

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)"

Das Bebauungsplanverfahren "Am Steinbruch (W 103)" wurde durchgeführt, um auf dem bisher brachliegenden Grundstück am Rande des renaturierten Steinbruchs ein Wohngebiet zu entwickeln. Hierbei wird eine Fläche von ca. 0,65 ha für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Das Gelände liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Mainz-Weisenau, in direkter Randlage zum rekultivierten und renaturierten Steinbruch. Der Planbereich umfasst eine Brachfläche, welche durch eine dichte Baum- und Heckenstruktur entlang der Straße "Am Steinbruch" und einen dicht begrünten Gehölzsaum entlang des Fuß- und Radweges entlang des ehemaligen Steinbruchs begrenzt wird.

In der Stadt Mainz ist die Nachfrage nach individuellem Wohnraum weiterhin ungebrochen. Dies gilt auch für den Stadtteil Mainz-Weisenau. Mit der Entwicklung des Areals wird die von der Stadt Mainz in Ergänzung zu den großen Wohnungsbauprojekten verfolgte Strategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch die kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen umgesetzt.

Das Plangebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als vorhandene Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der östliche Randbereich wird als vorhandene Grün- und Parkanlage sowie als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Die bestehenden Zweckbestimmungen des Flächennutzungsplanes werden durch die vorgelegte Planung gewahrt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

Zur Definition der angestrebten städtebaulichen Struktur wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein städtebauliches Konzept durch einen Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Mainz erarbeitet. Dieses stellte dann die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan dar. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, welches einen Mix aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sowie drei Mehrfamilienhäusern beinhaltet. Die vorhandenen Grünstrukturen im Gebiet werden weitestgehend erhalten und gesichert.

Die innerhalb des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen (Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Pflanzbindungen, usw.) tragen zu einer Minimierung der Eingriffe in Natur- und Landschaft bei. Trotzdem können die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung ausgelöst werden, nicht vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Es verbleibt, trotz geeigneter Maßnahmen im Gebiet selbst, ein nicht kompensierbarer Eingriff.

Für den Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln sind auf externen Flächen in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten sowie ein 500 m² großer Gehölzbestand aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen beziehen sich auf den Arten- und Naturschutz, die bestehenden Bäume im Gebiet, den Bodenschutz, Radon, Altlasten, die Entwässerung sowie den Schallschutz.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Beim Bauleitplanverfahren "Am Steinbruch (W 103)" waren insbesondere die Umweltbelange Baum- und Gehölzschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Artenschutz von Bedeutung.

Baumgutachten

Gegenstand des Gutachtens ist die Bewertung der vom Vorhaben betroffenen 19 Bestandsbäume entlang der Straße "Am Steinbruch" hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit sowie die Ausweisung von Maßnahmen zur Durchführung des Bauvorhabens und zum Schutz der Bäume. Ein Erhalt der Gehölzreihe in ihrer derzeitigen Ausformung ist nicht möglich. Sechs Bäume sowie weitere Strauchbereiche müssten entnommen und durch Nachpflanzungen kompensiert werden. Ein Erhalt der verbleibenden 13 Bäume wird vorgesehen.

Bodenschutz, Versickerung, Radon

Es liegt der Hinweis vor, dass die Fläche ggf. als Betriebsfläche des Steinbruches Weisenau genutzt wurde. Bezüglich der Beschaffenheit des Bodens wurden entsprechende Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Um dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen sind vorsorgende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen in Form einer dauerhaften Oberbodenschicht aus unbelastetem Boden erforderlich.

Im Zuge der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde festgestellt, dass auf Grund der schlechten Durchlässigkeitsbeiwerte eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht empfohlen wird. Weiter besteht in der Nähe der Hangkante die Gefahr einer Beeinträchtigung der Hangstabilität. Alle Dachflächen werden mit einer Begrünung versehen und alle weiteren Flächen versickern über die Fugen bzw. über die belebte Bodenzone. Lediglich die Straße wird direkt in die neue Kanalisation und die bestehende Mischwasser Vorflut geleitet.

Wie an vielen Standorten in der Region existiert auch im Plangebiet eine Grundbelastung mit radioaktivem Radon, die im Plangebiet aber gering ist. Mit den vorliegenden Ergebnissen und der damit verbundenen Einstufung in ein Radon-Vorsorgegebiet <Klasse I ist bei herkömmlicher Bauweise nach dem Stand der Technik eine ausreichende Abdichtung gegen Radon gewährleistet. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Erarbeitung des Lärmgutachtens wurde festgestellt, dass auf Grund der auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen in Teilbereichen des Plangebiets Überschreitungen der einschlägigen technischen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Daher sind, basierend auf den erarbeiteten Gutachten, entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Grund der umgebenden Straßen, Schienen sowie durch den Fluglärm werden für Gebäude mit schutzwürdigen Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Die Überbauung und die zu erwartende intensive Grünflächenpflege im geplanten Wohngebiet den Verlust von Lebensraum und eine deutliche Verringerung des Nahrungsangebots vor allem für Kleinsäuger und Vögel. Im Areal des "W 103" wurden keine Zauneidechsen gefunden, und auch die Vogel- und Fledermauswelt weist keine Besonderheiten auf. Schutzgebiete oder geschützte Biotope im Sinne des Naturschutzrechts sind nicht betroffen, sodass die Eingriffswirkungen für den Arten- und Biotopschutz ver-

gleichsweise gering sind. Auch artenschutzrechtlich wirft das Vorhaben keine Probleme auf.

Der Umweltbericht entwickelt eine Reihe von Maßnahmenempfehlungen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung, um die geschilderten Konflikte so weit wie möglich zu reduzieren. Innerhalb des Plangebiets betrifft das vor allem den Erhalt und den sorgsamen Umgang mit den Gehölzen an der Straße und auf der Böschung im Südosten, aber auch die Gestaltung der Gärten und Dachflächen.

Energie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das geplante Wohnquartier ein Versorgungskonzept zur Bereitstellung von Wärme und Warmwasser erstellt. Nach Untersuchung Energieversorgungsvarianten wurde eine luftschadstoffarme Wärmeversorgung in Verbindung mit dem energetischen Standard eines KfW-Effizienzhaus 55 vorgesehen.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Anregungen und Bedenken von Seiten der Bürgerinnen und Bürgern ein. Diese betrafen insbesondere die Verkehrserschließung des Areals und die Abstände der geplanten Gebäude zu den bestehenden Gebäuden. Durch die städtische Fachverwaltung wurde daraufhin die Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlagen überprüft und als ausreichend eingestuft, ebenso wie die geplanten Abstände der geplanten Gebäude zu den Bestandsbauten. Die Eingaben wurden nach der Prüfung durch die städtischen Gremien bewertet.

Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Die 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.

Zum Anhörverfahren wurde die Entwurfsplanung gegenüber der "Planstufe I" geringfügig optimiert. Darüber hinaus wurden im Nachgang zum Anhörverfahren weitergehende Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen sowie zu den Gebäudehöhen neu in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und erforderliche redaktionelle Änderungen und Konkretisierungen der bisherigen textlichen Festsetzungen und Hinweise vorgenommen.

Ergebnisse der Offenlagen

Im Rahmen der Offenlage wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und Träger Öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Neben der Verkehrserschließung und den Abständen der geplanten Häuser zu den bestehenden Gebäuden wurden im Rahmen der Offenlage Anregungen zu verschiedenen Themenbereichen vorgebracht. Es erfolgte hieraufhin eine Korrektur der Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Ergebnisse der erneuten Offenlage

Da sich aus den Anregungen des Anhörverfahrens Änderungen der Planung ergeben haben, wurde eine erneute Offenlage erforderlich.

Im Rahmen dieser erneuten Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen mehr vorgebracht. Lediglich einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben auf ihre bereits vorgebrachten Anregungen aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren verwiesen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan "W 103" dient der Schaffung zusätzlicher Wohnflächen im Stadtteil Mainz-Weisenau.

Die Entwicklung des Gebietes ergab sich erst mit dem Erwerb der Flächen durch einen Projektentwickler. Hieraufhin wurde die konkrete Umwandlung des Areals zum Wohnstandort geprüft. Das Ziel der Entwicklung dieser Fläche als Wohnbaufläche wurde bereits im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt, so dass das Planungsziel "Wohnen" für diese Fläche bereits ausgedrückt war. Alternative Standorte für die geplante Wohnbebauung wurden im Bebauungsverfahren "W 103" nicht untersucht, da keine alternativen Flächen in vergleichbarer Lage zur Verfügung standen.

Als Alternative zu der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers wäre eine Beibehaltung der ursprünglichen Situation als brachliegende Gehölz- und Wiesenfläche möglich gewesen. Andere Nutzungsarten, wie z.B. eine gewerbliche Nutzung kamen für die Entwicklung der Fläche aufgrund der vorhandenen Umgebung (Wohnbebauung) und Infrastruktur (Verkehrsanbindung) nicht in Betracht. Da in der Stadt Mainz aber derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken besteht war die Umnutzung dieser Fläche in ein Wohngebiet vorrangiges Ziel der Stadt Mainz.

Weitere Möglichkeiten der Entwicklung bestanden in der Wahl der Wohnformen im Quartier. Sowohl andere Baustrukturen z.B. ein höherer Anteil an Mehrfamilienhäusern oder ein erhöhter Anteil von Grünstrukturen wären in der Gebietsentwicklung denkbar gewesen. Das Ziel der Stadt Mainz bestand jedoch in der Bereitstellung einer kleinteiligen, gebietsverträglichen Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern für die in Mainz aktuell nur ein sehr geringes Angebot besteht.

Die vorgesehenen Grünflächen wurden aufgrund der örtlichen Situation -begrünter Wall zum Steinbruch und Gehölzstreifen entlang der Straße "Am Steinbruch"- definiert. Weitere Grün- und Freiflächen hätten die verbleibende ausnutzbare Fläche des Areals stark eingeschränkt und eine Wohnbauentwicklung unwirtschaftlich werden lassen.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die Zielsetzung erfüllt, ein neues Wohnquartier mit einem Angebot an hochwertigem Wohnraum zu entwickeln.