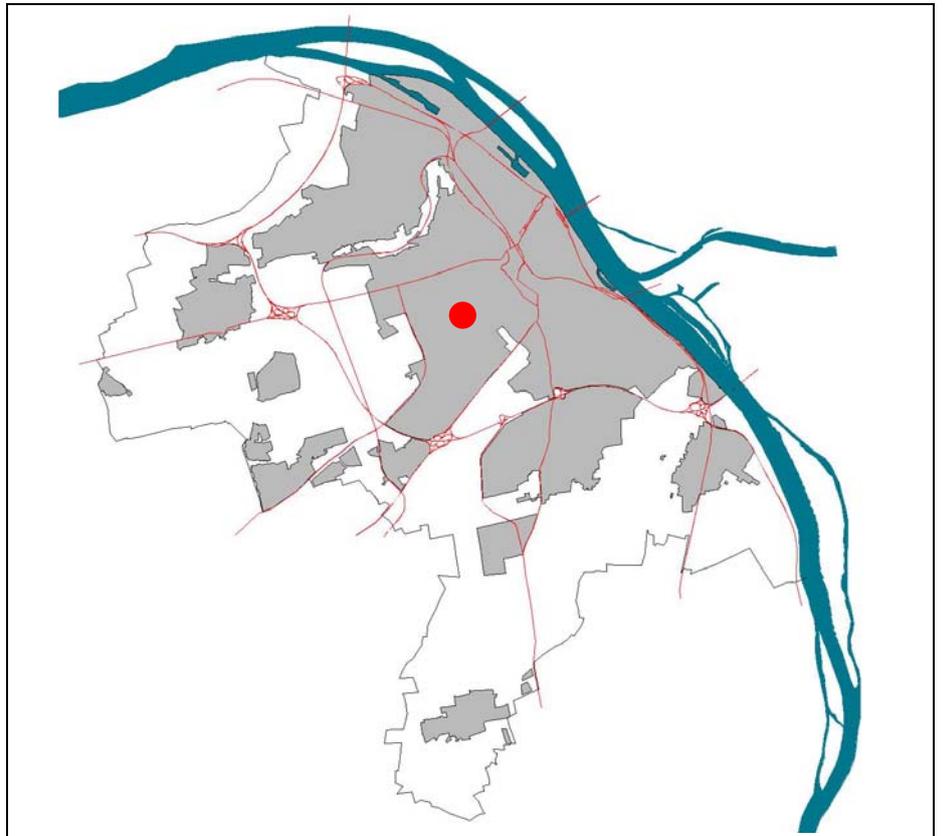


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan "Untere Zahlbacher Straße (O 69)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Untere Zahlbacher Straße (O 69)"

1. Beschreibung des Vorhabens

Mit dem O 69 soll auf dem Gelände zwischen der Unteren Zahlbacher Straße und dem Zahlbacher Steig vorwiegend neuer Wohnraum entstehen (ca. 80 Wohneinheiten). Der Eigentümer des ehemaligen Autohauses beabsichtigt in einen ersten Bauabschnitt hier ein gemischt genutztes Gebäude (Wohn- und Büronutzung mit Gastronomie) und in einem 2. Bauabschnitt, nördlich angrenzend bis zum Fußweg in Verlängerung der Römersteine, eine Wohnbebauung zu errichten. Das vorgesehene Baukonzept stimmt in seiner Bauform und in seiner Gebäudestellung nicht mit den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zahlbacher Steig (Z 51/ I)“ überein. Mit dem O 69 soll deshalb ein neues Baurecht geschaffen werden. Er ersetzt nach Rechtskraft diejenigen Teilbereiche des Z 51/ I, die er überlagert.

In insgesamt 5 voneinander getrennten Baufeldern kann eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen entstehen. Die so entstehende Bauform ist vor allem unter Aspekten des Immissionsschutzes optimiert – Abschirmung entlang der Unteren Zahlbacher Straße und des Zahlbacher Steigs mit immissionärmeren Innenbereichen – und ermöglicht begrünte Vernetzungsstrukturen zwischen der Hangkante und dem Zahlbachtal.

Der ruhende Verkehr soll in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Die Erschließung und Anbindung erfolgt von der Unteren Zahlbacher Straße.

2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt für den Ist-Zustand

Der Geltungsbereich ist anthropogen stark überprägt. Im Süden liegen Brachflächen eines ehemaligen Autohauses vor. Daran schließt sich ein Wohngrundstück mit Garten an. Nördlich wird der Geltungsbereich von einer großen, mäßig intensiv genutzten und vergleichsweise artenarmen Fettweide eingenommen. Außerhalb angrenzend befindet sich ein prägender Gehölzbestand sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude.

Der Geltungsbereich hat aufgrund seines Versiegelungsgrads und seiner höchstens mittleren Bedeutung von Biotopen eine überwiegend geringe Bedeutung für die genetische und ökosystemare Vielfalt, was sich an der geringen Arten- und Strukturvielfalt ablesen lässt. Ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten (wie bspw. Zwergfledermaus, Flughörnchen, Großer Mausohr) kann nicht ausgeschlossen werden. Ein Teil der Gebäudestrukturen (Schuppen, Wohnhaus-Dachboden) weist ein Quartierpotenzial für Fledermausquartiere auf. Außerdem wurde der Haussperling als Gebäudebrüter nachgewiesen.

Vorbelastungen liegen in Form von Immissionen (Schall, Erschütterungen) durch den Straßen- und öffentlichen Nahverkehr vor. Hinzu kommen ein schwach erhöhtes Radonpotenzial und ein durch Mineralölkohlenwasserstoffe verunreinigter Bereich im Süden des Geltungsbereichs, der als altlastenverdächtiger Altstandort eingestuft ist.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt für den Planzustand

Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ist zu berücksichtigen, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Z 51/ I bereits Baurecht für ein gemischtes und ein allgemeines Wohngebiet besteht.

Durch die geplante Bebauung ist mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Für den vorliegenden Bebauungsplan liegt eine Verkehrsuntersuchung vor. Im Ergebnis zeigt sich unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsmengen, dass die Verkehrsmengen auf den untersuchten Querschnitten im übergeordneten Straßennetz nur unerheblich steigen. Ebenfalls ist keine Überschreitung der bestehenden Grenzwerte für Feinstaub entlang der Unteren Zahlbacher Straße zu erwarten. Gemäß der Schalltechnischen Immissionsprognose sind aktive und passive Maßnahmen vorgesehen.

Das Gebiet gehört der Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I) an, für die einfache Präventivmaßnahmen empfohlen werden.

Zur Erhaltung der Grünachse als Verlängerung der jenseits der Unteren Zahlbacher Straße der archäologisch bedeutsamen angrenzenden Römersteine wird ein ca. 15 m breiter Streifen von der Bebauung freigehalten. Weitere Grünverbindungen sind zwischen den Gebäuden vorgesehen. Es werden flächige Biotoptypen mit einer überwiegend geringen bis sehr geringen Bewertung in Anspruch genommen. Insgesamt werden 18 Bäume in Anspruch genommen, von denen 8 gemäß der RVO der Stadt Mainz geschützt sind. Zwei gemäß RVO der Stadt Mainz geschützte, nicht heimische Bäume können im Geltungsbereich erhalten werden. Außerdem wird der prägende Gehölzbestand entlang des Zahlbacher Steigs angrenzend an den Geltungsbereich erhalten. Zum Ausgleich der gemäß der RVO der Stadt Mainz geschützten Bäume sind 30 neue Baumpflanzungen vorgesehen.

Mit Inanspruchnahme der vorhandenen Gebäude ist der Verlust einer kleinen Kolonie von 1-5 Brutpaaren des Haussperlings sowie potenzielle Quartiere von Fledermäusen zu befürchten. Gemäß derzeitigem Kenntnisstand sind hier vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Kontrollen vor Abriss erforderlich.

Mit der Durchgrünung des Geltungsbereichs werden wieder Lebensräume für siedlungsangepasste Arten geschaffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird bauplanungsrechtlich eine Versiegelung von ca. 3.214 m² im WA ermöglicht. In untergeordneten Umfang besteht bereits eine Versiegelung durch Wege und Gebäude. Der Bereich des geplanten MI ist bereits durch Gebäude und Hofflächen versiegelt. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen wie Dach- und Tiefgaragenbegrünung ergibt sich im Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Z 51/1 und dem O 69 keine über die durch den Z 51/1 planungsrechtliche ermöglichte hinausgehende Versiegelung. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Die durchgeführte Analyse der ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe zeigt, dass eine Bebauung nach Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs keine stadtklimatischen Zusatzbelastungen bewirkt.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden Grünstrukturen mit einer untergeordneten Bedeutung in Form eines Privatgartens und einer Fettweide in Anspruch genommen.

Mit Erhalt von Einzelbäumen innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich, der gärtnerischen Anlage von Innenhofsituationen und Grünvernetzung der nicht überbaubaren Flächen und der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen werden negative Auswirkungen vermindert. Hierbei wurde auch das südlich an den Geltungsbereich angrenzende denkmalgeschützte Haus berücksichtigt. Im Vergleich der gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Z 51/ I möglichen Bebauung und der gemäß O 69 geplanten Bebauung zeigt sich, dass durch den Bebauungsplan O 69 insgesamt mehr Baumasse jedoch in weniger kompakter Bauweise vorgesehen ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist unter Zugrundelegung des Z 51/ I sowie der geplanten Begrünungsmaßnahmen nicht verbunden, da in beiden Fällen eine Bebauung vorgesehen ist.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligungen der Öffentlichkeit war spärlich und hat sich hauptsächlich auf die Option fokussiert, die noch im Boden befindlichen Pfeilerreste der ehemaligen römischen Wasserleitung freizulegen und Teile des römischen Aquäduktes zu rekonstruieren, beziehungsweise dessen Dimension und Kubaturen nachzuzeichnen und der Allgemeinheit zu präsentieren.

Der Abstand der vorgesehenen Bebauung von der Trasse der Römersteine von ca. 15 Metern erscheint der „Initiative Römisches Mainz“ zu gering.

Seitens der Behördenbeteiligungen wurden im Laufe des Verfahrens vorwiegend mehrere Gutachten und Fachbeiträge zu Grün- und Naturschutz erstellt (artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44, 45 BNatSchG, Fachbeitrag Bäume und Umweltbericht) und ausgewertet. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden in den O 69 eingearbeitet.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt, von der Innenstadt kommend, am Ortseingang von Bretzenheim/Zahlbach. Die Untere Zahlbacher Straße verbindet wie eine Nabelschnur dem ehemaligen Zahlbach folgend den Ortsteil Zahlbach mit der Mainzer Innenstadt. Sie ist nur einseitig entlang der Hangkante bebaut und mit einer eher städtischen, mehrgeschossigen Bebauung in Richtung Innenstadt gesäumt und endet in Zahlbach an einer dörflichen überwiegend zweigeschossigen Bebauungsstruktur. Das bestehende Baurecht in Gestalt des Bebauungsplanes Z 51/ I wurde bis heute nicht realisiert.

Die Flächen des O 69 baulich nicht zu nutzen ist unrealistisch und wäre städtebaulich falsch und würde den Vorgaben der §§ 1, 1a (2) BauGB widersprechen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Innenentwicklung etc.). Eine eher gewerblich genutzte Bebauung würde dem Ziel, der Schaffung von Wohnraum weniger gerecht werden und würde die eher wohnbaulich genutzte Struktur entlang der Unteren Zahlbacher Straße brechen.

Städtebaulich sinnvoll ist alleinig eine möglichst weitgehende Wohnbebauung. Das kleine MI-Gebiet soll hier eher die Möglichkeit für eine gastronomische Nutzung, oder untergeordnetem Einzelhandel eröffnen und somit zu einer kleinen Durchmischung und Belebung des Plangebietes beitragen.