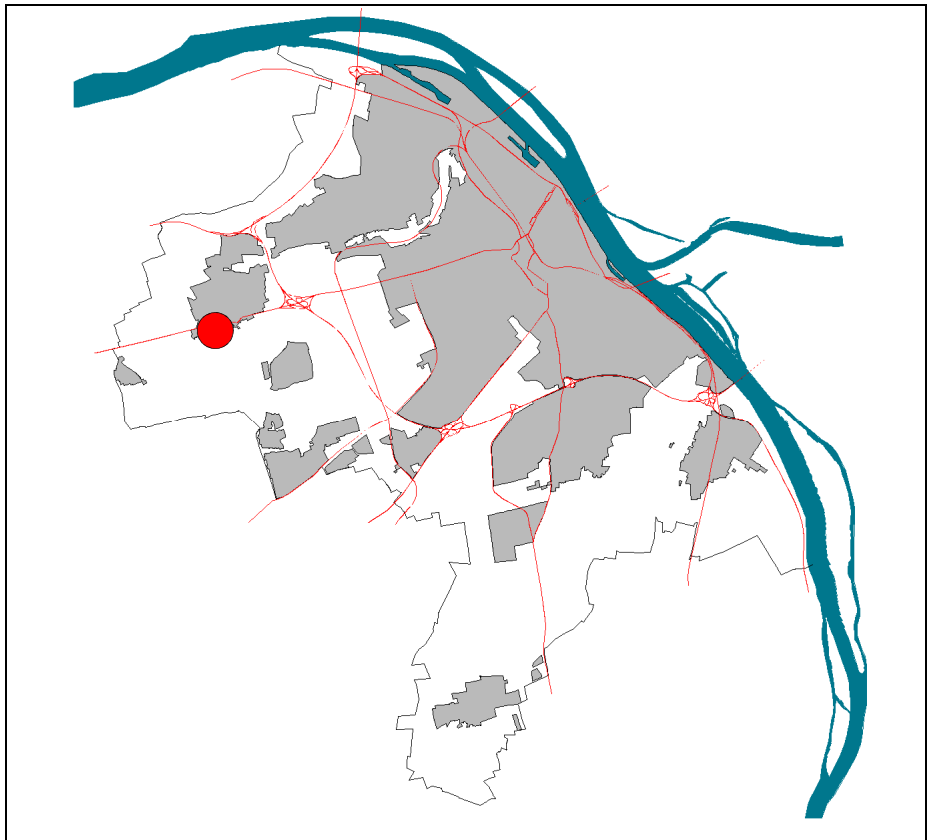


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)"

Der Bebauungsplan "F 90" wurde aufgestellt, um ein neues Wohnquartier auf den bisherigen Gartenflächen am südlichen Siedlungsrand von Mainz-Finthen zu entwickeln.

Das Plangebiet umfasst die ehemaligen Nutzgärten, die den angrenzenden Hofreiten zugeordnet waren. Diese Gartennutzung und Wiesenfläche stellte zuvor zusammen mit der unmittelbar südlich angrenzenden Gehölzfläche die Ortsrandeingrünung dar, an die sich im Süden der Aubach in einer topografischen Senke anschließt.

Die Entwicklung des neuen Wohnquartiers erfolgt auf Flächen, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen waren. Da die Fläche aber auf drei Seiten bereits vom bestehenden Siedlungskörper umschlossen war, handelt es sich um eine Arrondierung der Ortslage.

Zur Definition der angestrebten städtebaulichen Struktur wurde im Vorfeld der Bauleitplanung durch einen Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Mainz ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses stellte dann die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Ein wesentliches Thema bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes war das Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Einsehbarkeit aus dem angrenzenden Talraum war eine Anbindung an den bestehenden Ortskern sowohl in Kubatur als auch Gestalt der Gebäude von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grund wurde auch der vorhandene Gehölzstreifen als prägende Ortsrandeingrünung erhalten und um eine zusätzliche Fläche mit Baumpflanzungen ergänzt.

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 und die Wärmeversorgung. Von besonderer Bedeutung in diesem Gebiet war das Vorkommen des Wiedehopfes, der in dem naheliegenden Vogelschutzgebiet 'Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim' (VSG-6014-401)' und auch in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches beheimatet ist.

Die innerhalb des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen (Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Anpflanzungen, Pflanzbindungen usw.) tragen zu einer Minimierung der Eingriffe bei. Trotzdem können die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die zusätzliche Bebauung ausgelöst werden, nicht vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden zusätzliche externe Ausgleichsflächen zugeordnet, mit deren Aufwertung ein Ausgleich für die nicht kompensierten Eingriffe erfolgt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem Bauleitplanverfahren zum "Am Elmerberg" waren insbesondere die Umweltbelange Artenschutz, Versickerung, Immissionsschutz, und Grünerhalt von zentraler Bedeutung.

Artenschutz

Das Plangebiet liegt als Bestandteil des Grünzugs Finthen Süd im Bereich eines planerischen Nutzungskonfliktes (Konflikt Biotop- und Artenschutz, sowie Biotopverbund). Unmittelbar an den Eingriffsbereich grenzen schutzwürdige Biotope an bzw. überlagern sehr kleinflächig den Eingriffsbereich. Zudem ist der südwestliche Teil des Plangebietes Teil einer größeren Kompensationsfläche und bietet einen strukturreichen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Großräumlich gesehen befindet sich das Untersuchungsgebiet außerdem in der Nähe zweier FFH-Gebiete, dem Ober-Olmer Wald und dem Kalkflugsandgebiet Mainz-Ingelheim, sowie dem Vogelschutzgebiet Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurde eine umfassende Artenschutzuntersuchung erstellt, die Vermeidungsmaßnahmen und Minderungsmaßnahmen aufgezeigt. Auf dieser Grundlage wurden die textlichen Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten mit der vorliegenden Planung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein.

Versickerung

Durch ein entsprechendes Gutachten wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Geltungsbereich untersucht. Das Gutachten liefert jedoch in Teilen widersprüchliche Angaben, die Erfahrungen aus benachbarten Baugebieten nicht einbeziehen.

Aus diesem Grund wurden die sehr guten Versickerungserfahrungen in unmittelbarer räumlicher Nähe (Baugebiet "F 69") in die Konzeption des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes einbezogen und es wurde auf Erfahrungswerte bei der Abschätzung der Untergrunddurchlässigkeit zurückgegriffen, um die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort in gewissem Umfang zu gewährleisten. Topografisch bedingt ist nur für einen Teil des Areals eine oberflächige Versickerung möglich. Für den verbleibenden Teil erfolgt eine Einleitung des Oberflächenwassers in den nahegelegenen Aubach.

Immissionsschutz

Eine Beeinträchtigung der neu geplanten Wohnnutzung im Geltungsbereich war nur durch die vorhandene Hauptverkehrsstraße nördlich des Geltungsbereiches zu erwarten. In einem Schallgutachten wurden die einwirkenden Schallereignisse dargestellt und deren Auswirkungen ermittelt. Um eine Wohnnutzung wie geplant zu ermöglichen, wurden Maßnahmen zum Schutz vor den Schalleinwirkungen erforderlich. Hierzu wurden Festsetzungen erarbeitet, welche die zukünftigen Bewohner schützen.

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 Bäume und Gehölze lässt sich bei der Entwicklung einer neuen sinnvollen städtebaulichen Struktur meist nicht erreichen. Der Schutz prägender und wertvoller Strukturen (hier insbesondere der Gehölzstreifen auf der südlichen Böschungskante) war jedoch ein wichtiges Element, welches auch bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes Eingang gefunden hat. Im Gegenzug zum Wegfall einzelner bestehender Bäume im Plangebiet werden an geeigneten Stellen neue Grünelemente entwickelt (Ausgleichsfläche am südlichen Rand mit Baumpflanzungen).

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB erfolgte eine Bürgerbeteiligung in der die Planung den Bürgern vorgestellt wurde. In einem ersten Schritt wurde das städtebauliche Konzept vorgestellt. 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.

Der Schwerpunkt der vorgebrachten Anregungen beruhte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung auf dem Thema Verkehrserschließung. Durch die städtische Fachverwaltung wurde daraufhin die Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlagen überprüft und als ausreichend eingestuft.

Die vorgebrachten Bedenken im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild führten dazu, dass das städtebauliche Konzept überarbeitet und statt der zuvor angestrebten Flachdachbebauung eine Bebauung mit Satteldach weiterverfolgt wurde.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

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.

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. Eingriff / Ausgleich, Versickerung, Artenschutz) wurden ergänzende Arbeitsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt, um die noch offenen Fragestellungen zu erörtern und die Vorgehensweise im Rahmen der späteren Umsetzung abzustimmen.

Ergebnisse der Offenlage

Im Rahmen der Offenlage wurde seitens der Öffentlichkeit lediglich eine umfassende Anregung zu den betroffenen Umweltbelangen und den Ergebnissen der erstellten Gutachten vorgebracht. Diese wurde von der Fachverwaltung geprüft, führte aber zu keinen Änderungen der bisherigen Planung.

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.

Ergebnisse der erneuten Offenlage

Die beiden Verfahrensschritte "Anhörverfahren" und "Offenlage" wurden im Parallelverfahren durchgeführt. Da sich aus den Anregungen des Anhörverfahrens Änderungen der Planung ergeben haben, wurde auch 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 dient der Schaffung zusätzlicher Wohnflächen und der Arrondierung des Siedlungskörpers. Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da sich eine Entwicklung erst auf Grundlage der Flächenverfügbarkeit ergab und in anderen vergleichbaren Situationen keine Grundstücksverfügbarkeit besteht. Darüber hinaus ist diese Fläche bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, so dass das Ziel der Entwicklung hierin bereits seit geraumer Zeit ausgedrückt war.

Als Alternative zu der Entwicklung eines neuen Wohnquartieres wäre eine Beibehaltung der ursprünglichen Situation als Gartenflächen möglich gewesen. Andere Nutzungen kamen für die Entwicklung der Fläche aufgrund der vorhandenen Umgebung 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. Mehrfamilienhäuser oder ein erhöhter Anteil von Grünstrukturen wären in der Entwicklung denkbar gewesen. Das Ziel der Stadt Mainz bestand jedoch in der Bereitstellung einer kleinteiligen dem Ortskern angepassten Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern für die in Mainz aktuell nur ein sehr geringes Angebot besteht.

Die vorgesehenen Freiflächen wurden aufgrund der Siedlungsrandlage überwiegend zur Ausbildung eines Ortsrandes ausgebildet. Weitere Freiflächen hätten die verbleibende ausnutzbare Fläche des Quartiers stark eingeschränkt und eine Entwicklung unwirtschaftlich werden lassen.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung erfüllt, ein neues Wohnquartier mit einem Angebot an hochwertigem Wohnraum in attraktiven Umfeld zu entwickeln.