

Stadt Mainz

Begründung

**Anlage:
Umweltbericht**

**Bebauungsplan
"Am Schleifweg (B 161)"**



Stand: Satzungsbeschluss

Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Am Schleifweg (B 161)“

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Nachfolgend werden die Inhalte des „B 161“ und seine Auswirkungen auf die Umwelt entsprechend der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung untersucht und dargestellt.

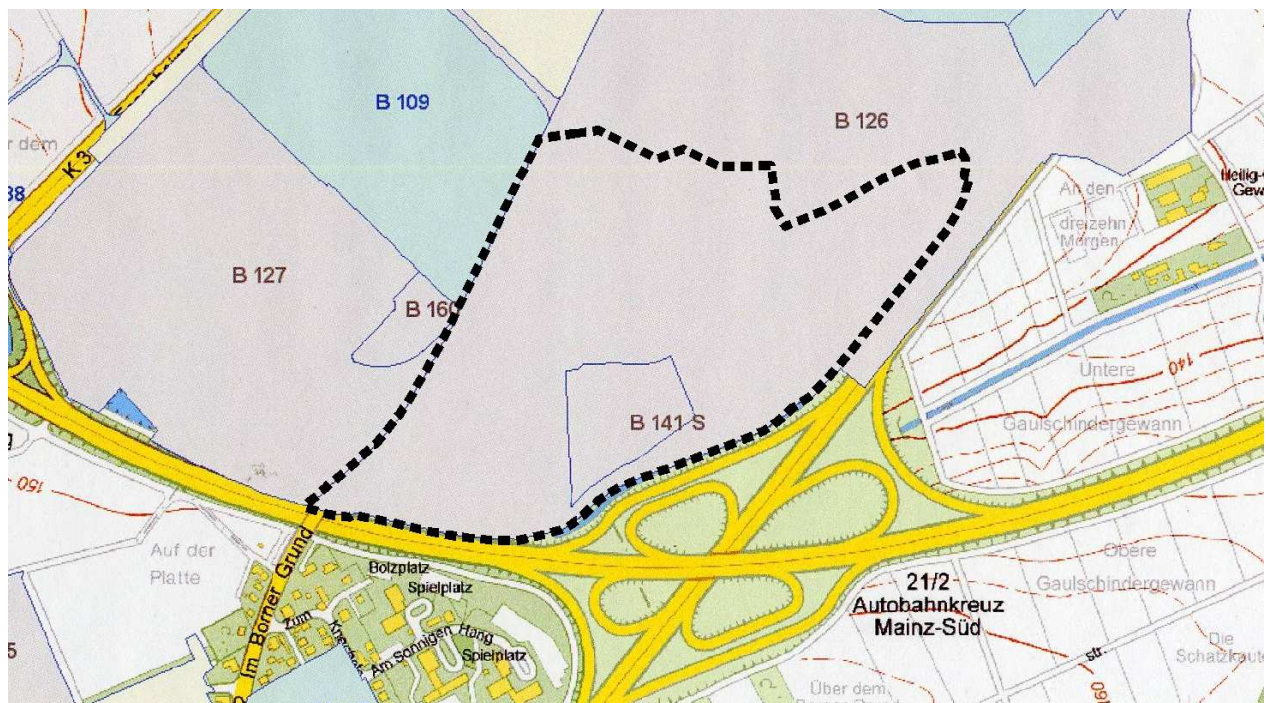
Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „B 161“ setzt eine absolute Höhenbeschränkung für Gebäude und Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich fest. Hierdurch werden bestehende Festsetzungen konkretisiert. Es wird eine Klärung des zur Gebäudehöhenermittlung relevanten Bezugspunktes vorgenommen. Bestimmte Arten von Werbe-Anlagen, Pylonen sowie deren Beleuchtung werden eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, das heißt, alle sonstigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben in Kraft. Detaillierte Erläuterungen hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

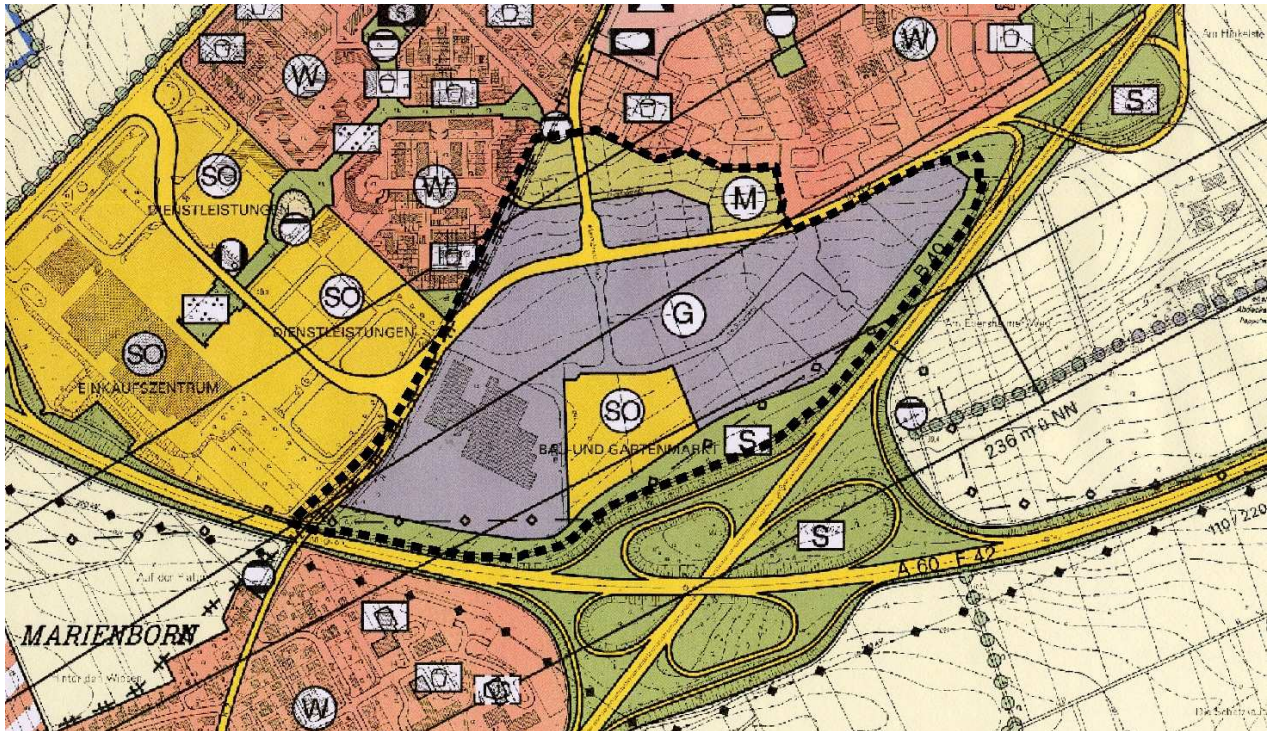
Planungsvorgaben

Der B 161 überlagert andere rechtskräftige B-Pläne („B 126“ und „B 126/ 1.Änderung“ zum Teil sowie „B 141 S“ vollständig). Im Bereich zwischen der Haifa Allee (K 2) und dem Autobahnkreuz Mainz-Süd ist durch die rechtskräftigen Bebauungspläne "B 126" bzw. „B 126/ 1.Änderung“ sowie "B 141 S" eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Nördlich der Haifa-Allee (K 2) sind durch den „B 126“ bzw. „B 126/ 1.Änderung“ vorwiegend gewerbliche Nutzung und Mischnutzung festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben vollständig bestehen.



Überlagerung B 161 mit den bestehenden Bebauungsplänen

Der Flächennutzungsplan stellt Gewerbegebiet, nördlich der Haifa Allee Mischgebiet sowie Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt im Bereich des „B 141S“ dar. Die Darstellungen im Landschaftsplan (1993) zum Flächennutzungsplan decken sich mit diesen Aussagen. Darüber hinaus stellt er eine Rad- und Gehwegeverbindung entlang der Haifa-Allee dar.



Darstellungen des Flächennutzungsplans von 2004

Eingriffsregelung

Bei der Änderung bzw. Überplanung eines rechtskräftigen B-Planes ist im Sinne des § 1a des BauGB zu prüfen, ob durch die Planung über die bereits zulässigen hinaus weitere Eingriffe ermöglicht werden.

2. Beschreibung der Auswirkungen des B 161

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich (ca. 28 ha) ist bereits zu einem großen Teil entsprechend des geltenden Planungsrechts bebaut. Von den festgesetzten Baufeldern (ca. 20 ha) werden mehrere Teilgebiete (ca. 5 ha zusammen) derzeit noch ackerbaulich genutzt. Die südwestlich im Plangebiet liegende Grünfläche entlang der B 40 und der Autobahn ist bereits seit Jahren hergestellt und wird entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen B 126 gepflegt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die geplanten Höhenbegrenzungen entsprechen den Intentionen der rechtskräftigen Bebauungspläne. In der Realisierung führten die festgesetzten Bezugsgrößen jedoch aufgrund der Begrifflichkeiten und der topografischen Verhältnisse nicht zu einheitlichen Auslegungen der zulässigen Bauhöhen. Die Planung stellt im Sinne der bisher auch schon beabsichtigten Konzeption klare Regeln auf, die nicht über das bereits zulässige Maß der rechtskräftigen B-Pläne hinausgehen. Diese die bauliche Entwicklung im Sinne der ursprünglichen Planungsintention beschränkende Maßnahme kommt in

erster Linie dem Landschaftsbild und dem Ortsbild und damit auch dem Menschen zugute. Auch nachteilige kleinklimatische Auswirkungen (z.B. auf den Kaltluftfluss) werden wirksamer als bisher verhindert.

Somit wird sich das Gewerbe- bzw. Mischgebiet wie planerisch vorgesehen und festgesetzt weiter entwickeln.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei nicht durchgeführter Planung wäre damit zu rechnen, dass zunehmend Werbeanlagen beantragt werden, deren Höhe nicht den Intentionen des bestehenden Baurechts entsprechen. In den noch nicht bebauten Bereichen bzw. bei möglichen nachträglichen Umnutzungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude kann sich durch die unterschiedlich auslegbaren Höhenbeschränkungen eine problematische Gebäude- bzw. Anlagenhöhe entwickeln. Eine solche Entwicklung wäre nicht über das bestehende Planungsrecht in den Griff zu bekommen. Somit sind bei Nichtdurchführung der Planung erhebliche negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, das Landschaftsbild und ggf. auch auf die klimatische Situation zu erwarten.

3 Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen

Wie zuvor dargelegt, sind durch die Planung keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a. BauGB zu erwarten.

Eingriffsregelung

Zudem entsteht aus den gleichen Gründen kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

4 Planungsalternativen

Wie bereits bei der Erörterung der Nullvariante dargestellt, ist die klare Rechtsgrundlage, die der „B 161“ schaffen wird, erforderlich, um erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegen zu wirken. Somit sind keine Alternativen zu prüfen.

5 Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse Überwachung

Bei dieser Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten bzw. Hinweise auf technische Lücken oder fehlende Erkenntnisse aufgetreten.

Eine Überwachung geplanter Maßnahmen kann entfallen, da in den nach geordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren die neuen Festsetzungen eine der maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen sein werden.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Zusammenfassung entfällt aufgrund der Kürze des vorstehenden Umweltberichts.

Verfasser:

Umweltamt der Stadt Mainz
27.01.2010