

# Stadt Mainz

## Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes  
"Am Weidezehnten (He 117)"

Bebauungsplan "Am Weidezehnten (He 117)"



Land Rheinland-Pfalz  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt a.d. Weinstraße

Zur Entscheidung

vom

28.01.2016

Az.: 26.230-MZ/FNP/TA.32:48

## **Planungsziel**

Das am südlichen Ortsrand von Mainz-Hechtsheim liegende Plangebiet zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur freien Landschaft sowie durch eine gute Anbindung an die Mainzer Innenstadt aus und besitzt daher eine potenziell hohe Wohnqualität. Da die im Plangebiet liegenden Nutzungen (Gartenbaubetrieb, Landwirtschaft) aufgegeben werden, soll für das Areal eine Wohnbebauung entwickelt werden. Ziel des Bebauungsplanes "He 117" ist daher die Schaffung von Baurecht für ein neues Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von Geschosswohnungsbauten. Damit wird gleichzeitig auch der nach wie vor hohen Nachfrage nach innerstädtischem und individuellem Wohnraum in der Landeshauptstadt Mainz Rechnung getragen.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets existierte kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Gebiet war daher planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auf dieser Grundlage war eine Neubebauung unter der definierten städtebaulichen Zielsetzung und im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen des Standortes - wie beispielsweise der Verkehrslärm entlang der Rheinhessenstraße und der Umgang mit der Lage am Ortsrand - nur erschwert umsetzbar. Daher war es für die städtebauliche Ordnung erforderlich, den Bebauungsplan "Am Weidezehnten (He 117)" aufzustellen.

Das geplante Wohngebiet wird auf bereits bebauten Flächen am Siedlungsrand entwickelt. Das Vorhaben entspricht damit dem planerischen Gebot, eine Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand vor einer neuen Baugebietsausweisung im Außenbereich vorzunehmen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Es gibt keine alternativen Planungsmöglichkeiten mit weitaus geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen, die in gleicher Weise geeignet sind, die angestrebten Planungsziele zu erreichen.

## **Planungsprozess und Planungsalternativen**

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Alternativen für das Baugebiet entwickelt und geprüft. Die Grundstückseigentümer hatten zu Beginn des Planungsprozesses in Abstimmung mit der Stadt Mainz verschiedene Planungsbüros mit einer städtebaulichen Planung beauftragt. In einem im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz gemeinsam durchgeführten Workshop wurde eine städtebauliche Grundform erarbeitet, die den zuvor von Seiten der Stadt Mainz formulierten städtebaulichen Anforderungen an ein Wohnquartier am Siedlungsrand entsprach.

Im Zuge des Planungsprozesses hat sich der nördlich angrenzende Grundstückseigentümer dem Projekt angeschlossen. Die städtebaulichen Vorteile bei der Zusammenlegung der beiden Grundstücke haben den Ausschlag gegeben, das Gebiet auf Grundlage der bereits erarbeiteten städtebaulichen Grundform nochmals zu überplanen. Die Erschließung des Plangebiets kann nun von Norden von der Straße "Heuergrund" aus in das Plangebiet erfolgen. Die zuvor geplante Stichstraße mit einem Anschluss an die Rheinhessenstraße (L 425) kann entfallen. Dies hat den Vorteil, dass die erforderliche

Lärmschutzanlage entlang der Rheinhessenstraße nicht unterbrochen werden muss und hierdurch ein noch höherer Lärmeintrag durch Verkehrslärm in das geplante Wohngebiet vermieden werden kann.

Zudem wird die nördlich an das ursprünglich kleinere Plangebiet angrenzende Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Betriebs abgerissen. Damit entfällt eine weitere potenzielle Lärmquelle, die die spätere Wohnnutzung unter Umständen beeinträchtigt hätte.

Auf Grund von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde dann erneut eine Modifikation des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen. Hierbei musste die Einhaltung der nach Landesstraßengesetz vorgeschriebenen 20 Meter-Bauverbotszone entlang der Rheinhessenstraße in ein leicht abgeändertes städtebauliches Konzept umgesetzt werden.

Ergänzend wurde das Plangebiet in Richtung Osten erweitert, um somit die erforderlichen Flächen für die Versickerung und die Ortsrandeingrünung im Osten bereitzustellen. Auf dieser Grundlage erfolgte dann im Zuge des Bauleitplanverfahrens nochmals eine Verfeinerung des städtebaulichen Konzeptes. Aus Gründen der hohen Nachfrage nach Reihenhaustypen wurde die Baustruktur im zentralen Teil des Plangebiets verändert und weitere Reihenhaustypen in das städtebauliche Grundkonzept aufgenommen.

### **Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist das Plangebiet als "gemischte Baufläche" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Weidezehnten (He 117)" zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein. Es ist daher eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan zukünftig als "geplante Wohnbaufläche" sowie auf Anregung der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, im Zuge des Anhörverfahrens zusätzlich als "geplante Maßnahmenfläche" mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" dargestellt.

### **Umweltauswirkungen und Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Um die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens umfassend zu beurteilen, sind die Ergebnisse der folgenden umweltrelevanten Fachgutachten in den Umweltbericht eingeflossen:

- Schalltechnisches Gutachten zu Verkehrs- und Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm:  
Das zukünftige Wohngebiet rückt an in der Umgebung vorhandene bzw. planungsrechtlich zulässige Emittenten heran. Im Zuge des Schallgutachtens

wurden daher alle von außen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen sowie alle entstehenden Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Quellen innerhalb des Plangebiets untersucht.

- Geotechnisches Gutachten und Ergänzungsgutachten zum Baugrund, zu möglichen Bodenbelastungen und zur Versickerungseignung:  
Insgesamt wurden keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen ermittelt. Die vorhandenen Tank- bzw. Zapfanlagen müssen im Rahmen der Realisierung des Vorhabens fachgerecht ausgebaut werden. Hierzu erfolgte ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept:  
Unter Zugrundelegung der in den geotechnischen Gutachten formulierten Eingangsvoraussetzungen wurden zusätzlich zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen folgende Maßnahmen vorgesehen:
  - oberflächennahe Muldenversickerung für die Baufelder "WA 1" (teilweise), "WA 2", und "WA 3" in der festgesetzten Fläche östlich des von Norden nach Süden verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges (Fläche "M 1");
  - Muldenversickerung für das Baufeld "WA 4" innerhalb der Ortsrandbegrünungsfläche "M 2" sowie eine
  - technische Rückhalteeinrichtung für die Baufelder "WA 1" (teilweise), "WA 5", "WA 6" und "WA 7" sowie für die Flächen der Planstraße zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Ortskanalisation Hechtsheim.
- Geruchsimmissionsprognose:  
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, in wie weit die westlich der Rheinhessenstraße (L 427) liegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten mit der im Bebauungsplan "Am Weidezehnten (He 117)" festgesetzten Wohnnutzung vereinbar sind. Die Beurteilung möglicher Geruchsimmissionen erfolgte auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).
- Landschaftsbildvisualisierung für das Vorhaben von drei repräsentativen Standorten.

Auf Grund des Ergebnisses der Gutachten und des Umweltberichtes sowie den Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden bezüglich der Umweltbelange im Wesentlichen die nachfolgenden Punkte im Bauleitplanverfahren berücksichtigt:

- Schaffung einer qualifizierten Ortsrandeingrünung im Süden und Osten des Plangebiets,

- Festsetzung von Versickerungsflächen an der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes,
- Pflanzgebote für private Grundstücke zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft,
- Sicherung von externen Ausgleichsflächen innerhalb des Mainzer Stadtgebietes mittels Festsetzung im Bebauungsplan,
- Beschränkung von Lärmimmissionen durch Festsetzung von Lärminderungsmaßnahmen,
- Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes als "geplante Wohnbaufläche" sowie als "geplante Maßnahmenfläche" mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese".

### **Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan verursacht Eingriffe in den Wasser- und Bodenhaushalt und in Lebensräume mit geringer Wertigkeit, die aufgrund fehlender Aufwertungs- und Entsigelungsmöglichkeiten nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Nach Umsetzung aller oben beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich verbleibt ein Kompensationsdefizit für folgende Eingriffe:

- Neuversiegelung und Verlust der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen auf 107 m<sup>2</sup> Fläche,
- Zunahme unterbauter Flächen und Beeinträchtigung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen auf 51 m<sup>2</sup> Fläche,
- Verlust von Biotoptypen mit geringer Lebensraumfunktion auf 2.390 m<sup>2</sup>.

Das ermittelte Kompensationsdefizit muss durch eine planexterne Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden. Dazu wird eine intensiv bewirtschaftete Baumschulfläche mit jungen, nicht heimischen Koniferen in direkter räumlicher Nähe zum Planungsgebiet aus der Nutzung genommen und dort eine extensive Wiese mit Obstbäumen und Luzernerandstreifen entwickelt. Diese Maßnahme wirkt sich günstig auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere aus. Sie kann daher als multifunktionaler Ausgleich gleichzeitig für die Neuversiegelung und die Biotopverluste angerechnet werden.

Durch die Umsetzung dieser planexternen Maßnahme können alle Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden. Die Unterhaltung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen wird durch vertragliche Vereinbarungen geregelt.

## **Überplanung des Bebauungsplanes "He 80"**

Der Bebauungsplan "Am Weidezehnten (He 117)" überlagert im Osten teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mainz-Hechtsheim (He 80)". In diesem ist im westlichen Überlagerungsbereich eine Ausgleichsfläche für die geplanten Sportanlagen in Form einer Streuobstwiese festgesetzt. Der Bebauungsplan "He 80" wurde bis heute weder realisiert noch wurden die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Dennoch bestand im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "He 117" und der damit einhergehenden Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes "He 80" das Erfordernis, die im Bereich der Überlagerung festgesetzte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan "He 80" als "gegeben" heranzuziehen.

Die Fläche wurde durch den Projektentwickler für das neue Wohngebiet erworben und wird nunmehr den Eingriffen aus dem Bebauungsplanverfahren "Am Weidezehnten (He 117)" zugeordnet. Als Ersatz für die durch die Überplanung durch den Bebauungsplan "Am Weidezehnten" nicht mehr zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen (anteilig) wird eine Fläche in Mainz-Ebersheim herangezogen. Hierfür wird das städtische Grundstück, Flur 13, Nr. 61 in der Gemarkung Ebersheim anteilig mit 5.000 m<sup>2</sup> gesichert. Die im Bebauungsplan "He 80" festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese) können auf dieser Fläche realisiert werden. Die Maßnahme ist mit dem Feldhamsterschutzkonzept vereinbar. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Mainz, wird von der AGEM Mainz gewahrt und ist im Falle der Umsetzung des Bebauungsplanes "He 80" sofort verfügbar.

Land Rheinland-Pfalz  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt a.d. Weinstraße

Zur Entscheidung

vom

Az.:

25.01.2015  
36 230-M2/FNP-A:32:48