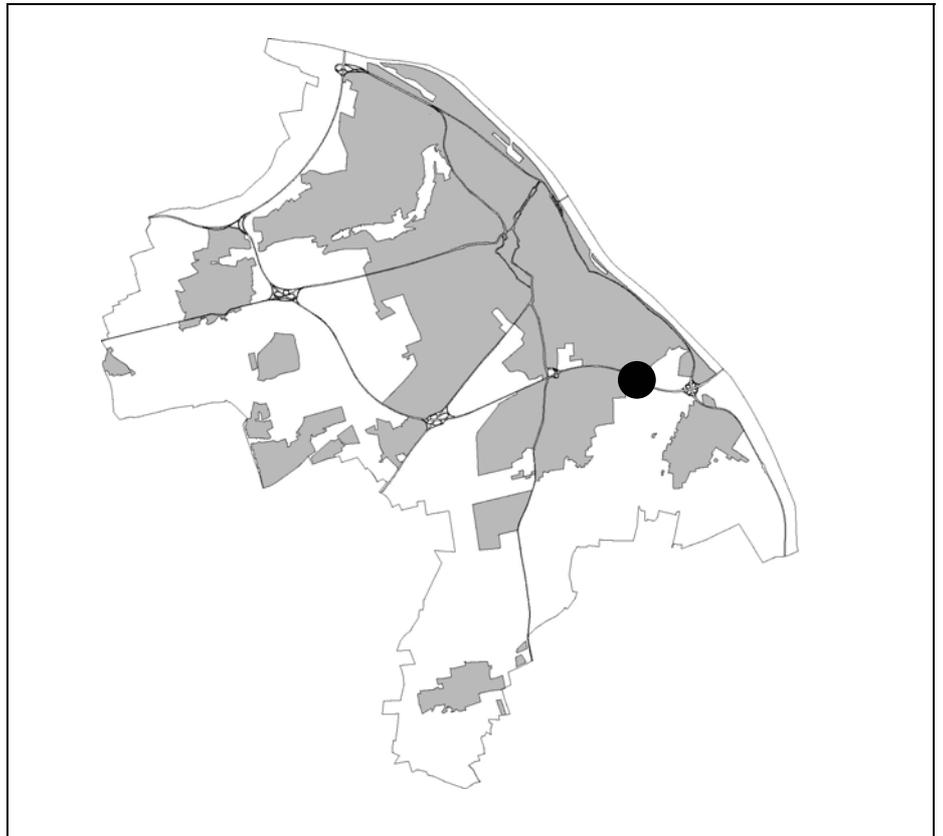


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan "Bleichstraße (W 100)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Bleichstraße (W 100)"

Auf Grund von sich wandelnden Rahmenbedingungen wie der Stilllegung des Steinbruchs und dem Bau einer Lärmschutzwand im Zuge des Ausbaus der Bundesautobahn BAB A 60 konnte das Plangebiet an der "Bleichstraße" einer Bebauung mit einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren "Bleichstraße (W 100)" schafft hierzu das erforderliche Baurecht für ca. 40 neue Wohneinheiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bleichstraße (W 100)" stimmen mit der Darstellung "Wohnbaufläche (W)" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz überein. Der Bebauungsplan "W 100" wird damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

Das Plangebiet ist an das bestehende Wohnumfeld städtebaulich angegliedert und infrastrukturell über die Bleichstraße angebunden. Fußläufig besteht vom Plangebiet aus eine Verbindung an umliegende Wirtschaftswege, die eine wohnumfeldnahe Naherholung für Jung und Alt ermöglichen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige dreigeschossige Reihenhausbebauung ist zur Unterbringung von kinderreichen Familien und Großfamilien geeignet. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch eine Doppel- und Einzelhausbebauung.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen und Lösungen beziehen sich auf den Schallschutz, den Umgang mit dem vorherrschenden Baugrund und der Versickerung im Plangebiet und entlang der Autobahn sowie auf die zukünftigen Nachbarschaft des Gärtnereibetriebes und dem im Bebauungsplan "W 100" festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Auf Grund der Lage des Bebauungsplanes unmittelbar an der Bundesautobahn BAB A 60 sind im Bebauungsplan "W 100" Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich geworden. Die Bundesautobahn verläuft entlang des Bebauungsplanes "W 100" zwar in Tieflage, was sich grundsätzlich positiv hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung für die geplante Bebauung auswirkt. Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit dem sechsspurigen Ausbau der Bundesautobahn BAB A 60 eine Lärmschutzwand entlang der an die Fahrbahn angrenzenden Böschungsoberkante errichtet. Auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden dennoch Vorkehrungen im Sinne des Lärmschutzes erforderlich und im Bebauungsplan "W 100" durch textliche und zeichnerische Festsetzungen umgesetzt.

Da durch die Nachbarschaft von Gartenbaubetrieb und des im Bebauungsplan "W 100" festgesetzten Wohngebiets nachteilige Auswirkungen durch das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln nicht dauerhaft auszuschließen waren, mussten hierzu nähere Untersuchungen durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung wird eine 20 m breite Abstandsfläche ("Emissionsschutzstreifen") und eine ergänzende Reglementierung im Umgang mit Pflanzenschutzmitteln innerhalb des "Emissionsschutzstreifens" als ausreichend erachtet, um eine ungestörtes Nebeneinander von Gartenbaubetrieb und Wohnnutzung dauerhaft zu gewährleisten. Ausgehend von der

zum Gartenbaubetrieb nächstgelegenen Baugrenze des im Bebauungsplan "W 100" festgesetzten allgemeinen Wohngebiets "WA 2" wird die Abstandsfläche aus einer im Bebauungsplan festgesetzten 3 m breiten Fläche mit "Geh- und Leitungsrecht" und einer 17 m breiten zusätzlichen Abstandsfläche auf dem Betriebsgelände der Gärtnerei gebildet. Innerhalb dieses 17 m breiten "Emissionsschutzstreifens" wird der Gartenbaubetrieb in Bezug auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf das Niveau von Haus- und Kleingärten heruntergestuft.

Durch den insgesamt 20 m breiten "Emissionsschutzstreifen" und die Einschränkung in Bezug auf das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln wird gewährleistet, dass durch das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln und eine damit einhergehende mögliche "Abdrift" keine nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit entstehen. Die Regelung zum Umgang mit Pflanzenschutzmitteln innerhalb des 17 m breiten Teils des "Emissionsschutzstreifens" wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Mainz und dem Eigentümer des Gärtnereibetriebes fixiert. Diese Selbstverpflichtung wird durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung auch an die Rechtsnachfolger des jetzigen Gärtnereihinhabers und -betreibers übertragen.

Auf Grund der Lage des Plangebietes entlang der Bundesautobahn BAB A 60 müssen die Vorgaben des Landesbetriebes Mobilität, Autobahnamt Montabaur, hinsichtlich der "40-m-Bauverbotszone" und der "100-Meter-Baubeschränkungszone" berücksichtigt werden. Innerhalb der "Bauverbotszone" dürfen keine Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen, innerhalb der "Baubeschränkungszone" keine Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die von den Verkehrsteilnehmern der Autobahn eingesehen werden können bzw. die auf die Autobahn ausgerichtet sind. Daher ist im Bebauungsplan sowohl die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend festgesetzt als auch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, dass sämtliche Werbeanlagen einer Zustimmung durch das Autobahnamt Montabaur bedürfen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes "Bleichstraße (W 100)" führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "W 100" waren daher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufenen nachteiligen Auswirkungen erforderlich. Im Sinne eines multifunktionalen Kompensationsansatzes wurden Maßnahmen notwendig, die sich neben dem Schutzgut Boden auch auf andere Schutzgüter beziehen. Der überwiegende Teil der hierfür erforderlichen Maßnahmen konnte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bewältigt werden. Zusätzlich sind außerhalb des Bebauungsplanes externe Ersatzflächen zur Schaffung bzw. zur Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Grünlands mit Baumbestand bzw. Streuobst zum Ausgleich des Biotopwertverlustes erforderlich geworden. Hierfür stehen Flächen in der Gemarkung Mainz-Marienborn, Flurstück 386, Flur 2, und eine Fläche in der Gemarkung Weisenau, Flur 7, Nr. 17/16 zur Verfügung.

Unter dem Aspekt eines multifunktionalen Kompensationsansatzes sind die Eingriffe in Natur und Landschaft, durch welche ein Verlust von rund 1,3 ha mittelwertiger Biotoptypen und eine anzusetzende Neuversiegelung von ca. 0,75 ha Böden entstehen, durch die Durchgrünung des Plangebietes inklusive Pflanzung von mindestens 37 Laubbäumen sowie die insgesamt rund 1,1 ha umfassenden externen Ersatzmaßnahmen als ausgeglichen zu betrachten.