

Bebauungsplan „Vogelsbergstraße (He 123)“

Umweltbericht

gemäß § 2a Baugesetzbuch

Ausgangslage, Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "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

Er umfasst eine Fläche von ca. 137.440 m².

Es handelt sich um ein bereits bebautes Areal, welches auf der Basis zweier Bebauungspläne entwickelt wurde. Der überwiegende Teil des Gebietes wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Am Hechtsheimer Hang (He 45)" umgesetzt, welcher im Jahr 1978 Rechtskraft erlangte. Ein räumlich untergeordneter Bereich im Südwesten wurde aufgrund des im Jahre 1986 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Am Hechtsheimer Hang Wetteraustraße (He 81)" umgesetzt. Aufgrund formaler Mängel wurden beide Bebauungspläne bereits in den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts für rechtsunwirksam erklärt.

Da es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Planbereich gibt und sonstige planungsrelevante Satzungen nicht vorhanden sind, ist das Plangebiet gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf dieser Grundlage für das Gebiet Baurecht.

Aufgrund der Prägung des Areals durch 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 nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke auftreten. Auch in den übrigen Bereichen können durch Aufstockungen, bedingt durch das nach Norden hin fallende Gelände, umliegende Grundstücke stark verschattet werden. In Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Aufstockungen in einigen Bereichen (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) ist zu befürchten, dass durch eine städtebauliche Verdichtung eine ungewollte und ungeordnete städtebauliche Entwicklung eintritt.

Ziel des Bebauungsplanes "Vogelsbergstraße (He 123)" ist es daher einerseits, die Nachverdichtung durch potentielle Aufstockungen auf bestehenden Gebäude planungsrechtlich sinnvoll zu steuern und andererseits, die bestehenden baulichen Strukturen zu erhalten.

Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximalen Gebäudehöhe werden dort getroffen, wo die negativen Auswirkungen von Aufstockungen auf benachbarte Grundstücke am größten sind. Die Prägung des Gebietes durch Gebäude mit Flachdächern wird durch den Bebauungsplan "He 123" ebenfalls gesichert.

Planungsvorgaben

Der rechtswirksame *Flächennutzungsplan* der Stadt Mainz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vogelsbergstraße (He 123)" überwiegend Wohnbauflächen und im nördlichen Bereich öffentliche Grünflächen dar.

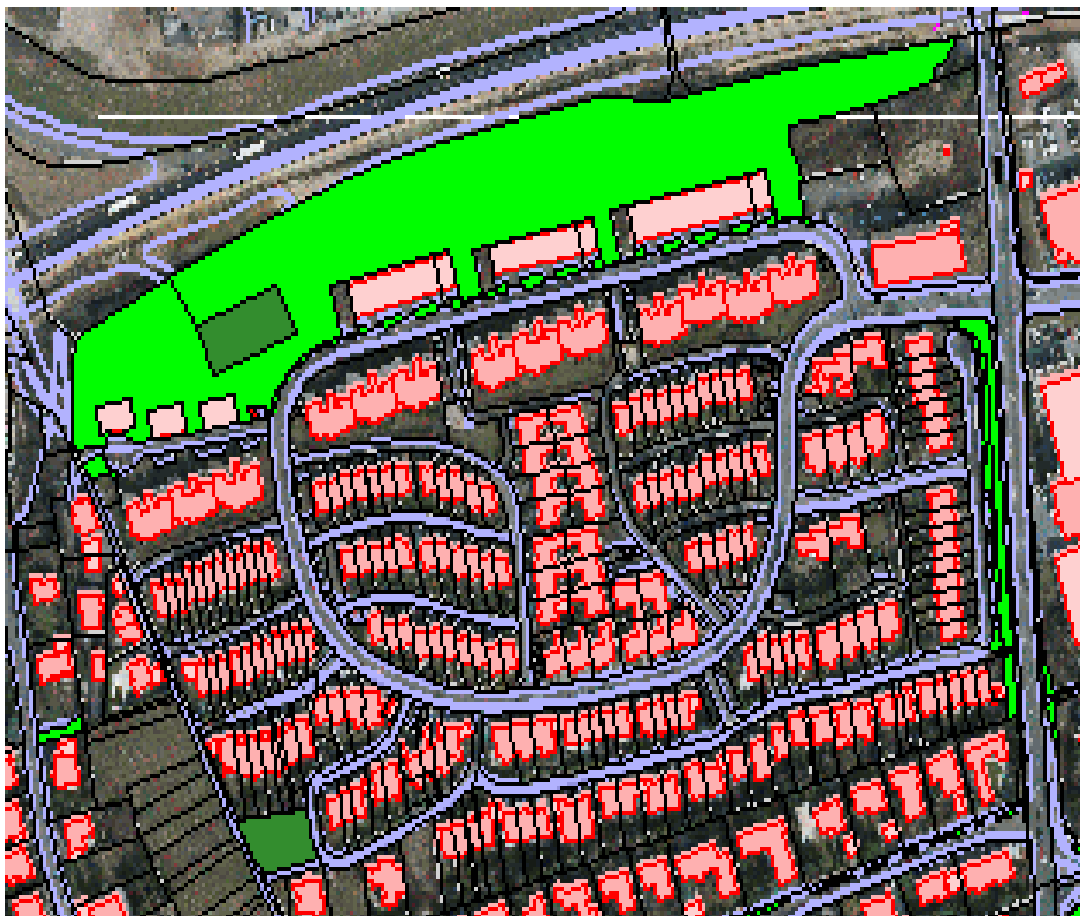
Der Bebauungsplan "He 123" trifft keine Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der Realisierung der Festsetzungen der oben angesprochenen Bebauungspläne „He 45“ und „He 81“ haben sich folgende Grünflächen mit insgesamt ca. 1,50 ha Größe etabliert:

- Im Norden entlang der Autobahn eine breite Baum- und Strauchpflanzung mit integriertem Bolz- und Spielplatz
- Im Südwesten ein Spielplatz
- Im Osten entlang der Alten Mainzer Straße eine Baum- und Strauchpflanzung

Die Flächen werden von dem zuständigen Fachamt der Stadt Mainz als *Kern-* bzw. *weitere Flächen* regelmäßig gepflegt.

Der *Landschaftsplan* stellt die Grünfläche im Norden entlang der Autobahn als Biotop ausdrücklich dar. Sie ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der BAB A60 Mainzer Ring, AK Mainz bis Weisenauer Brücke jedoch nur zu einem eher untergeordneten Teil planungsrechtlich gesichert



Öffentliche Grünflächen

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Vogelsbergstraße (He 123)“ auf die Umwelt gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) untersucht und dargestellt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Da zur weitestgehenden Sicherung des Bestandes lediglich Festsetzungen zu der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zur Dachform getroffen und weder eine Nutzungsart noch Baugrenzen ausgewiesen werden, löst der Bebauungsplan keine Fragestellungen im Bereich des *Lärmschutzes* aus, die nicht auch schon ohne den Bebauungsplan vorhanden gewesen wären. Die Situation beurteilt sich vorher wie nachher nach § 34 BauGB.

In den Randbereichen befinden sich tlw. intensiv genutzte öffentliche *Grünflächen*, die durch die Realisierung der Vorgaben der o. g. Bebauungspläne entstanden; bedingt durch deren Rechtsunwirksamkeit sind sie jedoch seit den 90er Jahren planungsrechtlich nicht gesichert, sondern unterliegen seit dieser Zeit der Bewertung des § 34 des heutigen BauGB. Daran ändert auch der „He 123“ nichts, denn er formuliert keine grünordnerischen Festsetzungen.

Weiterhin zeichnen sich die einzelnen Baugrundstücke durch eine relativ hohe Durchgrünung aus; die Stadtbiotopkartierung 1997 spricht von einem mittleren Versiegelungsgrad. Diese Situation wird sich aufgrund des homogenen Charakters des Plangebietes vermutlich nicht verändern. Die Realisierung des „He 123“ bedingt keine naturschutzfachlichen Veränderungen; insofern wird auf die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation sowie die Überprüfung auf Vorkommen von streng bzw. besonders geschützten Arten verzichtet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Altlastverdachtsflächenkataster der Stadt Mainz verzeichneten Altablagerungsfläche Nr. 233, „Vogelsbergstraße“ (ALG 233: „Alte Ziegelei Hechtsheim“, s. Abb.).



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 oberen Bodenschutzbehörde wurde die Altablagerung in der Erfassungsbewertung als nicht altlastverdächtig eingestuft.

Zwischenzeitlich durchgeführte Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Bodenluft und der Überdeckungsmächtigkeit der Ablagerungen sowie Untersuchungen des Grundwassers ergaben, dass keine Gefährdungen von der Altablagerung ausgehen.

Da jedoch 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 eine Einstufung mit dem Arbeitstitel „Gesicherte Altablagerung mit hinreichendem Verdacht“. Der seitens der oberen Bodenschutzbehörde geäußerte Verdacht bezieht sich hier jedoch auf mögliche Belastungen in der nachträglich aufgebrachten Überdeckung. Diesbezüglich ließen die Sondierbohrungen zur Überprüfung der Überdeckungsmächtigkeit keine Hinweise auf Bodenbelastungen erkennen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Herrichtung der Außenanlagen in den 70-iger und 80-iger Jahren entweder anstehende Lößböden aus dem südlichen und südwestlichen Baugebiet selbst oder Mutterboden aus anderen Herkunftsorten aufgebracht wurden, da in der Regel im Garten- und Landschaftsbau nicht in Bauschutt gepflanzt wird.

Eine Untersuchung von im Zuge der Herrichtung der Außenanlagen nachträglich aufgebrachten Böden ist nach Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes der Stadt Mainz nicht erforderlich. Bislang 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 70-iger Jahren bestehenden Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse herrschen.

Vorsorglich wird bei konkreten Bauvorhaben mit Eingriffen in den Untergrund im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens veranlasst, dass eine Überprüfung durch den Maßnahmenträger in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Mainz und der oberen Bodenschutzbehörde erfolgen wird.

Aufgrund der vorgenannten Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht zulässig. Es ist daher an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Stadt Mainz angeschlossen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die baurechtliche Sicherung würden sich nach und nach die eingangs beschriebenen Fehlentwicklungen ergeben. Die vorliegende Planung löst diese Problematik.

Insgesamt bleiben die o. g., aus einer § 34er- Situation (BauGB) heraus entstandenen Umweltauswirkungen auch bei Realisierung des „He 123“ gleich, da mit diesem bewusst nahezu ausschließlich die gestalterische Situation gelöst werden soll.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst, so dass über Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu entscheiden ist. Auch weitere nachteilige Umweltauswirkungen gegenüber dem Status quo sind nicht erkennbar. Insofern sind keinerlei schutzgutbezogene Maßnahmen bzw. Festsetzungen rechtlich erforderlich.

Um die dauerhafte Sicherung der im Plangebiet existierenden öffentlichen Grünflächen nicht der Beurteilung gemäß des § 34 BauGB zu unterwerfen, wären allerdings grünordnerische Festsetzungen sinnvoll und empfehlenswert.

Bzgl. der Altablagerungsfläche (s. Abb.) sind weder eine Kennzeichnungspflicht noch dezidierte vertiefende textliche Festsetzungen erforderlich. Allerdings wird vorsorgend empfohlen, einen Hinweis aufzunehmen, wonach im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben innerhalb der Altablagerungsfläche(s. Abb.) eine Überwachung von Erdarbeiten durch einen Altlastensachverständigen zu erfolgen hat.

Planungsalternativen

In Anbetracht des Zieles des „He 123“, den günstigen baulichen Erhaltungszustand zu bewahren, wäre es sinnvoll, die o. g. – im übrigen kostenneutralen - Empfehlungen umzusetzen.

Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse, Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die notwendigen Informationen zur Erstellung des Umweltberichtes lagen vor. Spezielle Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Entfällt aufgrund der Kürze des Umweltberichtes.