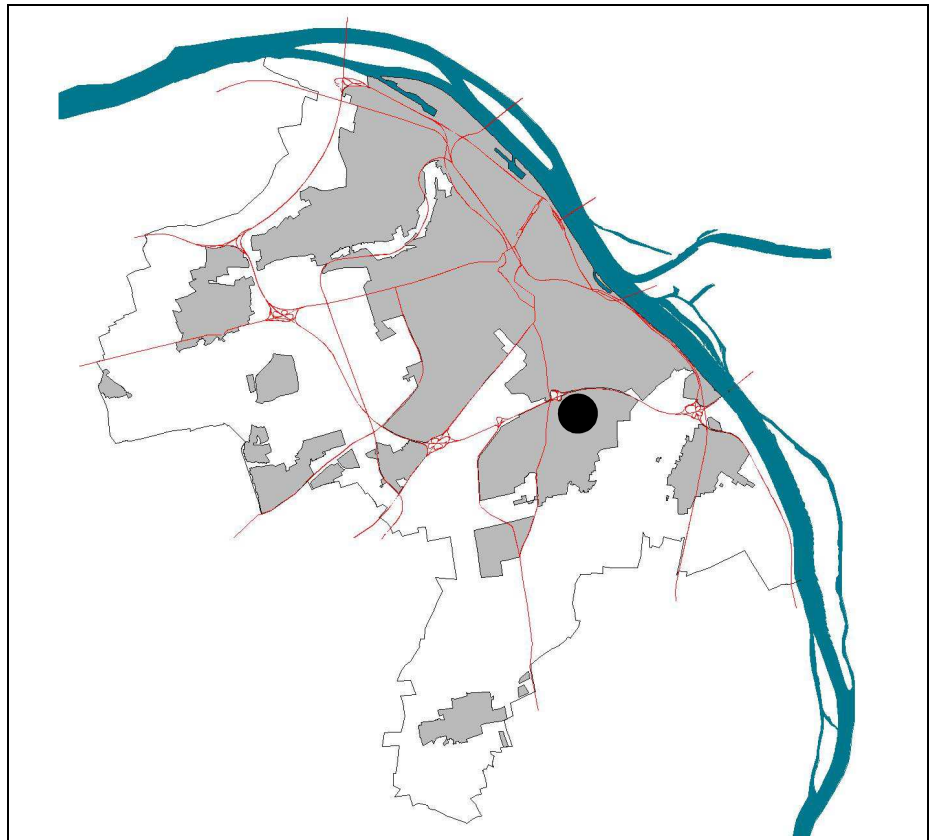


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan "Vogelsbergstraße (He 123)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Vogelsbergstraße (He 123)"

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um ein bereits seit den 70er Jahren bebautes Areal in Mainz-Hechtsheim, welches auf der Grundlage von zwei, inzwischen als unwirksam geltenden, Bebauungsplänen "He 45" und "He 81" entwickelt wurde.

Im Plangebiet ist eine sehr spezifische, jedoch verhältnismäßig homogene städtebauliche Struktur vorzufinden. Diese ist geprägt durch überwiegend in Gruppen angeordnete Gebäude mit Flachdächern. Größtenteils handelt es sich um Einfamilienhäuser, welche in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Räumlich untergeordnet bestehen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Durch die überwiegende Flachdachbebauung sind Nachverdichtungen durch Aufstockungen von Gebäuden möglich, welche auf Grund geringer oder fehlender Grenzabstände zu erheblichen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke führen können.

Da es 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. Eine städtebauliche Steuerung der Nachverdichtung ist damit jedoch nur bedingt möglich. Ziel des Bebauungsplanes "Vogelsbergstraße (He 123)" ist es, die charakteristische städtebauliche Struktur des Plangebietes in Mainz-Hechtsheim zu erhalten und Nachverdichtungen durch mögliche Aufstockungen von Gebäuden planungsrechtlich zu regeln.

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. 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.

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 zudem durch den Bebauungsplan 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.

Die dauerhafte Erhaltung des bereits existierenden Grünbestandes wird mit der planungsrechtlichen Festsetzung "Öffentliche Grünflächen" mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen gesichert.

Die "Alte Mainzer Straße" ist im Abschnitt zwischen "Emy-Roeder-Straße" / "Heiligkreuzweg" und "Vogelsbergstraße" an ihrem westlichen Rand anbaufrei, d.h. dort gibt es keine Privatzufahrten. Beidseitig der "Alten Mainzer Straße" verlaufen stark frequentierte Fuß- bzw. kombinierte Fuß- und Radwege. Aus verkehrlicher Sicht ist die "Alte Mainzer Straße" zur Erhaltung der Verkehrssicherheit im Abschnitt zwischen "Vogelsbergstraße" und

"Emy-Roeder-Straße" / "Am Heiligkreuzweg" unbedingt anbaufrei, d.h. frei von Grundstückszufahrten, zu halten. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes "He 123", eine verkehrstechnisch sichere und funktionale Situation im angesprochenen Bereich an der "Alten Mainzer Straße" zu erhalten und für die Zukunft zu sichern wird mittels der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang des entsprechenden Abschnitts der "Alten Mainzer Straße" erreicht.

Um für das Grundstück mit der Flurnummer 115/5, Flur 6, Gemarkung Mainz-Hechtsheim die spätere Erschließung zu sichern, ist für den Bereich zwischen der Vogelsbergstraße und dem Grundstück mit der Flurnummer 115/5 eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bereich des Grundstückes mit der Flurnummer 522/5, Flur 6, Gemarkung Hechtsheim mit einer maximalen Breite von 5,0 m erforderlich.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht erarbeitet. Der Bebauungsplan löst keine Fragestellungen im Bereich des Lärmschutzes aus. Auch bedingt der "He 123" keine naturschutzfachlichen Veränderungen, somit wurde auf die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation sowie auf die Überprüfung auf Vorkommen von streng- bzw. besonders geschützten Arten verzichtet. Die für das Verfahren wesentlichen Untersuchungen beziehen sich auf den Boden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Altablagerungsfläche einer ehemaligen Ziegeleigrube. In dem Bebauungsplan "Vogelsbergstraße (He 123)" ist die Altablagerungsfläche Nr. 233, "Vogelsbergstraße" (ALG 233: "Alte Ziegelei Hechtsheim") entsprechend gekennzeichnet. 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.

Der Bebauungsplan basiert auf einer gewachsenen Siedlungsstruktur, die bereits vollständig entwickelt ist. Anderweitige Planungs- und Festsetzungsvarianten waren daher nur begrenzt möglich und unter Beachtung aller privaten und öffentlichen Belange nicht geboten. Mit dem vorliegenden Planentwurf wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Gebiet "He 123" sichergestellt.