

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan "Kalkofenweg (L 71)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Kalkofenweg (L 71)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	3
3.	Flächennutzungsplan	3
4.	Städtebauliches Konzept.....	4
5.	Äußere Erschließung	4
6.	Schallschutz	4
7.	Boden / Altlasten	6
8.	Artenschutz	6
9.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
9.1	Art der baulichen Nutzung	7
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
9.4	Grünplanerische Festsetzungen.....	9
9.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
10.	Umweltbericht	9
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung	10
12.	Statistik	10
13.	Kosten	10

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Artenschutzrechtliches Gutachten
- Schallgutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 71" grenzt unmittelbar an den nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Laubenheim beidseits der Oppenheimer Straße und erstreckt sich über derzeit brachliegende Grundstücke zwischen der vorhandenen Ortslage und der Bundesstraße 9. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 27/2, sowie die Bundesstraße 9,
- im Osten durch die Bahnlinie Mainz - Worms,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke Flst. 25/3, 25/4 und 128/8,
- im Westen durch den Kalkofenweg.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ehemals eine gewerbliche Anlage betrieben (ehemalige Harzfabrik Pelzer und Röhl, auch "Raisio-Gelände"). Die Grundstücke liegen seit der Nutzungsaufgabe bereits seit einigen Jahren brach. Die Grundstücke sind durch Lärm der umliegenden Verkehrsanlagen sowie durch Altlasten, bedingt durch die vorhergehende Nutzung, vorbelastet und damit nicht für empfindliche Nutzungen geeignet.

Bereits seit einiger Zeit besteht seitens verschiedener Investoren Interesse zur Errichtung von Lebensmitteleinzelhandel auf einem Teil der betroffenen Grundstücke. Der Standort am nördlichen Ortsausgang befindet sich jedoch außerhalb der im Zentrenkonzept der Stadt Mainz ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Das Gelände ist im Sinne der Einzelhandelsstruktur ein nichtintegrierter Standort und grenzt nur an den besiedelten Siedlungsrand des Stadtteils an.

Mit dem Bebauungsplan "Kalkofenweg (L 71)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer nicht störenden, gewerblichen Nutzung am nördlichen Siedlungsrand von Mainz-Laubenheim geschaffen werden. Zudem soll mit dem Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort ausgeschlossen werden.

3. Flächennutzungsplan

In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich westlich der Oppenheimer Straße als gewerbliche Baufläche (G), im Bereich östlich der Oppenheimer Straße als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

Das gesamte Gelände westlich der Oppenheimer Straße steigt von der Straße im Osten nach Westen hin um mehrere Meter stetig an. Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung, die eine Betriebsfläche ohne große Höhenunterschiede erforderte, wurde das Gelände in den bestehenden Hang eingegraben. Das Gelände stellt zum heutigen Zeitpunkt einen deutlichen Geländeeinschnitt dar, der zum südlich angrenzenden Wohngebiet mit einer Stützmauer abgegrenzt ist. Nach Westen zum Kalkofenweg und nach Norden ergibt sich aus der Geländemodellierung eine steile Böschung von mehreren Metern Höhe, die eine deutliche Barriere zur umliegenden Landschaft darstellt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen ergibt sich eine eindeutige Orientierung des gesamten Areals nach Osten zur Oppenheimer Straße, über welche die Erschließung des gesamten Geltungsbereiches erfolgt.

Die Flächen östlich der Oppenheimer Straße sind nahezu eben. Aufgrund der Eingrenzung durch die Eisenbahnlinie im Osten und die vorhandene Bebauung im Süden ist der gesamte Bereich ausschließlich von der Oppenheimer Straße aus erreichbar.

Die Flächen unterhalb der nördlich angrenzenden Bundesstraße 9, welche hier über eine Brücke verläuft, sind zwar derzeit als Lagerplatz genutzt, eine Bebauung dieser Flächen ist jedoch nicht möglich.

Die Konzeption des Bebauungsplanes basiert nicht auf einem konkreten Bebauungsvorschlag, sondern ermöglicht durch seine getroffenen Festsetzungen, einen großen Spielraum für mögliche Bebauungsformen. Die getroffene Höhenfestsetzung orientiert sich an der Nachbarbebauung. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches übt die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich wegen des umlaufend ansteigenden Geländes nur noch eine reduzierte Wirkung auf die Nachbarschaft aus.

5. Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Oppenheimer Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Aufgrund des starken Geländeanstieges nach Westen und weil der Geltungsbereich hier in das vorhandene umgebende Gelände eingegraben wurde, ist eine verkehrliche Anbindung an den unmittelbar angrenzenden Kalkofenweg dennoch nicht möglich. Dieser befindet sich mehrere Meter oberhalb des Geltungsbereiches und ist durch eine steile Böschung abgegrenzt. Um sicherzustellen, dass das westlich angrenzende Wohnquartier nicht durch Verkehr ausgehend von der gewerblichen Nutzung belastet wird, soll auch zukünftig eine verkehrliche Anbindung des Geltungsbereiches ausschließlich von der Oppenheimer Straße aus erfolgen. Hierzu erfolgt im Plan die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

6. Schallschutz

Der Geltungsbereich sowie das gesamte Umfeld sind aufgrund verschiedener Schallquellen erheblich mit Lärmimmissionen vorbelastet.

Neben der stark belasteten Oppenheimer Straße, der Autobahn (A 60) und der Bundesstraße (B 9), welche nördlich des Plangebietes verlaufen, tragen auch die gewerblichen Betriebe nordöstlich der B 9, die im Osten angrenzende Bahnlinie, sowie der vorhandene Flugverkehr zu einer deutlichen Immissionsbelastung des gesamten Umfeldes bei. Aus diesem Grund sind bei der angrenzenden Wohnnutzung bereits zahlreiche Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs schließt sich der vorhandene Siedlungskörper mit einer gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicheren Wohnnutzung an. Die vom Geltungsbereich ausgehenden Schallemissionen wurden in dem Bebauungsplan "Oppenheimer Straße (L 66)" bereits berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen. Aus Gründen der Lärmvorsorge werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 71" dennoch nur solche gewerbliche Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit in ihrem Emissionsverhalten die Orientierungswerte eines Mischgebietes einhalten. Lärmkonflikte zwischen den benachbarten Nutzungen Gewerbe und Wohnen sind damit auszuschließen. Gleichfalls können Konflikte zwischen dem Plangebiet und der gewerblichen Nutzung nördlich der Bundesstraße 9 ausgeschlossen werden, da beide Nutzungen der gleichen Gebietskategorie angehören.

Aufgrund der Überlagerung der Verkehrsgeräusche von Straßen und Bahnlinie werden nahezu im gesamten Geltungsbereich die Orientierungswerte für Gewerbegebiete sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Ein gesundes Wohnen ist daher auch für die nur ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen Wohnungen nicht mehr sichergestellt. Aus diesem Grund wird im gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Bei der Errichtung von Büroräumen sind erhöhte Anforderungen an die Ausbildung von Außenbauteilen zu stellen, um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen auf Grundlage der DIN 4109. Eine darüber hinausgehende Grundrissorientierung oder die Errichtung von schallgedämmten Belüftungen für Büroräume ist zwar im Sinne der Lärmvorsorge sinnvoll, jedoch nicht zwingend erforderlich um gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern. Bei Arbeitsplätzen (Büros) kann eine Überschreitung der Grenzwerte beim Stoßlüften hingenommen werden, ohne dass die gesunden Arbeitsverhältnisse gefährdet werden.

Eine entsprechende Festsetzung zur Grundrissorientierung würde die Nutzbarkeit der Grundstücke wesentlich einschränken, da die Schallquellen von verschiedenen Seiten einwirken und kaum noch Möglichkeiten bestehen Fenster an schallabgewandten Seiten zu platzieren. Auf eine entsprechende Festsetzung wird daher verzichtet.

7. Boden / Altlasten

Im Geltungsbereich 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 herzustellen und die Wiederansiedelung einer gewerblichen Folgenutzung zu ermöglichen, wurden die Grundstücke 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. Diese gelten jedoch durch die Überbauung mit dem Gewölbekeller als ausreichend gesichert. Da der Keller gemäß Festsetzungen dem Artenschutz vorbehalten bleibt, ist eine entsprechende Überprüfung der Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung entbehrlich.

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.

Die genannten Restbelastungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Es liegen jedoch keine konkreten Hinweise darauf vor, dass aus dem genannten weitestgehend sanierten Schadensbereich, relevante Schadstoffverlagerungen auf die umliegenden Grundstücke erfolgt sind.

8. Artenschutz

Im Plangebiet wurden im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens eine Reihe von Vogelarten sowie Fledermäuse festgestellt, zu deren Schutz Maßnahmen erforderlich sind. Zur Vermeidung von Eingriffen sind Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, welche die Rodung von Bäumen, die Beleuchtung, sowie Maßnahmen zum Schutz der Fledermausquartiere zum Inhalt haben.

Darüber hinaus ist mittels Festsetzungen sichergestellt, dass der bestehende Stollen im südwestlichen Geltungsbereich auch weiterhin seine Funktion als Fledermausquartier erfüllen kann. Hierzu gilt es insbesondere die Zugänglichkeit für Fledermäuse langfristig zu sichern, und eine Störung des Stollens durch Menschen zu verhindern. Darüber hinaus werden durch die Errichtung einer zusätzlichen Wand im Bereich hinter dem Stolleneingang die Größe der Öffnung reduziert und damit die mikroklimatischen Schwankungen im Gangsystem minimiert.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann eine Beeinträchtigung der vorhandenen Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Auf dem Gelände westlich der Oppenheimer Straße befinden sich neben dem gekennzeichneten Stollen weitere bereits völlig vermauerte Stollen, die möglicherweise ebenfalls durch eine Öffnung fledermausgerecht hergestellt werden könnten. Mit einer solchen Maßnahme könnte der Standort langfristig eine wesentliche Aufwertung für den Artenschutz herbeiführen. Ob und unter welchen Voraussetzungen eine solche Nutzung überhaupt möglich ist, wäre zukünftig zu überprüfen. Ein entsprechendes Interesse hierzu müsste beim Grundstückseigentümer geweckt werden.

Die Zerstörung xerothermer Standorte die insbesondere für das Aufkommen von Insekten erforderlich sind, soll durch die Festsetzung einer Dachbegrünungspflicht für alle Dächer minimiert werden. Hierzu erfolgt eine Begrenzung der maximal zulässigen Dachneigung und gleichzeitig die Begrünungspflicht aller flachgeneigten Dächer. Bei einer Dachneigung von maximal 6° ist zudem noch eine Kombination von Dachbegrünung und der Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solarkollektoren möglich, so dass auch bei der Nutzung von Sonnenenergie eine Dachbegrünung erfolgt.

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Trotz der unmittelbaren Nachbarschaft eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes (WA) wird der Geltungsbereich aufgrund seiner starken Vorbelastung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Eine Ausweisung als Mischgebiet als Puffer zwischen dem bestehenden Wohnquartier und den gewerblichen Anlagen nordöstlich der Bundesstraße 9 kommt aufgrund der starken Lärmvorbelastung durch unterschiedliche Schallquellen und der Belastung des Standortes durch Altlasten nicht in Betracht. Eine Wohnnutzung, die im Mischgebiet allgemein zulässig ist, wäre unter diesen Voraussetzungen nicht vertretbar.

Im Gegenzug ist ein direktes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ebenfalls grundsätzlich problematisch aufgrund des möglichen Störpotenzials. Ein Abrücken der beiden Nutzungen ist an diesem Standort aufgrund der geringen Flächengröße jedoch nicht möglich. Aus diesem Grund werden in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit den Störgrad eines Mischgebietes nicht überschreiten.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet besteht eine erhöhte Störbereitschaft gegenüber Vergnügungsstätten. Die ansonsten in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden daher im Geltungsbereich des "L 71" ausgeschlossen.

Einzelhandelsausschluss

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen nicht integrierten Standort nach dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz handelt, wird der in einem Gewerbegebiet üblicherweise zulässige Einzelhandel bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche für zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Hiermit werden insbesondere folgende Ziele des Zentrenkonzeptes umgesetzt:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht.
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen.

Topographisch ist Laubenheim durch die Bahnlinie geprägt, die den Stadtteil in zwei Teile trennt und nur auf der Höhe des Bahnhofs den Übergang zu Fuß und mit Fahrzeugen gestattet. Damit verlängern sich die Wege zwischen den einzelnen Ortsteilen, was v. a. für den Fußgänger und die fußläufige Versorgung zum Hindernis wird. Den Standort "L 71" können im 700-m-Radius nur rd. 1.400 Einwohner erreichen, weil die fußläufige Erreichbarkeit nur bis zur Höhe Möhnstraße reicht und sich nur auf Laubenheim-West erstreckt.

Die Ansiedelung von Einzelhandelsmärkten an diesem Standort insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten könnte mittelfristig zu einer Gefährdung des bestehenden Einzelhandels in der Ortslage führen. Dies würde den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Laubenheim erheblich schädigen. Die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner würde wesentlich verschlechtert. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Nutzung eines Gewerbegebietes entsprechend wird im Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Damit und mit der Anordnung eines großzügigen Baufensters wird den späteren Bauherren ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Die festgesetzte Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen entspricht der benachbarten Bebauung entlang der Oppenheimer Straße. Da das westliche Grundstück gegenüber der Umgebung in den Hang eingegraben wurde, üben die möglichen Gebäude hier nur einen geringen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Aus diesem Grund wird hier eine höhere Bebauung ermöglicht als im östlichen Teil, wo das Gelände gegenüber der Oppenheimer Straße tiefer liegt.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Neubebauung soll der für die Siedlungsrandrandlage im Stadtteil Mainz-Laubenheim typischen städtebaulichen Ausprägung gerecht werden. Daher ist für den räumlichen Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe der verfügbaren Flächen und wegen der besonderen Situation durch das Eingraben in den Hangbereich wird eine Bebauung nahezu über die gesamte Grundstückstiefe ermöglicht. Die Begrenzung für eine mögliche Bebauung bildet im westlichen Teil die vorhandene umlaufende Stützwand, zu der ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist. Den Bauherren wird damit ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum bei der Ausnutzung des Grundstückes und Anordnung der Baukörper ermöglicht.

Die Nähe zur angrenzenden Bundesstraße erfordert gemäß Bundesfernstraßengesetz einen Mindestabstand der Bebauung von 20 m zur bestehenden Fahrbahnkante, weshalb im nordöstlichen Geltungsbereich die Baufenster entsprechend begrenzt wurden.

9.4 Grünplanerische Festsetzungen

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse, der Reduzierung des Regenwasserabflusses, sowie dem Schutz des Lebensraums für Insekten sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung, sowie zur Begrünung von Fassaden getroffen. Sie dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft. Wand- und Fassadenbegrünungen dienen der optischen Durchgrünung des Gebietes und dem städtischen Erscheinungsbild. Ferner beeinflussen sie das Mikroklima positiv. Die festgesetzten Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus und tragen zu einer inneren Durchgrünung des Gebietes bei.

Technische Aufbauten auf den Dachflächen sind von dieser Begrünungspflicht ausgenommen, da dies nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist eine Kombination von Dachbegrünung und Sonnenkollektoren ohne größeren Mehraufwand realisierbar. Entsprechende Beispiele sind in der Praxis schon vielfach umgesetzt worden. Die Dachbegrünung ist daher in solchen Fällen vollflächig auch unterhalb der Photovoltaikanlagen anzulegen.

Zur Minimierung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft, zur Sicherung einer guten Gestaltung und zur Verbesserung der Nutzungsqualität von Stellplatzanlagen (Beschattung im Sommer verhindert das Aufheizen der Autos) werden Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen zwischen den Stellplatzreihen getroffen. Auch ihre Erhaltung und Pflege wird vorgeschrieben.

9.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der Dachform bzw. der Dachneigung fungiert zusammen mit der Festsetzung zur Dachbegrünung und dient neben der Schaffung einer einheitlichen städtebaulichen Erscheinung insbesondere der Verbesserung der stadtklimatischen Situation, der Reduzierung des Regenwasserabflusses, sowie dem Artenschutz.

Die Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen wurden zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand unmittelbar an der nördlichen Zufahrt zum Stadtteil Laubenheim und an der Bundesstraße 9 haben Werbeanlagen einen besonderen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Insbesondere die Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der Gebäude (Überdachwerbung bzw. Werbeflyer) würde sich hier besonders negativ auswirken.

10. Umweltbericht

Der Bebauungsplan "L 71" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines separaten Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

11. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Anhörverfahrens.

12. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	0,74 ha	100,0 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca.	0,71 ha	95,7 %
Verkehrsfläche	ca.	0,03 ha	4,3 %

13. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Derzeit sind keine Kosten für die Stadt Mainz erkennbar.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete