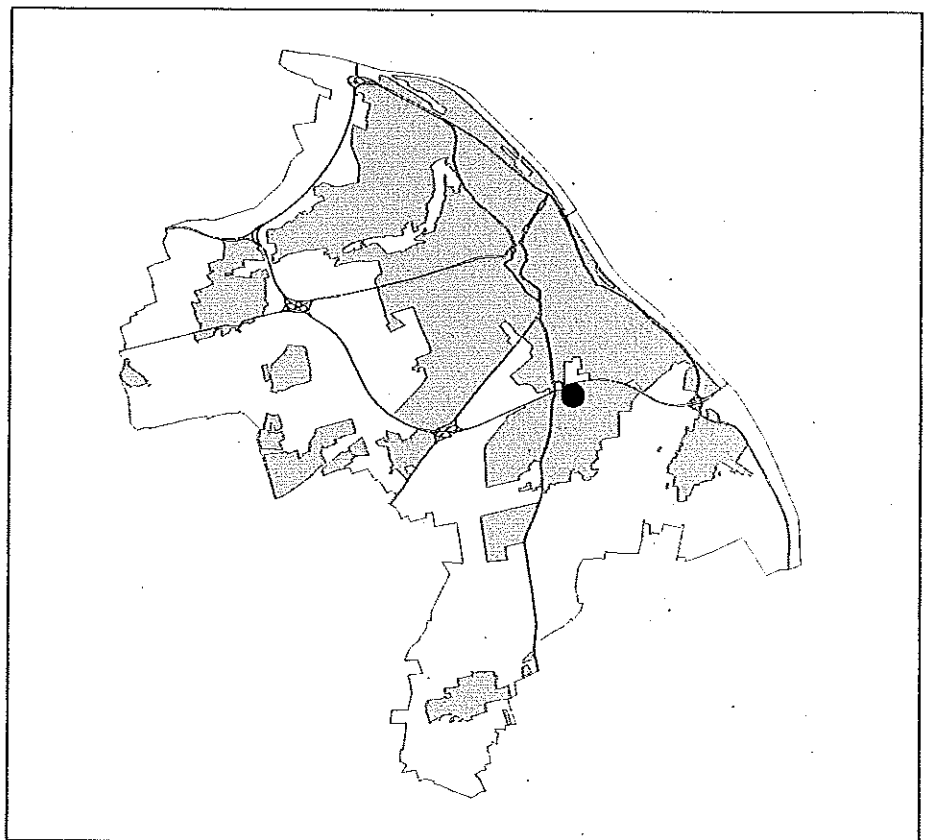


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)"



Stand : Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)"

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
3. Flächennutzungsplan	4
4. Bestandsanalyse	4
5. Städtebauliches Konzept	6
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5. Statistik.....	11
6. Kosten	11

Anlagen

- Umweltbericht

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" liegt in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 6 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Autobahn A 60
- Im Westen durch den "Mittelweg"
- Im Osten durch die "Alte Mainzer Straße (K 9)"
- Im Süden durch die Wohnbebauung nördlich der "Neuen Rheingaustraße"

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um ein bereits bebautes Areal, welches auf der Grundlage von zwei inzwischen als unwirksam geltenden Bebauungsplänen entwickelt wurde. Der überwiegende Teil des Gebietes basiert auf dem Bebauungsplan "Am Hechtsheimer Hang (He 45)", ein räumlich untergeordneter Bereich im Südwesten auf dem Bebauungsplan "Am Hechtsheimer Hang Wetteraustraße (He 81)". Aufgrund von in den 90 er Jahren festgestellten formalen und materiellen Mängeln gelten beide Bebauungspläne als rechtsunwirksam und werden aktuell bei der bauplanrechtlichen Beurteilung von beantragten Bauvorhaben nicht herangezogen.

Da es somit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Planbereich gibt und sonstige planungsrelevante Satzungen nicht vorhanden sind, ist das Plangebiet als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Beantragte Bauvorhaben werden bauplanungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Aufgrund der Prägung des Areals durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Flachdächern ist eine Nachverdichtung durch eine Aufstockung der bestehenden Gebäude zu befürchten. Insbesondere im zentralen Bereich, wo Atriumhäuser mit umbauten Freiflächen vorzufinden sind, können durch Aufstockungen von Gebäuden nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke auftreten (Verschattung, Einsichtnahme in Nachbargrundstücke etc.).

Auch in den übrigen Bereichen können hierdurch, bedingt durch das nach Norden hin fallende Gelände, umliegende Grundstücke negativ beeinträchtigt werden.

In Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit von weiteren Aufstockungen ist zu befürchten, dass durch weitere Verdichtung im Plangebiet eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung eintritt.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" ist es demnach, dass vor allem Aufstockungen von Gebäuden im Plangebiet planungsrechtlich geregelt werden.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplanentwurf "He 123" trifft keine Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4. Bestandsanalyse

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet, dessen Bebauungsstruktur zeilenartig angelegt ist. Die einzelnen Häuserzeilen sind zu meist "in einem Zug" entstanden und bilden jeweils städtebaulich in sich homogene Strukturen.

Weite Teile des Plangebietes werden charakterisiert durch Einfamilienhausbebauung. Dabei handelt es sich zum einen um Reihenhäuser, welche in Gruppen von rund 5 bis 10 Häusern angeordnet sind und um Kettenhäuser, welche das Gebiet nach Süden hin prägen. Im zentralen Bereich befinden sich Atriumhäuser, die mit Innenhöfen im rückwärtigen Bereich ausgestattet sind und insgesamt vergleichsweise kleine Grundstücke haben. Parallel zur Autobahn A 60 ist eine Reihe Mehrfamilienwohnhäuser angeordnet, welche sich über den gesamten Geltungsbereich zwischen dem "Mittelweg" und der "Alte Mainzer Straße" erstrecken. Diese halten einen konstanten Abstand von ca. 100 m zu der Autobahn ein. Nördlich davon, zur A 60 hin, befindet sich eine Garagenzeile, die in einen Grüngürtel integriert ist.

Die Dachlandschaft, meist aus Flachdächern bestehend, stellt sich sehr homogen dar. Staffelgeschosse sind vereinzelt im Osten des Geltungsbereichs vorzufinden. Dachaufbauten prägen das Gebiet nicht. Nachverdichtungstendenzen durch einzelne Aufstockungen der Gebäude sind bereits im Plangebiet erkennbar.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Wohngebiet mit einzelnen Dienstleistungsbetrieben im nordöstlichen Bereich.

Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme hinsichtlich der Geschossigkeit, der Anzahl der Wohneinheiten, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die problematische Aufstockung von Gebäuden hinreichend über eine verbindliche Regelung zur Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit städtebaulich verträglich gesteuert werden kann. Die Anzahl der Wohneinheiten ist in den einzelnen Hausgruppen sehr homogen. Gleiches gilt auch für die Grundflächenzahl, bzw. die Geschossflächenzahl.

Aufgrund der zeilenartigen Anordnung ergibt sich die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken durch die benachbarte Bebauung. Eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen mit pauschalen Abständen zum öffentlichen Verkehrsraum würde diesen spezifischen städtebaulichen Gebäudeensembles nicht gerecht werden.

Geschossigkeit / Gebäudehöhen

Im Folgenden wird die Bestandsanalyse entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes "He 123" hinsichtlich der relevanten Parameter Geschossigkeit und Gebäudehöhe vertieft.

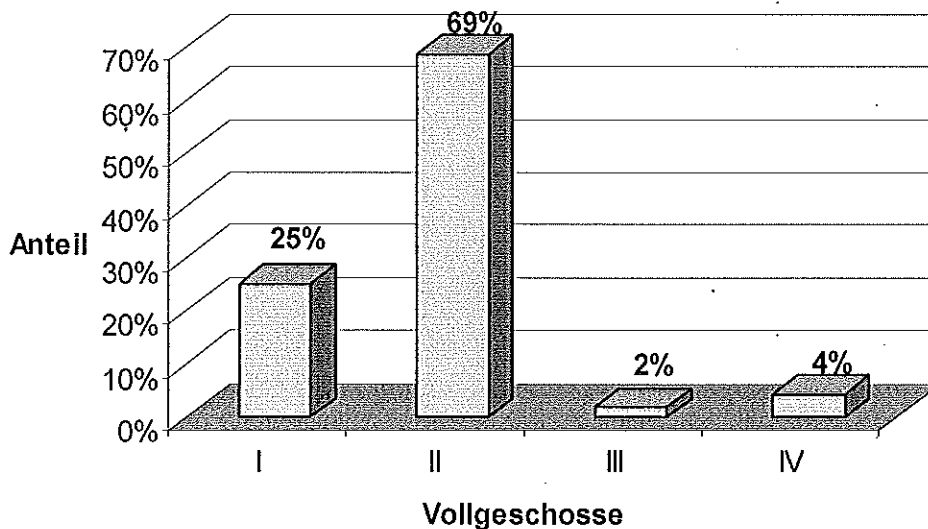
Die Geschossigkeit der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" ist mit einem Anteil von über 90 % überwiegend ein- bzw. zweigeschossig.

Bei den drei- und viergeschossigen Gebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, welche im Norden des Geltungsbereiches parallel zur A 60 angeordnet sind.

Daran südlich angrenzend befinden sich ausschließlich ein- oder zweigeschossige Gebäude. Der größere Anteil mit insgesamt knapp 70 % der Gebäude ist zweigeschossig.

Eingeschossige Gebäude sind hauptsächlich im Süden sowie vereinzelt im Osten des Geltungsbereiches vorzufinden.

Die zentral gelegenen Atriumhäuser stellen hinsichtlich der Geschossigkeit eine Besonderheit dar. Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind sie teilweise ein- und teilweise zweigeschossig. Im rückwärtigen Bereich sind die L-förmig strukturierten Gebäude ausschließlich eingeschossig.



Auf eine Analyse der Gebäudehöhen im Vergleich zum Straßenraum wird verzichtet. Ein Großteil der Gebäude grenzt sowohl im Norden als auch im Süden an eine Erschließungsstraße an.

Aufgrund des nach Nordosten hin fallenden Geländes, weisen die Straßen unterschiedliche Steigungen auf und sind zueinander in unterschiedlicher Höhenlage angelegt. Zur Festlegung der Gebäudehöhen werden daher absolute NN-Höhen gewählt. Diese steigen von 149 m über NN im Bereich der Anbindung der "Vogelsbergstraße" an die "Alte Mainzer Straße" und bis auf 165 m über NN im Südwesten des Plangebietes an.

5. Städtebauliches Konzept

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung vorgegeben und wird durch die im Bebauungsplan getroffenen wenigen Regelungen bestätigt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es zum einen potentielle Aufstockungen auf bestehende Gebäude planungsrechtlich sinnvoll zu steuern und zum anderen die bestehenden baulichen Strukturen zu erhalten. Besonders detailliert werden die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximalen Gebäudehöhe dort getroffen, wo die Auswirkungen von Aufstockungen auf benachbarte Grundstücke am größten sind. Die Prägung des Gebietes durch Gebäude mit Flachdächern wird durch den Bebauungsplanentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)" gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 123" regelt sich im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB. Aufgrund der städtebaulich sehr homogenen Strukturen der einzelnen Häuserzeilen ist planungsrechtlich eine umfangreiche Sicherung gegeben.

Ebenso ist es nicht erforderlich, die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen, da nach § 34 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes weiterhin gesichert ist. Mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche im Hauptzufahrtbereich zur "Hechtsheimer Straße" herrscht ansonsten überall im Plangebiet die Wohnnutzung vor.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" haben zum Ziel, die Bestandssituation zu sichern und dabei vor allem mögliche Aufstockungen von Gebäuden planungsrechtlich zu steuern. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen, der Geschossigkeiten und zur Dachform getroffen.

Der Bebauungsplan "He 123" ist in Anwendung von § 31 Abs.1 BauGB nicht qualifiziert, d.h. es handelt sich um einen "einfachen" Bauleitplan.

Für einzelne räumliche Bereiche des "He 123" (Verkehrsflächen, Parkieranlagen, etc.) werden durch diesen Bebauungsplan überhaupt keine Festsetzungen (weder zeichnerisch noch textlich) getroffen. In den übrigen Wohnbereichen erfolgen lediglich verbindliche Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die übrige planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach auf Grundlage von § 34 BauGB als "Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" zu beurteilen.

Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Für das gesamte Plangebiet wurde aus rein städtebaulichen Gesichtspunkten ein Konzept entwickelt, welches die Höhenentwicklung der Gebäude weitgehend im Bestand festschreibt. Hierdurch soll vor allem das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes, welches durch die Frontfassaden der in der Regel "gruppierten" Wohngebäude geprägt ist, erhalten und gesichert werden. Die getroffenen Höhenfestsetzungen gelten für unter städtebaulichen Gesichtspunkten im Bebauungsplan "gebildete" Hausgruppen, bei denen die zulässige Gebäudehöhe bis zu 1,50 m über der Bestandshöhe dieser Gebäude liegt.

Dies bedeutet aber auch, dass bei der Mehrzahl der Wohnhäuser die maximal zulässige Gebäudehöhe im Schnitt deutlich weniger als 1,50 m über dem Bestand beträgt.

Der Wert "bis zu 1,50 m über der Bestandshöhe" wurde gewählt, da hierdurch eine merkbare Aufstockung in Form einer weiteren Wohnebene, bzw. eines zusätzlichen Geschosses im Plangebiet in keinem einzigen Fall ermöglicht wird. Dennoch wird der Eingangs erwähnten städtebaulichen Konzeption Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist durchweg geprägt von aneinandergereihten Wohnhäusern, die in der Regel als kleine Gruppe errichtet wurden und vom Typ her so auch im Straßenraum in Erscheinung treten. Ein Abriss einzelner Gebäude innerhalb dieser "Reihenhauszeilen" mit einem anschließenden bis zu 1,50 m höheren Neubau ist aus ökonomischen wie aus bautechnischen Gründen kaum zu erwarten. Gleiches gilt für eine potenzielle Erhöhung des bestehenden obersten Geschosses um diese maximal zugelassenen 1,50 m über Bestand, ohne dass hierdurch eine weitere Wohnebene erreicht wird, sondern lediglich eine höhere Raumhöhe im Obergeschoss.

Bei den im Plan vorhandenen Einzel- und Doppelhäusern ist die zuvor genannte Form eines Neubaus jedoch wahrscheinlicher. Eine potenzielle Erhöhung dieser Gebäude um maximal 1,50 m über dem Bestand ist jedoch städtebaulich vertretbar und steht im Einklang mit der oben verfolgten städtebaulichen Zielsetzung.

Im gesamten Plangebiet wurden die Wohnhäuser ausschließlich mit Flachdächern realisiert und sind nach diesem Bebauungsplanentwurf so auch nur zugelassen. Vor diesem Hintergrund sind bei einer maximalen Bestandserhöhung von bis zu 1,50 m Höhe keine stadtgestalterischen Spannungen zu erwarten.

Die auf dieser Grundlage für das gesamte Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gewährleisten, dass das städtebauliche Erscheinungsbild insgesamt im gesamten Plangebiet gewahrt bleibt.

Wie bereits erwähnt, wird durch den Bebauungsplanentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)" eine städtebauliche, auf das gesamte Plangebiet bezogene Lösung angestrebt. Dies bedeutet aber auch, dass sich im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren aufgrund von besonderen bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen Einschränkungen bei den über den Bestand hinausgehenden Gebäudehöhen ergeben können.

Um eine eindeutige Höhenfestsetzung zu erreichen, werden die Gebäudehöhen als Höhe über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

Das Gebäude in der Vogelsbergstraße 46a wurde mit Genehmigung vom 25.09.2008 um ein Geschoss auf 6,13 m aufgestockt. Das Gebäude setzt sich dadurch vom vorherrschenden Erscheinungsbild (Geschossigkeit und Frontfassaden der unmittelbar benachbarten, eingeschossigen Wohngebäuden mit den Hausnummern 46, 48, 50, 50a, 52) zum öffentlichen Straßenraum (Vogelsbergstraße) hin ab und bildet somit eine städtebauliche Situation aus, welche in dieser Form dem zu erhaltenden, einheitlichen Erscheinungsbild nicht entspricht.

Für den Bereich der Vogelsbergstraße 46a gelten die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" bezüglich der Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß und die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse jedoch vollumfänglich. Das Gebäude "Vogelsbergstraße 46a" besitzt in seiner oben genannten, zweigeschossigen Form lediglich Bestandsschutz.

Staffelgeschosse

Eine besondere bauliche Situation findet sich im zentralen Bereich des Plangebietes. Die Atriumhäuser verfügen zum Teil über zwei Vollgeschosse. In diesem Fall ist der zum öffentlichen Verkehrsraum zugewandte Gebäudeteil zweigeschossig, und wird als solcher im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Der rückwärtige Gebäudeteil ist eingeschossig und wird ebenfalls als solcher festgesetzt. Da gerade Aufstockungen im rückwärtigen Gebäudeteil erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke haben können, sind in diesem Bereich Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Die Definition eines Staffelgeschosses richtet sich nach der jeweils gültigen Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz.

Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" sind drei größere öffentliche Grünflächen vorhanden, welche dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden sollen. Alle bislang im Plangebiet existierenden öffentlichen Sport- und Spielflächen dienen den jetzigen Bewohnerinnen und Bewohnern als Naherholungsflächen. Diese sollen an den bisherigen Standorten erhalten bleiben. Die dauerhafte Erhaltung des bereits existierenden Grünbestandes wird mit der planungsrechtlichen Festsetzung "Öffentliche Grünfläche" mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen gesichert. Hierdurch ist die Pflege und Unterhaltung der existierenden öffentlichen Grünflächen und der bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen, die somit der Stadt Mainz obliegt, nachhaltig gesichert.

Es handelt sich um folgende Flächen:

1. Die nördliche, aus Baum- und Strauchpflanzungen und einem integrierten Bolz- und Spielplatz bestehende Grünfläche entlang der A 60 wird als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" sowie der sich in dieser Fläche befindende Bolzplatz mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" festgesetzt.
2. Der Spielplatz im Südwesten wird als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.
3. Die Baum- und Strauchpflanzungen entlang der "Alte Mainzer Straße" im Osten werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" festgesetzt.

Altablagerungsfläche Nr. 233 "Vogelsbergstraße" (ALG 233: "Alte Ziegelei Hechtsheim")

Rund 85 % des Plangebietes befindet sich innerhalb der im Altlastverdachtsflächenkataster der Stadt Mainz verzeichneten Altablagerungsfläche Nr. 233, "Vogelsbergstraße" (ALG 233: "Alte Ziegelei Hechtsheim"). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Ziegeleigrube, die im Zeitraum von 1964 - 1978 von der Stadt Mainz zur Ablagerung von Bodenaushub und Bauschutt genutzt wurde.

Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurde im Rahmen des Anhörverfahrens "He 123" auf die Überschneidung des Geltungsbereiches des Plangebietes mit der Altablagerung Nr. 233 und auf eventuelle Mängel in den Erstuntersuchungen aus den 90-iger Jahren hingewiesen.

Die "ALG 233" wurde zunächst als "nicht altlastenverdächtig" eingestuft. Aufgrund der vorhandenen Bebauung (sensible Wohnnutzung) auf der Bauschuttanlage sowie den Erkenntnissen über weitere abgelagerte Abfälle aus Untersuchungs- und Baumaßnahmen erfolgte eine Höherstufung der Fläche in "altlastenverdächtig geringer Priorität". Die Fläche wurde daher bei der oberen Bodenschutzbehörde als "altlastenverdächtig (in Bearbeitung)" geführt.

Letzteres wurde von der Stadt Mainz zum Anlass genommen, die von der SGD Süd in diesem Zusammenhang angeregten Untersuchungen durchzuführen. Hierzu wurden stichprobenartig 14 Sondierbohrungen (siehe hierzu Bericht: Altablagerung 3100000233 ehem. Bauschuttkippe "Vogelsbergstraße", Ermittlung der Überdeckungsmächtigkeit über der Altablagerung) im Bereich von Grünflächen vorgenommen sowie bezüglich der nicht auszuschließenden Bodenluftbelastung bei der Sondierbohrung SB 19 (siehe Hydrodata-Gutachten vom 28.06.1989) eine Überprüfung veranlasst.

Das Ergebnis der erneuten Untersuchungen war, dass keine Gefährdungen von der Altablagerung für die vorhandenen Nutzungen zu erwarten sind. Dieses Ergebnis wurde an die SGD Süd mit der Bitte um Rückstufung der Altablagerung in "nicht altlastverdächtig" weitergeleitet.

Da jedoch keine Bodenfeststoffanalysen bezüglich der Überdeckung aus unbelastetem Boden durchgeführt wurden, war diesbezüglich eine Beurteilung aus der Sicht der SGD Süd nicht möglich. Die Altablagerung wird daher seitens der SGD Süd weiterhin als "gesicherte Altablagerung hinreichend verdächtig" eingestuft.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die durchgeführten Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Bodenluft und der Überdeckungsmächtigkeit der Ablagerungen sowie die Untersuchungen des Grundwassers ergaben, dass keine Gefährdungen von der Altablagerung "ALG 233" ausgehen.

Da die Bauschuttablagerungen im Zuge der heute bereits existierenden Bebauung nicht gänzlich beseitigt wurden und nicht auszuschließen ist, dass punktuell geringe Belastungen im Untergrund verblieben sind, erfolgte die Einstufung als "gesicherte Altablagerung hinreichend verdächtig". Der seitens der oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) geäußerte Verdacht bezieht sich jedoch auf mögliche Belastungen in der nachträglich aufgetragenen Überdeckung. Diesbezüglich ließen die Sondierbohrungen zur Überprüfung der Überdeckungsmächtigkeit jedoch keine Hinweise auf Bodenbelastungen erkennen.

Dem Umweltamt der Stadt Mainz liegen keine Hinweise vor, wonach verunreinigter Boden vorhanden ist oder Bauschutt im Bereich der Bebauung offen zutage tritt. Es ist davon auszugehen, dass in dem seit den 70er Jahren bestehenden Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse herrschen.

In dem Bebauungsplan "Vogelsbergstraße (He 123)" ist die Altablagerungsfläche Nr. 233, "Vogelsbergstraße" (ALG 233: "Alte Ziegelei Hechtsheim") entsprechend gekennzeichnet. Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei lediglich um eine "Altablagerungsfläche" handelt und nicht um eine "Altlastenfläche" im Sinne des § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB.

Darüber hinaus erfolgt im "He 123" ein entsprechender Hinweis, dass bei Bauvorhaben mit Eingriffen in den Untergrund eine Überwachung von Erdarbeiten durch einen Altlastensachverständigen zu erfolgen hat und eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde hierbei notwendig ist. Einzelfälle werden durch das städtische Umweltamt der Stadt Mainz in Abstimmung mit der oberen Bodenschutzbehörde überprüft.

5. Statistik

Gesamtfläche	137.317 m ²	100 %
Anteil öffentliche Grünfläche	25.175 m ²	18 %

6. Kosten

Seitens der städtischen Fachämter wurden bisher keine Kosten für die Stadt Mainz benannt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete