

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan "Oppenheimer Straße (L 66)"



Stand: Erneute Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplan "Oppenheimer Straße (L 66)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Erfordernis und Zweck der Planung.....	3
1.2	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.4	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	4
1.5	Bestandssituation im Plangebiet und dessen näherer Umgebung	4
1.6	Boden / Altlasten	5
2.	Fachplanungen / Schutzausweisungen / Planungsrelevante Satzungen im und im direkten Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	6
3.	Planungsziel / Bauliches und städtebauliches Konzept.....	6
4.	Erläuterung der Planung sowie wesentliche Abwägungsgesichtspunkte / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	8
4.5	Belange der Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen....	9
4.6	Ver- und Entsorgung.....	9
4.7	Belange des Schallschutzes / Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	10
4.8	Belange von Natur und Landschaft	13
4.9	Artenschutz.....	14
4.10	Belange der Stadtökologie und des Stadtklimas.....	15
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan	15
5.	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	16
6.	Bodenordnung und Grundbesitz	16
7.	Kosten.....	16
8.	Statistik	16

1. Allgemeine Angaben

1.1 Erfordernis und Zweck der Planung

Am nördlichen Rand des Stadtteils Mainz-Laubenheim befindet sich zwischen der "Oppenheimer Straße" und dem "Kalkofenweg" ein Baugrundstück, das mit einem villenähnlichen Wohngebäude bebaut ist. Das Gebäude diente bereits in früherer Zeit als Wohnhaus zu einem zugehörigen, direkt nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb. Der Betrieb wurde zwischenzeitlich stillgelegt und zurückgebaut.

Die Grundstückseigentümer des Villengrundstücks planen als Bauherren und Investoren eine bauliche Nachverdichtung. Hierzu sollen in Ergänzung zu dem bereits bestehenden Villengebäude vier über eine kurze Stichstraße erschlossene Doppelhaushälften im westlichen Bereich ("Kalkofenweg") und zwei Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich an der "Oppenheimer Straße" errichtet werden. Das Gelände ist über die "Oppenheimer Straße" und den "Kalkofenweg" an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Für das Vorhaben liegen genehmigungsfähige Bauunterlagen vor, welche im Wesentlichen den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Mainz entsprechen, jedoch in einigen Punkten von den Vorgaben des für das Gebiet seit dem 19.04.1991 rechtskräftigen Bebauungsplans "Enggäßchen-Kalkofen" (L 36) abweichen. Dieser lässt lediglich im Bereich der auf dem Grundstück bereits bestehenden Villa eine eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit zu.

Die Abweichungen des vorliegenden Bau- und Erschließungskonzepts von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "L 36", die Lärmproblematik und die verträgliche Zuordnung der Nutzungen begründen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens nach den Vorschriften des BauGB. Der Stadtrat der Stadt Mainz hat daher in seiner Sitzung am 16.12.2009 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans "Oppenheimer Straße" (L 66) gefasst.

1.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Plangebiet umfasst bereits bestehende, innerstädtische Bau- und Nutzungsstrukturen. Die vorliegende Bauleitplanung schafft lediglich geringfügige Änderungen gegenüber den bereits bisher im direkten Umfeld gegebenen planungsrechtlichen Zulässigkeiten.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt weit unterhalb des Schwellenwerts, ab dem nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 eine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB durchzuführen ist. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Mainz-Laubenheim, Gemarkung Laubenheim, Flur 2, Flst.-Nr.: 25 / 3 und Flst.-Nr.: 25 / 4 und umfasst insgesamt eine Fläche von 4.567 m² / 0,45 ha. Das Gelände erstreckt sich von der "Oppenheimer Straße" ca. 85 m in südwestlicher Richtung bis zum "Kalkofenweg". Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze des gewerblichen Baugrundstücks mit der Flst.-Nr. 26/3, Flur 2, Gemarkung Laubenheim
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung der "Oppenheimer Straße",
- im Süden durch die bestehende Randbebauung der "Oppenheimer Straße" und des "Kalkofenwegs",
- im Westen durch den "Kalkofenweg".

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

1.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

1.5 Bestandssituation im Plangebiet und dessen näherer Umgebung

Das Gelände des Grundstücks "Oppenheimer Straße 100" ist zum überwiegenden Teil als parkähnlicher Garten zu beschreiben. Er wird durch einzeln stehende große Bäume (Walnuss, Ahorn, Linde, Koniferen) und Wiese geprägt. Der überwiegende Teil der Bäume (15 Stück) ist gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt.

Der Landschaftsplan der Stadt Mainz weist für den betreffenden Bereich als Biotypen "Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung / Parkvillen / landwirtschaftlicher Gebäudekomplex" zu. Im vorliegenden Teil trifft die Bezeichnung "Parkvillen" zu.

Kleinere Teilflächen sind als Nutzgarten angelegt.

Innerhalb des Grundstücks befindet sich ein zu Wohnzwecken genutztes villenartiges Gebäude. Das vorhandene Gelände steigt in südwestlicher Richtung mit einer mittleren Geländeneigung von ca. 10 -12 % an.

Das Plangebiet ist allseits von bestehenden städtischen Bau- und Nutzungsstrukturen sowie Verkehrsadern umgeben. Die Umgebung ist überwiegend durch 2-3 geschossige Wohngebäude geprägt. Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erstreckt sich ein gewerbliches Baugrundstück, das aus einer zwischenzeitlich abgebrochenen, ehemals gewerblichen Grundstücksnutzung entstanden ist. Dieses Grundstück liegt höhenmäßig auf dem Niveau der "Oppenheimer Straße" und damit im westlichen Teil um mehrere Meter tiefer, als das Bebauungsplangebiet und der "Kalkofenweg".

Die intensive anthropogene Nutzung des Plangebiets und dessen Umgebung beeinflusst den Planungsraum stark.

Die Biotopkartierung stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parkvillen, mittlerer Versiegelungsgrad, V. in ehemaligen Waldgebieten" dar (Biotop-Typ:1840 - Bewertungsraum: 40).

1.6 Boden / Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Oppenheimer Straße (L 66)" sind weder Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück (Parzelle Nr. 26/3) wurden im Zuge der Stilllegung und dem Rückbau der ehemals dort ansässigen chemischen Fabrik zur Verarbeitung von Naturharzen und Destillation von Terpentinölen Verunreinigungen im Boden, in der Bodenluft sowie im Grundwasser durch verschiedene Schadstoffe, insbesondere leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW), aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW), Phenole und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt, die als schädliche Bodenveränderung einzustufen waren.

Um den ordnungsgemäßen Zustand des Grundstücks herzustellen und die Wiederansiedelung einer gewerblichen Folgenutzung zu ermöglichen, wurde das Grundstück der Sanierung unterzogen.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sind unterhalb des Gewölbekellers an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Parzelle Nr. 26/3 zum Grundstück Parzelle Nr. 25/3 noch Restbelastungen mit LHKW und MKW verblieben.

Im Boden entlang der Stützmauer, die vor der südwestlichen Grenze des Grundstücks Parzelle Nr. 26/3 zum Grundstück Parzelle Nr. 25/3 verläuft, sind im Grundwasserschwankungsbereich Belastungen mit MKW feststellbar, die aus Standsicherheitsgründen nicht ausgebaut werden konnten und die voraussichtlich aber auch nur zu lokal begrenzt erhöhten Schadstoffgehalten im Grundwasser führen können.

Es liegen jedoch keine konkreten Hinweise darauf vor, dass aus dem genannten weitestgehend sanierten Schadensbereich, relevante Schadstoffverlagerungen in

den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oppenheimer Straße (L 66)" erfolgt sind.

Vorsorglich wird jedoch der Vorhabensträger im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, mit der Gründungsuntersuchung im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oppenheimer Straße (L 66)" auch eine umwelttechnische Untersuchung im Bereich zum Nachbargrundstück Parzelle Nr. 26/3 zu verbinden. Für den Fall, dass in den beiden nördlichen Doppelhäusern Keller geplant werden, die entsprechend tief neben dem Gewölbekeller positioniert werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger zu prüfen, ob dort relevante Bodenluftbelastungen mit LHKW und AKW vorliegen, die ggf. passive Sicherungsmaßnahmen (Gasdrainage und / oder gasdichte Wanne) erfordern würden.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabensträger im städtebaulichen Vertrag, dass eine Grundwassernutzung ohne vorherige Erkundung der Grundwasserqualität nicht erfolgt.

2. Fachplanungen / Schutzausweisungen / Planungsrelevante Satzungen im und im direkten Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im stadtübergreifenden Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet". Die Bebauung im Rahmen der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets vereinbar.

Sonstige Schutzgebiete oder -objekte nach den Abschnitten 4 und 5 des LNatSchG Rheinland-Pfalz sind im Gebiet nicht vorhanden.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert und ersetzt einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans "Enggäßchen- Kalkofen (L 36)" vom 19.04.1991.

Das Plangebiet liegt innerhalb der für das gesamte Stadtgebiet geltenden Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983. Die Umsetzung der grünordnerischen Auflagen ist in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Das Plangebiet liegt ferner innerhalb der für das gesamte Stadtgebiet gültigen Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003.

Sonstige planungsrelevante Satzungen liegen im Planungsbereich und auch in dessen näherem Umfeld nicht vor.

Im Konflikt oder Widerspruch zur vorliegenden Planung stehende sonstige Zielvorstellungen von Fachplanungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen könnten, sind nicht bekannt.

3. Planungsziel / Bauliches und städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit eines konkret vom Grundstückseigentümer projektierten Bauvorhabens zu schaffen. Das städtebauliche Entwurfskonzept für das Gelände besteht entlang der "Oppenheimer Straße" aus einem 2-geschossigen Gebäuderiegel. Dieser sitzt auf einem Parkierungsgeschoss (Tiefgarage), das sich von der "Oppenheimer Straße" ebenerdig vollständig in den vorhandenen Hangbereich entwickelt.

Ergänzt wird diese gegliederte Baustruktur durch zwei winkelförmige Gebäudeflügel, die mit einem dazwischen liegenden und gegenüber der Straße deutlich zurück gesetzten wintergartenähnlichen 2-geschossigen Bauteil verbunden sind. Mit dieser östlichen Straßenrandbebauung an der "Oppenheimer Straße" wird der rückwärtige Teil des Plangebietes gegenüber den Verkehrsemissionen der "Oppenheimer Straße" und der Bahnlinie Mainz-Ludwigshafen abgeschirmt. Im westlichen Teil des Planungsgebiets sollen 4 Doppelhäuser entstehen, die über eine von dem "Kalkofenweg" abzweigende Stichstraße erschlossen werden. In der Mitte des Baugrundstückes steht eine 2-geschossiges Wohnhaus ("Villa"), das erhalten werden soll.

Aufgrund der Lärmvorbelastungen innerhalb des Plangebietes wird in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern verbindlich geregelt, dass zur Lärmabschirmung der östlich geplanten 4 Doppelhäuser zuvor die Straßenrandbebauung in abweichender Bauweise, d. h. ohne seitlichen Grenzabstand, zu errichten ist. Der unterschriebene Vertrag ist bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "L 66" dem Stadtrat vorzulegen.

Das Vorhaben soll mit einer flächensparenden Bauweise und einer angemessenen baulichen Dichte zur Minimierung weiterer Flächeninanspruchnahme andernorts beitragen. Die städtebauliche Nachverdichtung eines bereits wohnbaulich genutzten Grundstücks entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile.

Der Bebauungsplan verfolgt somit insgesamt das Ziel einer unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten nachhaltigen Stadtentwicklung.

4. Erläuterung der Planung sowie wesentliche Abwägungsgesichtspunkte / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den in Kapitel 1.1 und Kapitel 3 geschilderten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen, wird das Planungsgebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dabei wird bestimmt, dass in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind.

Dies erfolgt, um wegen der bestehenden "Vorbelastung" (vgl. Kap. 4.8 Belange des Schallschutzes) das Allgemeine Wohngebiet vor "inneren" Immissionsquellen und Störpotentialen von vornherein zu schützen. Ansiedlungsmöglichkeiten für die vorgenannten Nutzungen sind an verkehrstechnisch und städtebaulich günstiger gelegenen Stadtbereichen von Mainz vorhanden.

Weiterhin tragen die getroffenen Nutzungseinschränkungen den durch den Bebauungsplan festgelegten, minimierten Erschließungsanlagen (Stellplätze und Fahrgasse der Stichstraße) Rechnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Beschränkung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen auf den Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen trägt im Zusammenhang mit der festgesetzten offenen Bauweise der typischen städtebaulichen Ausprägung der Siedlungsrandrandlage im Stadtteil Mainz-Laubenheim Rechnung und verhindert eine übermäßige bauliche Verdichtung.

Die Höhe aller baulicher und sonstigen Anlagen im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Oberkanten (OK) baulicher Anlagen geregelt. Lediglich für die Bebauung entlang der "Oppenheimer Straße" wurden für die Fassadenflächen, die entlang der "Oppenheimer Straße" geplant sind, ergänzende Festsetzungen bezüglich der Traufhöhe getroffen. Mit dieser Traufhöhenfestsetzung soll der geplante Gebäuderiegel entlang der "Oppenheimer Straße" eine harmonische städtebauliche Ergänzung und Fortsetzung der vorhandenen Bebauungsstruktur gewährleisten. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude erfüllen damit auch die Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Das westliche Plangebiet ist durch eine starke Topografie gekennzeichnet. Entlang der "Oppenheimer Straße" ist das Gelände allerdings fast eben. Es wurden verschiedene Höhenkoten innerhalb des Plangebietes im Bereich der Verkehrsflächen eingetragen (Höhe in m ü NN). Als Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der OK baulicher und sonstiger Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche maßgeblich.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Neubebauung soll der für die Siedlungsrandrandlage im Stadtteil Mainz-Laubenheim typischen städtebaulichen Ausprägung gerecht werden. Daher wird für den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereichs die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit bereichsweiser Beschränkung auf ausschließlich Einzelhäuser oder ausschließlich Doppelhäuser festgesetzt.

Lediglich für die Bebauung entlang der "Oppenheimer Straße" wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Damit gelingt es städtebaulich, entlang der "Oppenheimer Straße" eine geschlossene Bauflucht zu ermöglichen, die für die dahinterliegende Bebauung eine Lärmabschirmung gegenüber den Verkehrsemissionen der Straße und der Bahnstrecke übernehmen kann. Dementsprechend wird in dieser abweichenden Bauweise eine Bebauung analog zur offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch über eine Gesamtlänge von 50 m hinaus, zugelassen. Die Rücksprünge in der Festsetzung der Baugrenzen gewährleisten, dass eine der Siedlungsrandrandlage entsprechende, aufgelockerte und gegliederte Bebauung entsteht.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Um die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze zu schaffen, ist entlang der "Oppenheimer Straße" ein überbautes Parkierungsgeschoss, in dem 2 Tiefgaragen geplant sind, festgesetzt.

Der Stellplatzbedarf für die geplante Doppelhausbebauung ist auf den festgesetzten Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen nachzuweisen und durch offene Stellplätze und Garagen möglich. Der konkrete Nachweis über den aus der Realisierung des Bebauungsplans resultierenden Stellplatzbedarf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

4.5 Belange der Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist in seinem östlichen Teilbereich durch die "Oppenheimer Straße" an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des westlichen Teilbereichs erfolgt über den "Kalkofenweg". Von hier führt eine kurze Stichstraße in das Plangebiet, die zeichnerisch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Im öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die Buslinien Nr. 61 und 63 der Mainzer Verkehrsgesellschaft MVG angebunden. Die Haltestelle "Weisenauer Brücke" befindet sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an der "Oppenheimer Straße".

Mainz-Laubenheim besitzt durch seinen Bahnhof "Mainz-Laubenheim" Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn. Hier halten Regional-Bahnen der Linie 44 auf der Bahnstrecke Mainz-Ludwigshafen. Der Bahnhof befindet sich in ca. 700 m Entfernung vom Plangebiet.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der "Oppenheimer Straße" wird der Anschluss der Baugrundstücke auf zwei Bereiche mit zulässigen Ein- und Ausfahrten beschränkt. Ein- und Ausfahrtbereiche sind in der Planzeichnung durch entsprechende Festsetzung vermerkt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Der durch die Neubebauung entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von den bereits bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann von den zuständigen Versorgungsträgern über den Anschluss an die bereits bestehenden Netze sichergestellt werden.

Für das Gebiet besteht ein Anschluss an das Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung sowie an die Elektrizitätsversorgung der Stadtwerke Mainz AG.

Zur Wärmeversorgung ist die Anschlussmöglichkeit an das Gasleitungssystem gegeben.

Die Müllentsorgung erfolgt über die "Oppenheimer Straße" und den "Kalkofenweg". Die Mülltonnenstandplätze sollen nicht mehr als 15 m von diesen Straßen entfernt sein.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet und der Kläranlage mit zentraler Abwasserbeseitigung zugeführt.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist im Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz geregelt. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Im vorliegenden Falle ist aufgrund der topographischen Verhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser auszuschließen. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist daher dem öffentlichen Kanalnetz (Regenwasserkanalisation) zuzuführen. Im Bebauungsplan festgesetzte Verpflichtung zur Dachbegrünung trägt jedoch dazu bei, dass zumindest ein Teil des Abflusses zurückgehalten und verdunstet wird.

Für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wurde ein Entwässerungskonzept¹ erstellt, das auf einem modifizierten Trennsystem basiert. Als entwässerungstechnische Elemente kommen Rohrleitungen, Schachtanlagen und Rückhalteelemente zur Ausführung. In der Konzept-Planung wird ein Ausgleich, der durch die Mehrversiegelung entstehenden Oberflächenabflüsse, berücksichtigt.

Die innergebietliche Entwässerung ist im Trennsystem über Regenwasser (RW) – und Schmutzwasser (SW) - Kanalleitungen in den Dimensionen DN 150 – 250 vorgesehen. Über Hauptsammelleitungen werden die für die Einzelbebauung angeordneten Hausanschlussleitungen aufgenommen und zur "Oppenheimer Straße" geführt. Gemäß den Vorgaben des Kanalkatasters der Stadt Mainz sind in diesem Bereich für das Anwesen "Oppenheimer Straße 100" bereits ein RW- und ein SW-Hausanschluss vorhanden, an die die neu geplante Grundstücksentwässerung angeschlossen wird.

Die Berechnung ergibt, dass beim Bemessungsregen nach einer Regendauer von 5 Minuten ein maßgeblicher Abfluss von ca. 60 l/s für die RW-Dimensionierung zugrunde gelegt werden muss. Aufgrund der vermuteten Rohrdimension DN 150 des vorhandenen RW-Hausanschlusses (Basisabfluss) ist dieser für den Bemessungsabfluss der geplanten Bebauung unterdimensioniert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Berechnung eine Rückhaltung der Oberflächenwässer in der Größenordnung von insgesamt 12 m³ erforderlich. Diese soll durch die Anordnung dreier im Bereich der RW-Leitung angeordneter Rückhalteelemente (zisternenartige Fertigbauteile mit Grundablass; 6,0/ 2,0/ 4,0 m³) realisiert werden. Diese setzen auch die wasserwirtschaftlichen Vorgaben, dass die auf einem Grundstück anfallenden Oberflächenwässer zurückzuhalten sind, um.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gleichzeitig der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von bewirtschaftetem, unbelastetem Niederschlagswasser ins vorhandene RW-System und von auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwasser ins vorhandene SW-System gestellt.

4.7 Belange des Schallschutzes / Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Wohnverhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohnumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Hierzu war das Planungsvorhaben entsprechend den gültigen Richtlinien in schalltechnischer Hinsicht zu bewerten.

¹ Ingenieurteam Günter Retzler: Entwässerungskonzept zum Projekt Neubau einer Wohnbebauung Oppenheimer Str. 100, Idar-Oberstein, 0 8.09.2009

Da auf Grund der äußeren Rahmenbedingungen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen war, wurde parallel zum Entwurfskonzept ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan in Auftrag gegeben². Danach stellen sich die schalltechnischen Rahmenbedingungen wie folgt dar:

4.7.1 Verkehrslärm

Unmittelbar nördlich bzw. nordöstlich des Plangebiets verläuft zum einen die Autobahn A 60 sowie die Bundesstraße B 9. Auch bei der "Oppenheimer Straße" handelt es sich um eine übergeordnete Straße (Landesstraße L 431). Parallel zur "Oppenheimer Straße" verläuft zudem die Bahnlinie Mainz-Ludwigshafen, wobei sich zwischen der "Oppenheimer Straße" und der Bahnlinie noch Wohnhäuser befinden. Zudem ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie errichtet. Für die einzelnen übergeordneten Straßen liegen Verkehrsdaten vor, die auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet wurden. So wurden für die Landesstraße L 431 ("Oppenheimer Straße") von der Stadt Mainz Zählwerte aus dem Analysejahr 2007 zugrunde gelegt. Da diese Daten keine LKW-Anteile enthalten, wurde hierfür auf Daten einer Zählstelle des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz, außerhalb von Mainz-Laubenheim in Richtung Bodenheim zurückgegriffen. Hinsichtlich der Streckenbelastung der Bahnlinie Mainz/Worms wurden Daten durch das Umweltamt Mainz zur Verfügung gestellt, die auch im Rahmen der Lärmsanierung Mainz-Laubenheim angesetzt wurden.

4.7.2 Gewerbelärm

Um die zurzeit ungenutzten, im Nahbereich zum Planungsvorhaben vorhandenen gewerblichen Flächen zu berücksichtigen, wurden hierfür flächenbezogene Schallleistungspegel angesetzt. So wurde in Anlehnung an die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die Tageszeit von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel $LW = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ ausgegangen, was einer gewerblichen Nutzung entspricht.

Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass nur eine eingeschränkte Nachtnutzung dieser Flächen möglich ist. Von daher wurde für die Nachtzeit ein flächenbezogener Schallleistungspegel von $LW = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ angesetzt.

Als gewerbliche Geräuschmissionen sind die benachbarte, zurzeit ungenutzte Gewerbefläche und für die Nachtzeit die Firma Soja Mainz GmbH & Co. relevant. Zu den Geräuschmissionen durch die Gewerbebetriebe auf der gegenüberliegenden Seite der B 9 ist anzumerken, dass zur Tageszeit aufgrund der hohen Verkehrsgeräuschsituation keine Geräuschmissionen wahrzunehmen sind (Überlagerung). Um zu prüfen, ob ggf. relevante gewerbliche Geräuschmissionen zur Nachtzeit vorhanden sind, wurde am 05.03.2009 von 01.00 bis 02.00 Uhr eine Geräuschmessung im Plangebiet durchgeführt. Ziel war es, die Geräuschsituation durch die Firma Soja Mainz GmbH & Co. KG messtechnisch zu erfassen.

² Schalltechn. Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm Paul Pies: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Oppenheimer Straße 100" in Mainz-Laubenheim, Boppard-Bucholz, 09.07.2009 und Ergänzung vom 29.09.2009

4.7.3 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen

Da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um eine Angebotsplanung handelt, wurden ergänzend in einer Nachtragsuntersuchung vom 29.09.2009 zum ursprünglichen schalltechnischen Gutachten die Pegelbereiche gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auf Grundlage einer freien Schallausbreitung, d.h. ohne die mögliche und bestehende Bebauung im Plangebiet ermittelt. Alle sonstigen Grundlagen entsprechen der vorangegangenen Untersuchung. Die Berechnung der Pegelbereiche wurde ebenfalls für die Tages- und Nachtzeit und somit für Schlafräume und Wohnräume getrennt berechnet. Ergänzend zu diesen Pegelbereichen haben die im schalltechnischen Gutachten vom 09.07.2009 aufgeführten textlichen Festsetzungen hinsichtlich Raumorientierung etc. weiterhin Bestand. Zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch Verkehr und Anlagen sind danach gemäß Schallschutzgutachten folgende Maßnahmen erforderlich:

4.7.4 Schalldämmende Maßnahmen zum Verkehrslärm / Gewerbelärm

Geplante Bebauung

Auf der Grundlage von Vorgesprächen wurde im schalltechnischen Gutachten eine Planung berücksichtigt, die durch entsprechende Anordnung der einzelnen Baukörper bereits schallmindernde Maßnahmen beinhaltet und hierdurch die Außenwohnbereiche ausreichend schützt. Weiterhin wurde davon ausgegangen, dass offenbare Verglasungselemente von schutzbedürftigen Wohnräumen nur zur schallabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Da, wie bereits beschrieben, das Planungsvorhaben eine räumliche Gliederung ohne offenbare Verglasungselemente von schutzbedürftigen Räumen in Richtung Geräuschquellen vorsieht, sind bezogen auf das Planungsvorhaben keine weiteren schallmindernden Maßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Planung ergab die Berechnung für die Verkehrsgeräusche, dass vor allem in den Obergeschossen in geplanten Außenbereichen (Balkone und Dachterrassen) noch Überschreitungen der Tagesorientierungswerte vorliegen. In den Erdgeschossen liegen nur an einem Doppelhaus, aufgrund von Reflexionen, Überschreitungen zur Tageszeit vor. Für die Nachtzeit zeigt die Untersuchung, dass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte überschritten werden.

Zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation wurde bezüglich der Außenwohnbereiche in den Obergeschossen mit Richtwertüberschreitungen empfohlen, diese in Form von Wintergärten oder vergleichbarem zu gestalten. Ansonsten können nur die Innenwohnbereiche durch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ausreichend geschützt werden. Unter Beachtung dieser Maßnahmen, die als textliche Festsetzungen zur Lärmvorsorge in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, ist auch ein ausreichender Schutz im Zusammenhang mit den Flugverkehrsgeräuschen möglich.

Vorhandenes Wohnhaus ("Villa")

Für das bestehende Wohnhaus ("Villa"), "Oppenheimer Straße 100", ergab die Untersuchung im Zusammenhang mit den zurzeit ungenutzten Gewerbeflächen, dass zur Tageszeit der Richtwert geringfügig um 1 dB überschritten wird. Durch bestehende Betriebe sind keine Richtwertüberschreitungen gegeben.

Für die Nachtzeit zeigten Messungen, dass der Nachtorientierungswert von 40 dB(A) durch die gewerblichen Geräuschimmissionen überschritten wird. Der Nachtorientierungswert für ein Mischgebiet von 45 dB(A) jedoch eingehalten wird. Bei einer evtl. Sanierung dieses Wohnhauses sollte angestrebt werden, die öffentbaren Verglasungselemente von Wohnräumen an den abgewandten Seiten zu Gewerbeflächen (nach Süden und Westen) anzuordnen. Werden die im Gutachten aufgeführten schallmindernden Maßnahmen bei der Planung umgesetzt, so ist die Aufstellung des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht möglich.

4.7.5 Lärmpegelbereiche

Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgte auf der Grundlage der Empfehlungen der Nachtragsuntersuchung vom 29.09.2009.

Hiernach wurden für die jeweils maßgeblich einzuhaltenden Lärmbeurteilungspegel für die zulässigen Nutzungen aus dem Anhang der schalltechnischen Untersuchung Linien in den Bebauungsplan zeichnerisch eingearbeitet und entsprechend gekennzeichnet. Die dazugehörigen textlichen Festsetzungen geben an, in welchen einzelnen Bereichen diese anzuwenden sind.

Hiernach sind im Bebauungsplan die einzelnen Lärmpegelbereiche zeichnerisch dargestellt (IV - V).

Die jeweils maßgeblichen, einzuhaltenden Lärmbeurteilungspegel für die zulässigen Nutzungen aus dem Anhang der schalltechnischen Untersuchung wurden in Form von Linien zeichnerisch in den Bebauungsplan eingearbeitet und entsprechend gekennzeichnet, für die dann die jeweilige textliche Festsetzung anzuwenden ist.

4.7.6 Ausnahmen

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den jeweils anzuwendenden schallimmissionsrechtlichen Festsetzungen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Regelungen durch bauliche oder sonstige schallschutztechnischen Vorkehrungen eingehalten werden.

4.8 Belange von Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt. Die mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe gelten damit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die bauliche Verdichtung einer bislang überwiegend als parkähnlicher Garten genutzten Fläche verursacht Eingriffe in den Naturhaushalt durch Versiegelung und die Zerstörung von Grünstrukturen. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit dem Verlust von 15 Bäumen und ca. 225 m² Gehölzfläche verbunden.

Weitere Bäume sind während der Baumaßnahmen in ihrem Bestand gefährdet. Der überwiegende Teil der von der Baumaßnahme betroffenen Bäume unterliegt der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz. Bezüglich der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz wird auf die hierzu vorliegende Untersuchung verwiesen³. Insofern ist auf dieser Rechtsgrundlage Ersatz für abgängige Bäume zu schaffen – unabhängig davon, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Die Erhaltungsfähigkeit der von der geplanten Baumaßnahme tangierten Bäume wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Grünamt der Stadt Mainz geprüft. Die Verdichtung der Bebauung erlaubt lediglich im Randbereich des Plangebietes den Erhalt von Bäumen. Trotz zunächst eines lagemäßig möglichen Erhalts eines Walnussbaums wurde im Hinblick auf extreme Gefährdung während des Baubetriebes und einer nicht zu erwartenden langfristigen Erhaltung auf den Erhalt verzichtet. Stattdessen wird auf die intensive Neudurchgrünung des gesamten Geländes gesetzt, die zu einem Ausgleich im Sinne der Rechtsverordnung führt.

Ein Teil der erforderlichen Ersatzpflanzungen (12 Bäume) sind über grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die darüber hinausgehenden erforderlichen Ersatzpflanzungen werden an anderer Stelle auf einem im Eigentum des Investors befindlichen Grundstück bzw. durch Zahlung einer Ausgleichssumme kompensiert. Hierzu bedarf es eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages. Damit wird der vorliegende Bebauungsplanentwurf den Belangen von Natur und Landschaft gerecht.

4.9 Artenschutz

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang müssen die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Hierzu wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Beitrag zum Bebauungsplan⁴ ermittelt und dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet bietet danach potentiell einer Reihe europäischer Vogelarten Brut- und Nistmöglichkeiten. Ihm kommt eine Vernetzungsfunktion zwischen den Gehölzstrukturen im Steinbruch Laubenheim-Nord und am Rheinufer zu. Bei Inanspruchnahme der Fläche kommt es zu einer zeitweiligen Vergrämung und Verschiebung der Reviere in benachbarte Flächen. Nach Wiederherstellung der Freiflächen mit einer intensiven Baum- und Strauchpflanzung steht der Bereich wieder als Lebensraum zur Verfügung.

³ Büro für Stadtplanung, Landschaftsplanung Bachtler, Böhme u. Partner, Kaiserslautern: Untersuchungen bez. der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz, November 2009

⁴ Beratungsgesellschaft NATUR GbR Dr. Lukas Dörr, Malte Fuhrmann, Jens Tauchert, Dr. Gabi Wiesel-Dörr: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oppenheimer Straße 100" Stadt Mainz, Artenschutzrechtlicher Beitrag, Nackenheim, 20.03.2009

Die Brut streng geschützter Arten kann derzeit ausgeschlossen werden. Hinweise auf (potentielle) Nutzung weiterer streng geschützter Tierarten (z.B. Fledermausquartiere) wurden nicht gefunden. Sofern die erforderlichen Rodungen zur Herstellung der Baufelder innerhalb der Vegetationsruhe erfolgen, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme. Die Begrünungsmaßnahmen sind unmittelbar nach Realisierung der Bebauung durchzuführen.

4.10 Belange der Stadtökologie und des Stadtklimas

In der Klimafunktionskarte der Stadt Mainz sind das Plangebiet sowie auch die südlich angrenzenden Wohnquartiere als "Innenbereich, Stadtrand-/Ortsrandklima mit geringer Baumasse und hoher Grünmasse" gekennzeichnet. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Erhaltung und zur Neupflanzung von Bäumen (12 großkronige Bäume, 27 kleinkronige Bäume), die zur Minimierung negativer Auswirkungen auf das Stadtklima, das Stadt- und Landschaftsbild sowie die Tier- und Pflanzenwelt beitragen. Die vorliegende Planung wird damit den Belangen der Stadtökologie und des Stadtklimas gerecht.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen gestalterischen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu sehr einzuschränken. Es wird lediglich ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehört vordringlich die Unterbindung stark reflektierender Materialien und Farben für die Fassadengestaltung.

Für das vorhandene Wohngebäude ("Villa") wurde wegen der fast quadratischen Abmessungen ein Walmdach festgesetzt. Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die bauliche Oberkante des Gebäudes stärker beschränkt, um im Vergleich zur umgebenden vorhandenen und geplanten Bebauung nicht zu sehr zu dominieren.

Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind für den Bereich der an der "Oppenheimer Straße" geplanten Mehrfamilienhäuser in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken sollen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks mit beitragen. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen entspricht den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und trägt mit zu einer Minimierung der Eingriffe in den Bodenhaushalt bei.

5. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Im Zuge der Vorkoordinierung zum Bebauungsplanverfahren wurden von Seiten der beteiligten städtischen Fachämter Empfehlungen und Hinweise gegeben, die auf Grund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten.

Da diese Hinweise mit zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen können oder über den Bebauungsplan hinausgehende Informationen liefern, werden sie als Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

6. Bodenordnung und Grundbesitz

Von der vorliegenden Bauleitplanung ist nur ein Grundstück betroffen, das sich in privatem Eigentum befindet. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die Grundstückseigentümer sind an einer schnellen Umsetzung der Maßnahme interessiert. Insoweit ist von einer zügigen Realisierung des Bebauungsplans auszugehen.

7. Kosten

Die Entwicklung und Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Grundstückseigentümer, die auch alle mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Kosten tragen.

Im Haushalt der Stadt Mainz sind für die Maßnahme keine Mittel einzustellen.

8. Statistik

Plangebietsgröße:	4.567 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet:	4.272 m ²	93,4 %
Verkehrsflächen:	301 m ²	6,6 %
Wohneinheiten (Bestand):	2 WE	
Wohneinheiten (Geplant):	18 WE	

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete