohe bauliche Dichte resultiert zum Einen aus dem Wunsch die anfallenden Erschließungskosten zu minimieren und damit die Voraussetzungen für preiswerten Wohnraum zu optimieren und zum Anderen aus dem planerischen Leitgedanken sparsam mit Grund und Boden umzugehen und damit weitere Flächeninanspruchnahmen an anderen Stellen zu vermeiden.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung erfüllt, ein neues Wohnquartier mit preisgünstigem Wohnraum und einer eigenständigen Nahversorgung in einem attraktiven Umfeld zu entwickeln und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzustoßen.