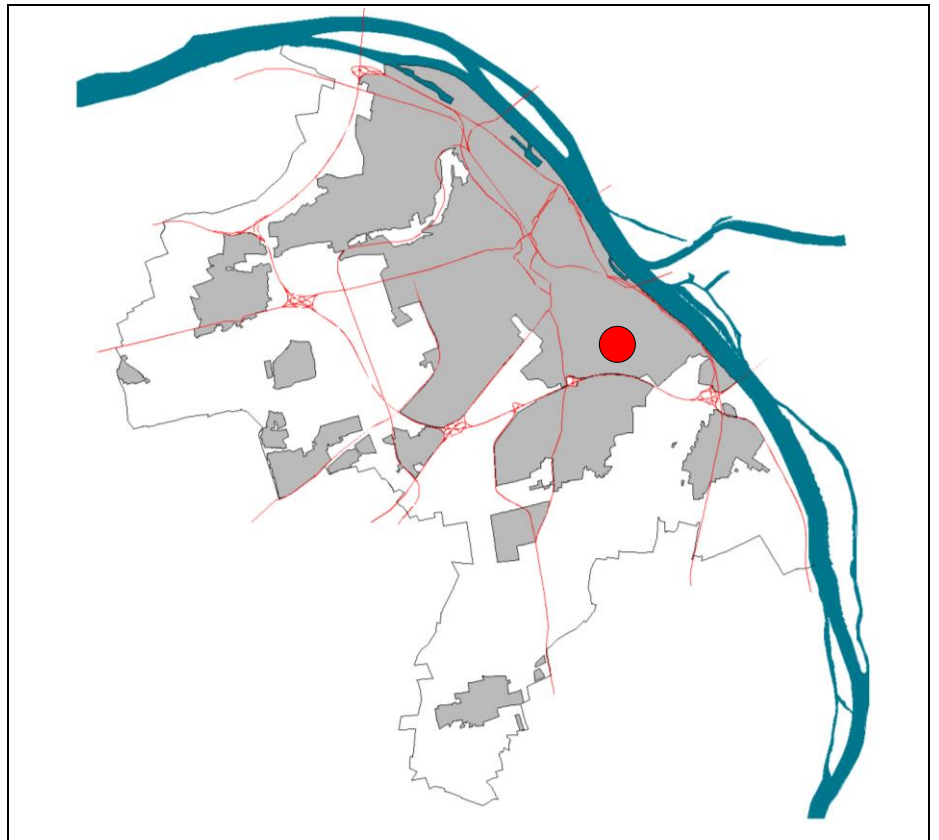


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan
"Am Römerquell (D 31)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)"

Der Bebauungsplan "D 31" wurde aufgestellt, um den Gebietscharakter des bestehenden Wohngebietes im Norden des Stadtteils Mainz-Drais zu erhalten, sowie andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollten diese durch den Bebauungsplan von einer künftigen Bebauung freigehalten werden. Auslöser für die Planung waren Nachverdichtungsprozesse im Siedlungsrandbereich, die den Charakter des Quartiers nachhaltig beeinflusst hätten.

Da es sich bei dem Quartier Am Römerquell um eines bestehendes Siedlungsgebiet handelt, welches bereits seit Jahrzehnten vollständig entwickelt ist, treten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine gravierenden Änderungen gegenüber der zuvor bestehenden Situation auf. Die Festsetzungen dienen überwiegend der Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur und führen nicht zu einer Zunahme der möglichen Grundstücksausnutzung gegenüber der vorherigen Rechtslage (gem. § 34 BauGB).

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie ein Fachgutachten zum Artenschutz mit Erfassung des Baumbestandes erarbeitet.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um besonders orts- bzw. landschaftsbildprägende Individuen oder um naturschutz- bzw. artenschutzrechtlich besonders wertvolle Elemente innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes.

Das Plangebiet ist im überwiegenden Geltungsbereich durch eine aufgelockerte Bebauung mit z.T. umfangreichen Freiflächen insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gekennzeichnet, durch die eine hohe Wohnumfeldqualität erzielt wird.

Der Bebauungsplan "D 31" führt zu keinerlei zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da er einen Bereich überplant, für den bereits auf Grundlage von § 34 BauGB ein Baurecht bestand und eine Ausweitung des Baurechtes nicht erfolgt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein Bedarf für landespflegerischen Ausgleich oder Ersatz. Auch das Thema der Niederschlagswasserversickerung spielt beim "D 31" nur eine untergeordnete Rolle, da durch die Planung keine Veränderung / Verschlechterung der bisherigen Situation eintritt.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020. Die von den Bürgern vorgetragenen Anregungen wurden aufgenommen und durch die Fachverwaltung geprüft und schließlich durch die städtischen Gremien bewertet. Diese zielten im Wesentlichen auf eine höhere Grundstücksausnutzung, in Bezug auf das Maß der Bebauung sowie der Zahl der Wohneinheiten ab. Auch wurden Anregungen zu den Festsetzungen zur Dachform und damit auch der Möglichkeit von Dachbegrünung vorgebracht.

Aufgrund des großen Bedarfs an Entwicklungspotenzial wurde das zunächst festgesetzte Maß der Ausnutzung in Teilbereichen erhöht und auch die zulässige Zahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich erweitert.

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 vertiefender Prüfungen und Untersuchungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgezeigt. Die Notwendigkeit nach einer gutachterlichen Untersuchung ergab sich lediglich zu den Themenbereichen Artenschutz und Baumbestand.

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. Grünfestsetzungen, Versickerung) wurden ergänzende Arbeitsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt, um die noch offenen Fragestellungen zu erörtern und die Formulierung der Festsetzungen im Bebauungsplan abzustimmen

Ergebnisse der Offenlage

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit lediglich Anregungen zur zulässigen Ausnutzbarkeit der Grundstücke vorgebracht. Diese führten jedoch nicht zu einer Anpassung der vorgesehenen Festsetzungsinhalte.

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 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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem Bauleitplanverfahren "Am Römerquell (D 31)" waren insbesondere die Umweltbelange Grünerhalt und Artenschutz von zentraler Bedeutung.

Grünerhalt

Ein wesentliches Anliegen bei der Überplanung des bestehenden Quartiers war es bestehende Grünstrukturen zu erhalten und langfristig zu sichern, um die vorhandene Wohnqualität aufrecht zu erhalten. Ein vollständiger Erhalt aller bestehender Bäume und Gehölze lässt sich bei der Definition einer sinnvollen zulässigen städtebaulichen Struktur meist nicht erreichen, da einzelne Bäume auch im Bereich der bebaubaren Flächen bestehen. In Teilbereichen wurden daraufhin die überbaubaren Flächen beschnitten bzw. reduziert, um möglichst viele der vorhandenen Bäume zu sichern.

Größere, zusammenhängende Grünstrukturen im öffentlichen Raum waren im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund des begrenzten Platzangebotes im Straßenraum wurden zudem keine ergänzende Baumstandorte vorgegeben.

Artenschutz

Da Gebäude und Gehölzstrukturen im Plangebiet als Brut- und Niststätte durch besonders oder streng geschützte Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden könnten, war

eine gesonderte Untersuchung erforderlich. Im Rahmen der hierbei ebenfalls durchgeführten Baumkartierung wurden insgesamt 374 Bäume untersucht. 46 der Bäume wurden aufgrund einer hohen Bewertung vorgeschlagen, sie im Bebauungsplan zum Erhalt festzusetzen. 42 Stück der vorgeschlagenen Bäume wurden im Bebauungsplan durch entsprechende zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen geschützt. Vier Bäume können aufgrund der Lage innerhalb der Baugrenzen nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Darüber hinaus wurden im vorliegenden Artenschutzbericht die Auswirkungen durch die Vollziehung der Festsetzungen des "D 31" auf die planungsrelevanten Arten ermittelt und bewertet sowie die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs-, vorgezogenen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen formuliert. Die Ergebnisse wurden als Festsetzungen sowie Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Hierunter fallen insbesondere Regelungen zur Beleuchtung, die zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte, sowie die Festsetzung zum Erhalt der Nistmöglichkeit bzw. Nisthilfe.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan basiert auf einer gewachsenen Siedlungsstruktur, die bereits vollständig entwickelt ist. Abweichende Planungsvarianten waren daher nur begrenzt möglich und unter Beachtung aller privaten und öffentlichen Belange nicht geboten. Insbesondere eine Ausweitung der Bebauungsdichte, die von Seiten einiger Grundstückseigentümer erwünscht war, entsprach nicht dem Ziel den Charakter des vorhandenen Quartiers in seiner heutigen Ausprägung zu sichern.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung zum Erhalt der vorhandenen Struktur erfüllt und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt.