

Stadt Mainz

Begründung

zum Bebauungsplan "Nördlich der
Großbergsiedlung - Teil I (W 93/I)"

Bebauungsplan "W 93/I"



Stand Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Großbergsiedlung - Teil I (W 93/I)"

1. Räumlicher Geltungsbereich und Differenzierung in Teil I und Teil II

Der Bebauungsplan "Nördlich der Großbergsiedlung (W 93)" soll in zwei Schritten zur Rechtskraft gebracht und auch realisiert werden.

Die Differenzierung des Plangebietes in Teil I und Teil II erklärt sich durch die zur Zeit noch erforderlichen Abstände von Wohnbauflächen zum Steinbruch Laubenheim (siehe Punkt 6). Innerhalb des Geltungsbereiches des "W 93/I" soll zügig Baurecht erlangt werden:

Der räumliche Geltungsbereich des "W 93/I" wird begrenzt :

- im Norden durch die Autobahn A 60 und die südliche Grenze des Planfeststellungsverfahrens zur A 60
- im Süden durch die Baugrundstücke entlang der Straße " Am Großberg"
- im Westen durch die Straße "Am alten Wasserwerk"
- im Nordwesten durch die Nordgrenze der Max-Hufschmidt-Straße
- im Osten durch den Wirtschaftsweg zur Fußgängerbrücke über die Autobahn sowie einen Abstand von ca. 170 m bis zu ca. 230 m vom Steinbruch Laubenheim

Der räumliche Geltungsbereich des "W 93/II" wird begrenzt :

- im Norden durch eine Linie ca. 80 m bis 90 m südlich der Autobahn A 60
- im Süden durch die Baugrundstücke entlang der Straße "Am Großberg"
- im Osten durch den Wirtschaftsweg entlang des Steinbruchs Laubenheim
- im Westen durch eine Linie im Abstand von ca. 170 m bis ca. 230 m vom Steinbruch Laubenheim

Im Folgenden ist auch die Fläche des Teils II mit dargestellt, damit der Gesamtzusammenhang klar wird.

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan vom 24.05.2000 stellt für das Plangebiet Wohnbauland, eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sport" und "Schule" sowie ein Sondergebiet "Tertiäre Nutzungen" dar. Im Nordosten stellt eine Teilfläche ein geplantes Naturdenkmal dar.

Die Festsetzungen der aktuellen Bebauungsplanentwürfe "W 93/I" und "W 93/II" stimmen nicht mit den Darstellungen des FNP überein. Von daher wird die Änderung Nr. 3 des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3. Erfordernis der Planung

Bei dem Plangebiet der Bebauungsplanentwürfe handelt es sich um eine größere zusammenhängende Fläche in der Ortslage des Stadtteils Weisenau.

Die Stadt Mainz beabsichtigt in dem Gebiet Wohnbauflächen für den Bau von Einfamilienhäusern zu entwickeln und den Standort für eine Grundschule zu sichern.

Allein die Größe des Gebietes sowie

- die Verkehrslärmproblematik von der BAB 60 und der Max-Hufschmidt-Straße
- der großflächig einwirkende Fluglärm
- die städtebauliche Verknüpfung mit dem Umfeld
- die verträgliche Zuordnung der Nutzungen
- die Erschließung und Parzellierung
- die Abklärung der Nachbarschaft zum Steinbruch der Heidelberger Zement AG
- die Bewältigung der Eingriffs-/Ausgleichsthematik

begründen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

4. Planungsziel und städtebauliches Konzept

4.1 Nutzungsverteilung

Die Wohnbauflächen sind in einem Abstand von ca. 100 m von der Bundesautobahn A 60 in ihrer durch das Planfeststellungsverfahren erweiterten Form festgesetzt.

Der Bereich zwischen Autobahn und Wohnbauland nimmt die erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Verkehrslärms der Autobahn in Form eines Lärmschutzwalles, öffentliche Grünflächen, die zentralen Versickerungsanlagen für das Oberflächenwasser des Baugebietes und Spielplatzflächen auf.

Der Standort der Gemeinbedarfsfläche für eine Grundschule ist im Westen des Plangebietes festgesetzt, da dieser Standort innerhalb des geplanten Einzugsbereiches günstig gelegen ist. Diese Grundschule soll die im Geltungsbereich des "He 33" (Großberghöhe) festgesetzte und noch nicht realisierte Grundschule ersetzen.

4.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird an die Max-Hufschmidt-Straße - gegenüber der bestehenden nördlichen Erschließungsstraße - an das städtische Straßennetz angeschlossen.

Die Max-Hufschmidt-Straße wird innerhalb des Geltungsbereiches verbreitert. Im Bereich der neuen Zufahrt wird ein Vollanschluss mit Linksabbiegespur ins Gebiet erforderlich. In diesem Zuge wird auch die Zu- und Ausfahrt in die nördlich vorhandene Stichstraße durch einen Rechtsabbieger von der Max-Hufschmidt-Straße verbessert. Zwischen diesem Vollanschluss und der Querschnittsgestaltung im Zuge des geplanten Umbaus des BAB-Anschlusses Weisenau wird ein 4-spuriger Fahrbahnquerschnitt geplant, der den Übergang herstellt.

Der südlich der A 60 gelegene Wirtschaftsweg, der die Verbindung zwischen Max-Hufschmidt-Straße, der Brücke über die Autobahn und der nordwestlichen Zufahrt des Steinbruchs Laubenheim darstellt, bleibt erhalten. Dieser Wirtschaftsweg erschließt den Steinbruch Laubenheim, ohne direkt Wohngebiete zu belasten. Für die Realisierung des "W 93" kann der Wirtschaftsweg als Baustraße benutzt werden. Im Bereich des Planfeststellungsverfahrens zur A 60 wurde der Weg nach Süden verlegt. Diese Maßnahme ist auch hinsichtlich der Finanzierung Teil des Umbaus der A 60. Im westlichen Teil wird dieser Wirtschaftsweg nach Nordwesten verschoben und kommt damit zwischen Autobahn und den für den "W 93" geplanten Lärmschutzmaßnahmen zu liegen. In diesem Zusammenhang wird wahrscheinlich die Verlegung einer DN 400-Wasserleitung erforderlich, da die Lärmschutzmaßnahmen nicht über der Leitungstrasse errichtet werden dürfen. Diese Kosten gehen zu Lasten der Stadtwerke.

Fuß- und Radwegeverbindungen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen möglich. So soll zwischen dem nördlichen Rand der Wohnbebauung und den Versickerungsanlagen eine Verbindung zur Fuß- und Fahrradbrücke über die Autobahn entstehen.

In Verlängerung der Planstraße A besteht die Möglichkeit der großzügigen Fuß- und Radwegeverbindung zur später zu renaturierenden Fläche des Steinbruchs Laubenheim.

Im Bereich des geplanten Grundschulstandortes wird eine Verbindung zur Straße / Fußweg "Am Alten Wasserwerk" geschaffen.

4.3 Innere Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße wird in einer Breite eingeplant, die eine Option für eine spätere Buserschließung offen hält. Das sekundäre Erschließungssystem mit minimierten Breiten erfolgt als Schleifen oder in Form von Sackgassen mit Wendeanlagen. Im südlichen Bereich, der die geringste Dichte im Planungsgebiet zulässt, sind Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit geplant.

5. UVP - Stufe I

Die UVP-Stufe I stellte hinsichtlich Arten- und Biotopschutz und Landschaftsbild keine oder nicht erhebliche negativen Wirkungen fest. Durch die neu geplanten Grünflächen ergeben sich z.T. positive, wenn auch nicht erhebliche Wirkungen.

Der gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) erforderliche Umweltbericht mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag ist in Kapitel 8 dargestellt.

Bezüglich Boden und Altlasten sowie Wasser sind keine oder keine erheblichen Wirkungen prognostiziert.

In den Wirkungsbereichen "Lärm und Erschütterungen" zeigen sich erhebliche negative Einwirkungen auf das Vorhaben. Dies betrifft den Verkehrslärm durch die BAB A 60 und die Max-Hufschmidt-Straße. Beeinträchtigungen durch Lärm sind zu erwarten durch die spätere Nutzung des derzeit freien Geländes nördlich der Max-Hufschmidt-Straße. Die erarbeiteten Lärmgutachten sind unter Punkt 7 dargestellt.

Das Umweltamt weist auf die Nachbarschaft zum Steinbruch der Heidelberger Zement AG - besonders hinsichtlich Sprengarbeiten - hin. Die Thematik der Nachbarschaft zum Steinbruch wurde gutachterlich bearbeitet (siehe unter Punkt 6).

Des Weiteren führt die UVP-Stufe I den Fluglärm des Flughafens Rhein-Main als zu untersuchenden Belang aus.

Zur Luftschadstoffimmissionssituation stellt das Umweltamt dar, dass das Gebiet aufgrund der räumlichen Nähe zur BAB A 60 und zur Max-Hufschmidt-Straße durch Luftschadstoffimmissionen in Form von Stäuben und Gasen aus dem Kfz-Verkehr vorbelastet ist. Die prognostizierte Gesamtbelastung wird 70 % bis 85 % des Prüfwertes der 23. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten 23. BImSchV) entsprechen. Der EG-Leitwert der Richtlinie 85/203/EG (Vorsorgewert) wird erreicht. Das Umweltamt stellt weiter fest, dass die geplanten Lärmschutzmassnahmen eine positive Wirkung auf die Luftschadstoffsituation im Planungsgebiet erzielen. Um diesen Effekt zu verstärken wird die Bepflanzung der geplanten Lärmschutzwälle mit Bäumen und Sträuchern angeregt, mit dem Ziel eine Verringerung der Immissionskonzentration von Stäuben und Gasen im Sommer wie im Winter zu erreichen. Nach Angaben des MLuS-92 (1996) (= Merkblatt für Luftverunreinigung an Straßen) kann durch die Anlage der Pflanzungen für Immissionsorte in einer Entfernung von mehr als 35 m vom Fahrbahnrand eine Reduktion der relativen Luftschadstoffkonzentration von bis zu 60 % erzielt werden. Diese Verringerung der Zusatzbelastung ist auch in Entfernungen von 100 m bis 200 m vom Fahrbahnrand praktisch unverändert wirksam. Den Empfehlungen entsprechend erfolgt innerhalb der öffentlichen Grünfläche und des Lärmschutzwalles die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

6. Steinbruch der Heidelberger Zement AG

Aufgrund der Nachbarschaft des Planungsgebietes zum Steinbruch Laubenheim-Nord der Heidelberger Zement AG ist eine Abklärung bezüglich der dortigen Emissionen erforderlich.

Nach Vorklärung mit der Heidelberger Zement AG wurde die Aufteilung des Bebauungsplanentwurfes in Teil I und Teil II in der vorliegenden Art geplant. Die Grenze zwischen beiden Teilen befindet sich in einem Abstand von ca. 180 m bis ca. 260 m von der Grenze des Steinbruches entfernt. Das Planungsrecht für die Wohnbauflächen in Teil II soll erst zu einem späteren Zeitpunkt vollendet werden.

Für den Teil I erfolgte eine Überprüfung und Bestätigung der Verträglichkeit der Wohnnutzung mit den Emissionen des Zementwerkes und vom Gelände des Steinbruches Laubenheim-Nord durch eine schalltechnische Untersuchung des TÜV Köln. Im Ergebnis kann die Planung und Realisierung des "W 93 - Teil I" zum jetzigen Zeitpunkt stattfinden, ohne dass Konflikte, Beeinträchtigungen oder Einschränkungen ausgelöst würden.

7. Lärmimmissionen

7.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

Der Verkehrslärm sowohl von der BAB A 60 als auch von der Max-Hufschmidt-Straße wurde in einer schalltechnischen gutachterlichen Stellungnahme durch den Gutachter Dipl.-Ing. Pies bewertet.

Eine schalltechnische Untersuchung erfolgte vom selben Gutachter für den geplanten Ausbau der Kreuzung Max-Hufschmidt-Straße. Dabei wurde eine großflächige Einzelhandelnutzung in das bisher unbebaute Grundstück nördlich der Max-Hufschmidt-Straße in die Untersuchungen mit eingestellt.

Die Berechnungen, die flächenhaft auf Grundlage eines digitalen Modells erfolgt sind, zeigen, dass durch den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (reiner Tagbetrieb) im Plangebiet keine Überschreitungen des in einem allgemeinen Wohngebiet geltenden Tagesimmissionsrichtwert von 55 dB(A) zu erwarten sind.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Ausbau der Kreuzung Max-Hufschmidt-Straße ist der Einfluss der baulichen Maßnahme auf die vorhandene Bebauung untersucht und nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt worden. Der Gutachter zieht in vorliegendem Fall die Nachtpegel zur Beurteilung der Lärmsituation heran, da die Emissionspegel eine Tag- / Nacht-Differenz von ca. 8 dB(A) aufweisen, die entsprechenden Immissionsgrenzwerte (IGW) sich dagegen um 10 dB(A) unterscheiden. Entsprechend der Beurteilungskriterien der 16. BImSchV sind an 5 Gebäudefronten die Kriterien der "wesentlichen Änderung" erfüllt, für die die Anspruchsberechtigung auf passiven Schutz und Aufwandsentschädigung für den Eigentümer entsprechend der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) besteht. Hier entstehende Kosten werden von der Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG) übernommen.

Die zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen für das Plangebiet "W 93" wurden unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen des Prognosejahres 2015

entsprechend der Planfeststellung für den geplanten Ausbau der BAB A 60 berechnet. Der Gutachter hat die durch die beiden Straßen im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschmissionen ermittelt und beurteilt. Dabei hat er auf die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Bezug genommen, die für Allgemeine Wohngebiete einen Tagesorientierungswert von 55 dB(A) und einen Nachtorientierungswert von 45 dB(A) angibt.

Der Gutachter kommt für die Planungen im "W 93" zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen:

Zum Schutze der Erdgeschosse und Außenwohnbereiche zur Tageszeit wurden Lärmschutzwälle dimensioniert. Durch diese wird erreicht, dass bis auf einen Teilbereich im Nahbereich zur geplanten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Max-Hufschmidt-Straße an allen Wohngebäuden der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird. Zur Nachtzeit und auch in den ungeschützten Obergeschossen sind jedoch noch Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten. Aus diesem Grund wurden planerische Maßnahmen (Grundrissgestaltung) und passive Maßnahmen, Anforderungen an die Außenbauteile ausgearbeitet.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen sind in den Erdgeschossen und Außenwohnbereichen bis auf einen kleinen Bereich nahe der verkehrstechnischen Anbindung an der Max-Hufschmidt-Straße keine Überschreitungen des Tagesorientierungswertes eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) und in den Schlafräumen bzw. Wohnräumen keine unzulässig hohen Innenpegel zu erwarten.

Die geplante Erschließung des neuen Wohngebietes in Mainz und die Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplanes "Nördlich der Großbergsiedlung" ist somit aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Zur Einordnung der gutachterlichen Empfehlungen im Hinblick auf kleinräumige Überschreitung der Werte nach DIN 18005 sei darauf hingewiesen, dass durch Einführungserlass des Landes Rheinland-Pfalz zu dieser DIN eindeutig klargestellt ist, dass es sich bei den Orientierungswerten um anzustrebende Zielwerte, nicht allerdings um Grenzwerte handelt.

Die Empfehlungen des Gutachters zu aktiven (Lärmschutzwall- / -wand), planerischen (Grundrissorganisation zur schallabgewandten Seite) und passiven Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die empfohlene Grundrissorganisation entspricht der städtebaulichen Konzeption des Gebietes, die mit Ost-West-Zeilen und Erschließung von Norden die Südorientierung (= lärmabgewandt) für die Grundrisse vorgibt.

7.2 Fluglärm

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Einflugschneise des Flughafens Fraport in Frankfurt. Ein Lärmschutzbereich gemäß dem "Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm" vom 30.03.1971, zuletzt geändert am 25.09.1990, ist hier nicht festgesetzt. Gemäß § 2 dieses Gesetzes umfasst ein Lärmschutzbereich ein Gebiet außerhalb des Flugplatzgeländes, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 67 dB(A) übersteigt. Diese Werte werden hier nicht erreicht.

Bezugnehmend auf die auf den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhenden Lärmvorgewerte des Umweltbundesamtes von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht wird von Seiten des Umweltamtes festgestellt, dass die aktuelle Fluglärmbelastung im Bereich des Plangebietes die Schwelle der erheblichen Belästigung während der Nachtzeit überschreitet. Demgegenüber liegt der Fluglärm am Tage unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Hieraus erfolgt nach Empfehlungen des Umweltamtes die Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmmaßnahmen der Außenbauteile für Aufenthaltsräume gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 sowie geeigneter Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern.

8. Umweltbericht mit Umweltverträglichkeitsstudie und Landespflegerischem Planungsbeitrag

Nach der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Anlage 1, Nr. 18.7.2) besteht für dieses Vorhaben die Verpflichtung zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c, Abs. 1, Satz 1. Unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien bezüglich der Merkmale des Vorhabens und des Standortes sowie der Merkmale möglicher Auswirkungen ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

Das BauGB sieht in § 2 a für UVP-pflichtige Bauplanungsvorhaben die Erarbeitung eines Umweltberichtes vor, der vorliegend neben der notwendigen Umweltverträglichkeitsstudie nach § 6 UVPG auch den Landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 LPfIG umfasst.

Der Umweltbericht thematisiert in der Beschreibung und der Bewertung der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes auch ein vermutetes Vorkommen des Feldhamsters als streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat) und damit zugleich als besonders und streng geschützte Art nach § 42 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Der Kartierbericht des Landschaftspflegeverbandes Rheinhessen - Nahe e.V. vom 06.06.2002, kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Bereich keine befahrenen Feldhamsterfrühjahrsbaue gefunden wurden. Die frühere Hamsterpopulation am Großberg kann anhand der Ergebnisse als erloschen gelten.

Mit der Bewertung der Arten nach der FFH-Richtlinie (Anhang IV) und der EG-Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) des Büros Triops vom Juli 2002 wird der Umweltbericht ergänzt. Die Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden als Folge der Ausweisung des Bebauungsplanes "W 93" keine Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der o.a. Arten entnommen, beschädigt oder zerstört. Die Vorschriften des § 42 BNatSchGNeuregG werden daher nicht berührt. Hiernach werden lediglich mögliche Nutzungen des Planungsraumes durch den Schwarz- und Rotmilan als Nahrungshabitat, dem vorhandenen Siedlungspotenzialen für die Zauneidechse, einer möglichen Funktion für FFH-Fledermausarten als Jagdhabitat und dem sehr unwahrscheinlichen Vorkommen der Dicken Trespe beeinträchtigt. Weitere diesen Schutzbestimmungen unterliegenden Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

In der Zusammenfassung führt der Umweltbericht zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie zu den Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz an:

8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Innerhalb des Baugebietes "Nördlich der Großbergsiedlung" entstehen zahlreiche neue Biotoptypen, die zunächst den Bestandsbiotoptypen gegenübergestellt werden, um beeinträchtigte bzw. zerstörte Biotoptypen hervorzuheben und Auswirkungen landschaftspflegerischer Optimierungen und Vermeidungsstrategien aufzuzeigen.

Alle heute vorhandenen Gehölzstrukturen können im Planzustand erneut entwickelt werden. Die Funktion der entfallenden Kleingärten wird qualitativ von den neu entstehenden Hausgärten übernommen. Es verbleiben letztendlich nur die Ackerflächen als nicht wiederherstellbarer Biotoptyp. Etliche Biotoptypen der geplanten Freiräume sind mit einer deutlich extensiveren Bewirtschaftung verbunden und hinsichtlich ihrer Funktionen für den Naturhaushalt wertvoller als die vorgenannten Biotoptypen einzustufen. Die zukünftigen Biotoptypen werden daher über einen erhöhten Flächenansatz den entfallenden Ackerflächen gegenübergestellt. Die unterschiedliche Bewertung der Biotoptypen orientiert sich dabei an der Intensität der Flächennutzung im Vergleich zum heute vorherrschenden Intensiv-Ackerland. Zum Beispiel werden extensiv gepflegte Wiesenflächen aufgrund ihres höheren Wertes hinsichtlich der Funktionen für Natur und Landschaft mit dem Doppelten ihrer Fläche auf die entfallenden Ackerflächen angerechnet.

Auch durch landespflegerische Maßnahmen aufgewertete Nutzflächen wie begrünte Dächer oder Stellflächen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter. Dieser Beitrag ist häufig gering und auf wenige

Aspekte begrenzt, dennoch ist ein deutlicher Unterschied zu versiegelten und damit für den Naturhaushalt nahezu völlig verlorenen Flächen festzustellen.

Im Ergebnis verbleibt eine Differenz von etwa 4,3 ha, die durch landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht weiter reduziert werden kann. Es handelt sich dabei ausnahmslos um Flächen mit ackerbaulicher Funktion.

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz müssen den Verlust potentiell entwicklungsfähiger Lebensräume und der Großflächigkeit des Gebietes als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, weitgehende Verhinderung der natürlichen Bodenentwicklung (potentieller Entwicklungsfähigkeit) und die Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion kompensieren. Dazu soll insbesondere im Hinblick auf die Eignung des Gebietes als Hamsterlebensraum auf einer Fläche von mindestens 4,3 ha eine extensive Ackerbewirtschaftung durchgeführt werden, die auf die Lebensraumsansprüche des Hamsters abgestimmt ist. Mit dieser Maßnahme sind auch die restlichen beeinträchtigten Funktionen (Tiere und Pflanzen, Boden sowie Luft) kompensierbar. Da im Planungsraum und auch angrenzend keine Flächen zur Verfügung stehen, müssen die notwendigen Maßnahmen im weiteren Umkreis durchgeführt werden.

Eine planungsrechtliche Zuordnung dieser Fläche zu den Eingriffen nach § 9 Abs. 1 a BauGB ist nicht erforderlich, da die Grundstücksverwaltungsgesellschaft das Baugebiet "W 93" treuhänderisch entwickelt und alle hierzu erforderlichen Maßnahmen und somit auch die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz durchführt und finanziert.

In Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde wird eine für die landespflegerischen Belang geeignete Fläche festgelegt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes erfolgt für den Großteil der Flächen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Dabei wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO textlich festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind. Bezüglich des Flächenanteils freiberuflicher Nutzung erfolgt eine konkrete Festsetzung in Form von 30 % der Geschossfläche. Mit diesen Festsetzungen werden "interne" Störungen des Wohngebietes reduziert und den minimierten Erschließungsanlagen Rechnung getragen werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen / Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung von GRZ und GFZ bestimmt und wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen z.T. eingeschränkt. Die Dichte nimmt von Nord nach Süd ab. Im Norden sind durch Dichte- und Baufensterfestsetzungen Reihenhäuser geplant. Diese Bauform reagiert auch auf die Lärmbelastung von der Autobahn, da die Wohn- und Freibereiche nach Süden orientiert und Freibereiche von der Lärmquelle abgewandt sind. Insofern ist auch die Festsetzung des jeweiligen Baufensters an der Nordseite der Grundstücksfläche begründet.

Im Süden ermöglicht die Festsetzung der Baufenster und der Dichte die Realisierung von Einzel- oder Doppelhäusern. Die Positionierung der Baufenster ermöglicht eine Südorientierung der Gärten.

Aufgrund der Hanglage ist die Festsetzung der Höhenlage für die Bereiche dichter bebauter (WA1- und WA2-Gebiete) erforderlich. Damit wird insbesondere den jeweiligen Nachbarn Rechnung getragen.

9.3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im Bebauungsplanentwurf ist für weite Teile die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baufenster sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

In der festgesetzten geschlossenen Bauweise erfolgt die Bebauung innerhalb der Baufenster ohne seitlichen Grenzabstand. Dies betrifft die Flächen nördlich der Planstraße A, da hier durch die Bauform auf die Verkehrslärmsituation reagiert wird und die Freibereiche und Südfassaden (Wohnbereiche) geschützt werden. Diese Festsetzung erfolgt aus Lärmschutzgründen sowie aus städtebaulichen Gründen auch für weite Teile der Wohnbebauung südlich der Planstraße A. An dieser Haupterschließungsstraße soll durch diese Bauweise eine Raumkante und damit Linienführung erreicht werden.

9.4 Mindestbreite und Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund der Verkehrslärmbeeinträchtigung erfolgt in Teilen des Gebietes die Festsetzung der Grundrissorganisation. Die Lage der Baufenster tragen diesem bereits Rechnung und ermöglichen eine Südausrichtung der Wohn- und Freibereiche. Die Ausrichtung auch der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite wird durch Mindestbreiten der Baugrundstücke möglich.

Diese Festsetzung regelt auch die maximale Dichte innerhalb des Baugebietes bezüglich der Anzahl der Wohngebäude, um den minimierten Erschließungsanlagen und den festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr zu entsprechen. In diesem Zusammenhang begründet sich die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße im festgesetzten WA.

9.5 Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Die Erschließungsanlagen und auch die Flächen für den ruhenden Verkehr sind entsprechend dieses Zieles minimiert worden. Von daher erfolgt die Festsetzung, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig sind.

9.6 Gemeinbedarfsfläche "Schule"

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" wird ein Baufenster mit großzügiger Abmessung festgesetzt. Der südliche Bereich des Geländes ist nicht überbaubare Grundstücksfläche. Sinnvollerweise werden die erforderlichen Schulfreiflächen im Süden des Grundstückes untergebracht.

Die Abmessungen des Baufensters und die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ermöglichen bei Bedarf auch eine größere Kubatur, falls eine "betreute Grundschule" bzw. ein Hort eingerichtet werden sollten.

9.7 Soziale Bindungen

Für Teilflächen innerhalb der für Reihenhausbebauung geplanten Flächen nördlich der Planstraße A ist festgesetzt, dass 10 % der dortigen Bauvorhaben so herzustellen sind, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, um hier auch den Erwerb von Eigentum für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.

9.8 Verkehrsbezogene Festsetzungen und Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb der Haupteerschließungsstraße und entlang der schleifenförmigen Erschließungsstraße im südlichen Teil möglich.

Der östliche Abschnitt der Planstraße A wird als Fußgängerbereich festgesetzt und ermöglicht die Fuß- und Radwegeverbindung nach Osten zu den später rekultivierten Flächen des Steinbruchs Laubenheim-Nord.

Für die Wohnbauflächen mit höherer Dichte, dies sind die als WA1 und WA2 festgesetzten Bereiche, ist die Lage der notwendigen privaten Stellplätze geregelt. Die Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zu diesem Zweck gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um keine unnötigen Störungen durch Verkehr oder Zufahrten hervorzurufen und auch Verkehrsflächen zu reduzieren.

9.9 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Der nördliche Teil des Plangebietes wird insgesamt als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche erfolgt die

Festsetzung der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" und "Bolzplatz". Die Darstellung der öffentlichen Grünfläche wird überlagert von den Festsetzungen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit jeweils konkretisierter Schirmhöhe über Bezug, der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB im Bereich der Lärmschutzmassnahmen sowie der Versickerungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

9.10 Aktive Schallschutzmassnahmen - Verkehrslärm

Die aktiven Schallschutzmassnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als bauliche Vorkehrungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit ihrer jeweiligen Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die Maßnahmen können als Lärmschutzwall oder -wall / -wand-Kombination durchgeführt werden.

9.11 Planerische und passive Schallschutzmaßnahmen

Durch die wesentliche Änderung und den Ausbau der Kreuzung Max-Hufschmidt-Straße entsteht Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen für notwendige Lärmschutzmaßnahmen für zwei bestehende Anwesen an dieser Straße. Dies ist in der schalltechnischen Untersuchung hierzu durch den Gutachter Pies nachgewiesen und dargestellt. Es handelt sich um 2 Fassaden des Anwesens Max-Hufschmidt-Straße 17 und 3 Fassaden der Hausnummer 13. Weitere Anwesen sind nicht von den wesentlichen Änderungen im Sinne der 16. BImSchV betroffen.

Im Plangebiet "W 93" erfolgen planerische Maßnahmen in Form von Grundrisorganisation aufgrund des Straßenverkehrslärms. Wohn- und Schlafräume sind an der schallabgewandten Gebäudeseite unterzubringen. Diese Festsetzung korreliert mit der städtebaulichen Konzeption des Plangebietes. Bedingt durch die Topographie ist eine Ausrichtung der Bebauung in Ost-West-Zeilen gewählt. In Kombination mit der Norderschließung der Gebäude ist die aus Schallschutzgründen festgesetzte Grundrisorganisation schlüssig und entspricht einem funktionalen Gebäudekonzept.

Die Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich aus Gründen des Fluglärms und des Straßenverkehrslärms. Im Zusammenhang mit diesen Festsetzungen sei erwähnt, dass die erhöhten Anforderungen an den energiesparenden Wärmeschutz der zum 01.02.2002 in Kraft getretenen Energiesparverordnung mit ihren erhöhten Anforderungen an die Gebäudehülle auch dem Schallschutz zu Gute kommen, bzw. diese Anforderungen sich gegenseitig ergänzen.

9.12 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Baugebiet soll gemäß dem Landeswassergesetz das Niederschlagswasser versickert werden. Dies soll in Form von zentralen Versickerungsanlagen innerhalb der nördlichen Grünflächen geschehen. Hier sind Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Die Zuleitung zu den Versickerungsanlagen erfolgt z.T. offen , aber auch in Kanälen.

9.13 Dachbegrünung

Im Sinne der Aussagen des Landespflegerischen Planungsbeitrages erfolgt für Flachdächer und flachgeneigte Dächer die Festsetzung der Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die Festsetzung trägt dazu bei, die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter zu verbessern und die Biotoptypen - Bilanz, die im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages erstellt wurde, im Gebiet zu verbessern.

10. Gestalterischer Festsetzungen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO getroffen. Dies betrifft besonders die Dachform und -neigung, die sich in Reihenhausgebieten besonders mit der Rechtssicherheit der einzelnen Grundstücksbesitzer und der städtebaulich gestalterischen Ordnung im Gebiet begründet. Für den Bereich, der eine Reihenhausbauung zulässt, wird die Dachform und -neigung festgesetzt.

Weitere Festsetzungen erfolgen zu Einfriedungen der Grundstücke und Einhausung von Mülltonnen und Müllbehältern. Einfriedungen sind für die städtebaulich relevanten Vorgartenbereiche ausgeschlossen. Regelungen zu Einfriedungen an anderen Grundstücksgrenzen (insbesondere die Höhen) stellen Vorgaben für die Ausführung und für die Rechtssicherheit der Nachbarn untereinander dar.

11. Statistik

- W 93 - Teil I und Teil II ca. 17,94 ha

11.1 Teil I

- | | | |
|---|--------------|---------|
| • Teil I gesamt | ca. 12,88 ha | 100 % |
| • Allgemeines Wohngebiet | ca. 5,20 ha | 40,37 % |
| • Gemeinbedarfsfläche "Schule" | ca. 0,62 ha | 4,83 % |
| • Öffentliche Grünfläche | ca. 4,25 ha | 33,04 % |
| • Verkehrsfläche | ca. 2,81 ha | 21,76 % |
| • Anzahl der Wohneinheiten | ca. 200 | |
| • Einwohnerzahl | ca. 540 | |
| (Belegungsdichte von 2,7 Einwohner / Wohneinheit) | | |

11.2 Teil II

- | | | |
|--------------------------|-------------|---------|
| • Teil II gesamt | ca. 5,06 ha | 100 % |
| • Allgemeines Wohngebiet | ca. 2,70 ha | 53,36 % |

• Öffentliche Grünfläche	ca. 1,72 ha	34,00 %
• Verkehrsfläche	ca. 0,64 ha	12,64 %
• Anzahl der Wohneinheiten	ca. 100	
• Einwohnerzahl	ca. 270	
(Belegungsdichte von 2,7 Einwohner / Wohneinheit)		

12. Kosten

Die Entwicklung und Erschließung des Plangebietes einschließlich dem Bau der Grundschule wird treuhänderisch durch die Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG) der Stadt Mainz erfolgen. Die Kosten für die Aufweitung der Max-Hufschmidt-Straße im Geltungsbereich des "W 93" sind im Rahmen der Kreuzungsvereinbarung mit dem Land Rheinland-Pfalz bezüglich des Ausbaus der A 60 bereits erfasst und werden mit GVFG-Mitteln bezuschusst. Kosten für erforderliche passive Maßnahmen an den Gebäuden Max-Hufschmidt-Straße 13 und 17 werden aufgrund der "Mehrbelastung" aus dem "W 93" von der Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG) übernommen. Im Haushalt der Stadt Mainz sind keine weiteren Kosten einzustellen.

Mainz, 06.08.2002

gez.: Schüler
Norbert Schüler
Bürgermeister

Anlagen:

1. *Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Ausbau der Kreuzung Max-Hufschmidt-Straße*
2. *Gutachterliche Stellungnahme zu den Straßenverkehrsräuschen im Bebauungsplan-gebiet "W 93" - Zusammenfassung*
3. *Umweltbericht*
4. *Berücksichtigung der Artenschutzbelange - Ergänzende Bewertung der Arten nach FFH-Richtlinie und EG-Vogelschutzrichtlinie*
5. *Hinweis auf die DIN 4109*

Hinweis: Die vollständige gutachterliche Stellungnahme zu den Straßenverkehrsräuschen im Bebauungsgebiet "W 93" sowie der vollständige Umweltbericht ist im Stadtplanungsamt einsehbar.