

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan
"Peter-Weyer-Straße (He 120)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Peter-Weyer-Straße (He 120)"

Der Bebauungsplan "He 120" wurde aufgestellt, um die Nachverdichtung des gewachsenen Wohnquartiers im Stadtteil Hechtsheim zu steuern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. Auslöser für die Planung waren Nachverdichtungsprozesse, die den Charakter des Quartiers nachhaltig beeinflusst hätten.

Seitens der Grundstückseigentümer herrschte ein reges Interesse an den Planungen zur Steuerung der Nachverdichtung. Dies zeigte sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung, welche im Aushangverfahren in der Zeit vom 19.05.2010 bis 23.06.2010 durchgeführt wurde. Schwerpunkte bei den Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Themenbereiche:

- Ausnutzung der Grundstücke
- Freihalten der Blockinnenbereiche
- Umgang mit dem Bestandschutz
- Wertverlust einzelner Grundstücke

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung durch die Neue Mainzer Straße und die Rheinhessenstraße sowie die hier verlaufende Straßenbahnlinie wurde zur Ermittlung der Lärmimmissionen ein Schallgutachten erstellt, das die Lärmbelastung der vorhandenen Wohnbebauung darstellt. Um trotz der Lärmimmissionen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen, zu schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sowie zur Ausbildung der Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

Neben den Auswirkungen der Lärmbelastung wurde auch eine gutachterliche Untersuchung zu der Altlastenverdachtsfläche einer ehemaligen chemischen Reinigung erstellt, wodurch der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte.

Auf Grund der Ergebnisse der eingeholten Gutachten, des Umweltberichtes, sowie den Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Anhörverfahrens - die Gutachten sowie der Umweltbericht hatten den Behörden beim Anhörverfahren vorgelegen - wurden bezüglich der Umweltbelange im wesentlichen die nachfolgenden Punkte im Bauleitplanverfahren berücksichtigt:

- Freihalten der Blockinnenbereiche,
- Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer,
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung,
- Pflanzgebote für private Grundstücke zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft,
- Lärmschutz der Wohnungen zu den Hauptverkehrsachsen Rheinhessenstraße und neue Mainzer Straße.

Eine besondere Gewichtung bei der städtebaulichen Konzeption wurde auf die Freihaltung der Blockinnenbereiche gelegt, die sowohl eine wichtige Funktion für das Mikroklima, als auch für das Wohnumfeld wahrnehmen.

Auf Grund der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage vom 18.01.2012 bis 22.02.2012 wurden die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den unterschiedlichen Teilbereichen einander angeglichen. Die einzelnen Straßenzüge unterliegen damit trotz ihrer teilweise unterschiedlichen Ausprägung einheitlichen Regelungen. Auch die Zulässigkeit der bestehenden Gebäude in den ansonsten freigehaltenen Blockinnenbereichen wurde auf Grund der vorgebrachten Anregungen geändert. An Stelle eines erweiterten Bestandschutzes wurden für diese Gebäude überbaubare Grundstücksflächen definiert, die eine Bebauung an gleicher Stelle dauerhaft ermöglichen. Aufgrund dieser Änderungen wurde der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt, wobei jedoch bestimmt wurde, dass weitere Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden konnten. Im Rahmen dieser Offenlage wurden keine weiteren Anregungen zur Planung vorgebracht.

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. Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung erfüllt und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt.