

Stadt Mainz

Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Tucholskyweg (B 148)"

Begründung zum Bebauungsplan
"Tucholskyweg (B 148)"



Stand: Satzungsbeschluss

Erläuterungsbericht zur Änderung Nr.12 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz vom 24.5.2000 im Bereich des Bebauungsplanes "Tucholskyweg (B148)"

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Tucholskyweg (B148)"

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tucholskyweg (B 148)" umfasst in der Gemarkung Bretzenheim die Parzellen Flur 15, Nr. 541 und eine Teilfläche der Straßenparzelle des Tucholskyweges Flur 15, Nr. 543/3.

Der Bebauungsplan "B 148" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Lerchenberg - Süd 2. Änderung (B 33/2.Ä)".

2. Erfordernis der Planung

Zum Jahreswechsel 1996/97 wurde auf dem Gelände der Stadtwerke Mainz AG im Stadtteil Lerchenberg, am Tucholskyweg der Wasserbehälter außer Betrieb genommen. Künftig wird von den Stadtwerken nur noch ein kleinerer Teil der Fläche benötigt, die in dem bisher für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan "Lerchenberg - Süd 2. Änderung (B 33/2.Ä)" als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Anlagen zur Strom- und Wasserversorgung" festgesetzt war.

Der Bereich grenzt unmittelbar an die Wohnsiedlung Lerchenberg an.

In Anbetracht der Vorgaben des Gesetzgebers zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie zur städtebaulichen Abrundung dieser Wohnsiedlung ist es sinnvoll die verbleibende Fläche der Wohnnutzung zuzuführen zumal die erforderliche Infrastruktur hier bereits vorhanden ist.

Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 33/2.Ä" bilden keine planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung. Aus diesem Grund ist es zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Anbetracht der Realisierung einer Wohnbebauung in diesem Bereich erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Abrundung der vorhandenen Wohnsiedlung unter Berücksichtigung der bereits in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung.

Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung hier eine Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes Lerchenberg unter Berücksichtigung der bestehenden Bauungs- und Siedlungsstruktur zu schaffen. Dies auch um hier eventuelle durch die zusätzliche Wohnbebauung entstehende städtebauliche Spannungen auszu-schließen.

3. Flächennutzungsplan

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz eine Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt und südlich hieran angrenzend Flächen für Wald.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stimmen weitestgehend nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, so dass eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich ist.

4. Städtebauliche Konzeption

Art der baulichen Nutzung

Die Stadtwerke Mainz AG benötigen für die Betriebsführung eine Fläche für die Unterbringung von Versorgungsanlagen für Wasser und Elektrizität. Aus diesem Grunde wird entsprechend der Flächenerfordernis und den bereits jetzt hier vorhandenen Anlagen im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" und "Wasser" festgesetzt.

Die nördlich und südlich der o.g. Flächen verbleibenden Bereiche werden adäquat zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 33/2.Ä", der die planungsrechtliche Grundlage für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung bildet, als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am äußersten Rand der Siedlung Lerchenberg. Die umgebende Bebauung dient ausschließlich dem Wohnen. Dementsprechend zeichnet sich dieser Bereich durch eine hohe Wohnruhe und Wohnqualität aus, die auch weiterhin hier erhalten bleiben soll. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr.2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) würden mit ihrem Störpotential diesen vorhanden Wohncharakter stören. Des weiteren bietet die vorhandene Erschließung nicht die Voraussetzungen (z.B. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum) für die Aufnahme des durch die o.g. Nutzungen zusätzlich entstehenden Verkehrs. Aus diesen Gründen sind die o.g. genannten Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Der Bebauungsplan "B33/2.Ä" setzt eine GRZ von 0,4 fest. Der bestehende Siedlungsbereich in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine Reihenhausbauung die vereinzelt durch Doppelhäuser unterbrochen wird. Charakteristisch für diese Bauung ist eine Zweigeschossigkeit mit einer durchgängigen Gebäudehöhe von 9 m. Im Plangebiet soll der Einsatz flach geneigter, begrünter Pultdächer ermöglicht werden. Um die Kubatur der Bauung bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 9 m der Umgebung anzupassen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt.

Zur Einfügung der neuen Wohnbebauung in diese prägenden städtebaulichen Grundmerkmale bzw. die vorhandene Bebauungsstruktur sind im Plangebiet nur zweigeschossige Hausgruppen und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m zulässig. Es wird deshalb auch (ebenfalls wie im Bebauungsplan "B 33/2.Ä") eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Um jedoch auch der Forderung des Gesetzgebers zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden sind die Hausgruppen im Plangebiet in einem engeren Abstand zueinander geplant als dies in der vorhandenen Siedlung der Fall ist.

Entsprechend der Neufassung der BauNVO vom 23.01.1990 wird auf eine Festsetzung der Geschosßflächenzahl verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung.

Anzahl der Wohneinheiten

Die das Plangebiet umgebende Wohnbebauung ist bezüglich der Wohnungsdichte eindeutig dadurch gekennzeichnet, dass jedes Gebäude nur eine Wohneinheit aufweist.

Mit der Anzahl der Wohneinheiten steigen auch die Probleme mit dem ruhenden Verkehr, die insbesondere in diesem sehr ruhigen Wohngebiet städtebauliche Spannungen auslösen können. Des weiteren steigt die Inanspruchnahme von Flächen für erforderliche Nebenanlagen, was zu Lasten von unversiegelten und begrünten Freiflächen geht.

Zur Vermeidung dieser negativen Auswirkungen und unter Berücksichtigung, dass durch die engere Strukturierung der Gebäudezeilen eine gegenüber dem Bestand dichtere Wohnungsstruktur möglich ist wird die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf eine Einheit begrenzt.

5. Schallschutz

Aufgrund seiner Lage östlich der L 427, der "Panzerstraße" und nördlich eines Bolzplatzes ist der Wohnbereich Lärmimmissionen ausgesetzt. Die Orientierungswerte der für den Städtebau maßgeblichen Vorgaben werden hier überschritten, weshalb zum Schutz der äußeren Wohnbereiche westlich der Wohnbebauung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m festgesetzt ist. Die Lärmschutzwand endet im Norden in Höhe der nördlichen Baugrenze des festgesetzten Baufensters. Im Süden verschwenkt die Wand in östliche Richtung und endet in Höhe der westlichen Baugrenze des südlichen Baufensters.

Zum Schutz der Ober- und Dachgeschosse der Wohngebäude, die der L 427 am nächsten liegen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen definieren die Anforderungen an die Ausführung der abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen, abgeleitet von dem jeweiligen Lärmpegelbereich (hier: Pegelbereich III, siehe Beiblatt mit Hinweis auf Schallschutz im Hochbau, DIN 4109).

6. Niedrigenergie

Zu Beginn des Verfahrens hat sich der die Bebauung realisierende Investor bereit erklärt, entsprechend des Beschlusses des Bauausschusses vom 03.09.1998, die damals noch gültige Wärmeschutzverordnung 95 um 25% zu unterschreiten. Auf dieser Grundlage erfolgte dessen Planung und Kalkulation für die Bebauung. Es wurde deshalb auf die Einhaltung der erhöhten Anforderungen verzichtet, die der Bauausschuss am 09.04.2002 aufgrund der zwischenzeitlich am 01.02.2002 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung beschlossen hat.

Bei Unterschreitung der Wärmeschutzverordnung 95 um 25% wird die Energieeinsparverordnung um 9% unterschritten. Die Realisierung dieser Vorgaben soll durch entsprechende Vereinbarungen im Kaufvertrag zwischen dem Investor und den Stadtwerken als Grundstückseigentümer gesichert werden.

7. Ökologische und grünordnerische Festsetzungen

Bodenversiegelung

Um bei dem im Plangebiet verhältnismäßig geringen Anteil an Freiflächen einen möglichst hohen Anteil an unversiegelten Flächen zu erhalten sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Erhaltungsgebot

Zwischen der L 427 und der Bebauung auf dem Lerchenberg verläuft eine Waldfläche, die im Westen und Süden teilweise innerhalb des Plangebietes liegt. Durch diesen Wald führt von Norden nach Süden ein Fußweg der auf den unter Pkt. 8 dieser Begründung angeführten Fußweg führt. Um den Naherholungswert bzw. den Erlebniswert für die Fußgänger, der durch diesen "Waldweg" gegeben ist, zu erhalten und um mit der Überplanung dieses Bereiches so wenig wie möglich in die bestehende Grünsubstanz einzugreifen wird im Plangebiet ein entsprechendes Erhaltungsgebot festgesetzt. Dies soweit es mit den sonstigen für das Plangebiet planungsrechtlich erforderlichen Festsetzungen vereinbar ist.

Dachbegrünung

Als Teil der landespflegerischen Zielsetzung für den vorliegenden Planbereich wird bei der Errichtung flachgeneigter Dächer bis zu einer Neigung von 20° und für Garagendächer eine extensive Begrünung festgesetzt.

Stellplätze

Um den Grünanteil im Plangebiet, in Anlehnung an die stark durchgrünte bestehende Siedlung, zu erhöhen und die Stellplätze gestalterisch an die Garagen anzugliedern sind diese mit Rankgerüsten zu versehen.

Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand soll durch die festgesetzte Begrünungsmaßnahme in den vorhandenen Grünbestand integriert werden.

8. Schutzbereich von Leitungstrassen

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen 2 Wasserleitungen (DN 300 und DN 400). Zum Schutz und zur Sicherung der Zugänglichkeit dieser Leitungen besteht jeweils 2 m zu beiden Seiten der Leitungsachsen ein Schutzbereich. Innerhalb dieses Bereiches ist die Anpflanzung tiefwurzelnder Vegetation und jegliche Bebauung unzulässig. Es können in diesem Bereich deshalb nur Stellplätze und keine Garagen errichtet werden.

9. Erschließung

Aus Gründen des kosten- und flächensparenden Bauens werden die notwendigen Stellplätze direkt am Tucholskyweg als Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen festgesetzt. Die direkte Erreichbarkeit über den Tucholskyweg erfolgt auch, um die Wohnbereiche von Verkehr freizuhalten. Die Gartenfreibereiche werden durch eine entsprechende Festsetzung der Garagenstandorte vor zusätzlichem Parkierungslärm geschützt.

Die Flächen für die Gemeinschaftsstellplatz- und Gemeinschaftsgaragenanlagen sind bei dem für die Stadt Mainz üblichen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen für jede WE über 60 m² so bemessen, dass im Bereich der überbaubaren Flächen nur die an dieser Stelle städtebaulich gewünschte Zahl an Wohneinheiten realisiert werden kann. Doppelparker sind deshalb nicht zulässig.

10. Ver- und Entsorgung

Für den Bereich des Stadtteils Lerchenberg besteht die Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernheizung für das Gebiet Mainz-Lerchenberg und des Zweiten Deutschen Fernsehens vom 05.07.1984. Die innerhalb des Geltungsbereiches "B 148" neu hinzukommenden Wohnbauten sind deshalb auch an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform, Dachneigung und Gestaltungssatzung Lerchenberg "B 30 S"

In der das Plangebiet umgebenden Bebauung sind Reihenhäuser mit Satteldächern sowie mit Pultdächern anzutreffen.

Angelehnt an die Baustruktur der südlichen Umgebung, im Bebauungsplan "Ehemaliges Gelände der Feuerwehr (B 131)", sind im vorliegenden Plangebiet nur geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 35° zulässig.

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der "Gestaltungssatzung Lerchenberg (B 30 S)", die am 15.04.1998 in Kraft trat. Gemäß dieser Satzung unterliegt die Ausführung der Dächer Vorschriften bezüglich der

zulässigen Dachneigung und der Gestaltung von Dachaufbauten. Die Satzung regelt im übrigen die Ausführung von Einfriedungen und die Materialauswahl von Dacheindeckungen.

Mülltonnen und Müllbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter haben im allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu minimieren sind diese in Schränken oder in Räumen unterzubringen oder im Freien durch Ummauerung der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen.

Telekommunikationsleitungen

Bisher ist die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen als ein Entgegenkommen der Deutschen Telekom AG (DTAG) anzusehen, zu der die DTAG nicht verpflichtet ist. Die DTAG weist darauf hin, dass sie aus wirtschaftlichen Gründen nur noch die als gleichrangig einzustufende oberirdische Verlegung durchführen wird.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild des einst als Demonstrativvorhaben geplanten Stadtteil Lerchenberg zu wahren (TK-Leitungen wurden hier bisher unterirdisch verlegt) wird im Rahmen einer Festsetzung für die "Trasse vorhandener oder geplanter Versorgungsleitungen oder -anlagen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) gesichert, dass der jeweilige für das Gebiet zuständige Lizenznehmer für die Betreibung von TK-Netzen die Leitungen unterirdisch verlegt.

12. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Die nachfolgende Zusammenfassung beschreibt die wesentlichen Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages:

Gemäß der bestehenden landespflegerischen Zielvorstellung wird die vorliegende Planung als Nachverdichtung von bestehenden Siedlungsflächen einer Entwicklung neuer Siedlungen im Außenbereich vorgezogen und als wünschenswert betrachtet.

Die geplante Maßnahme gilt in Bezug auf Eingriff und Ausgleich bilanzmäßig als ausgeglichen, wenn folgende Ziele berücksichtigt werden:

- die Erhaltung der Baumhecken in den südlichen Randbereichen,
- die versickerungsaktive Anlagen befestigter Flächen,
- die extensive Begrünung von Dachflächen und Garagendächern,
- die Begrünung der Lärmschutzwände,
- die Anlage von Zisternen zur Verwertung des Dachflächenwassers.

14. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben besteht nicht. Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen mit einer Grundfläche unter 20.000 m² sind gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 bzw. Nr. 18.7.2

des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) in Verbindung mit § 3 UVPG durch ihre Art, Größe und Leistung nicht UVP-pflichtig. Eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3 c UVPG ist ebenfalls nicht gegeben.

13. Kosten

Der Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

14. Statistik

Allgemeines Wohngebiet	0,26 ha	72 %
<u>Fläche für Versorgungsanlagen</u>	<u>0,10 ha</u>	<u>28 %</u>
Gesamtfläche des Planungsgebietes	<u>0,36 ha</u>	<u>100 %</u>

Anlagen:

1. Landespflegerischer Planungsbeitrag (Kurzfassung)
2. Hinweis auf Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)

Mainz,

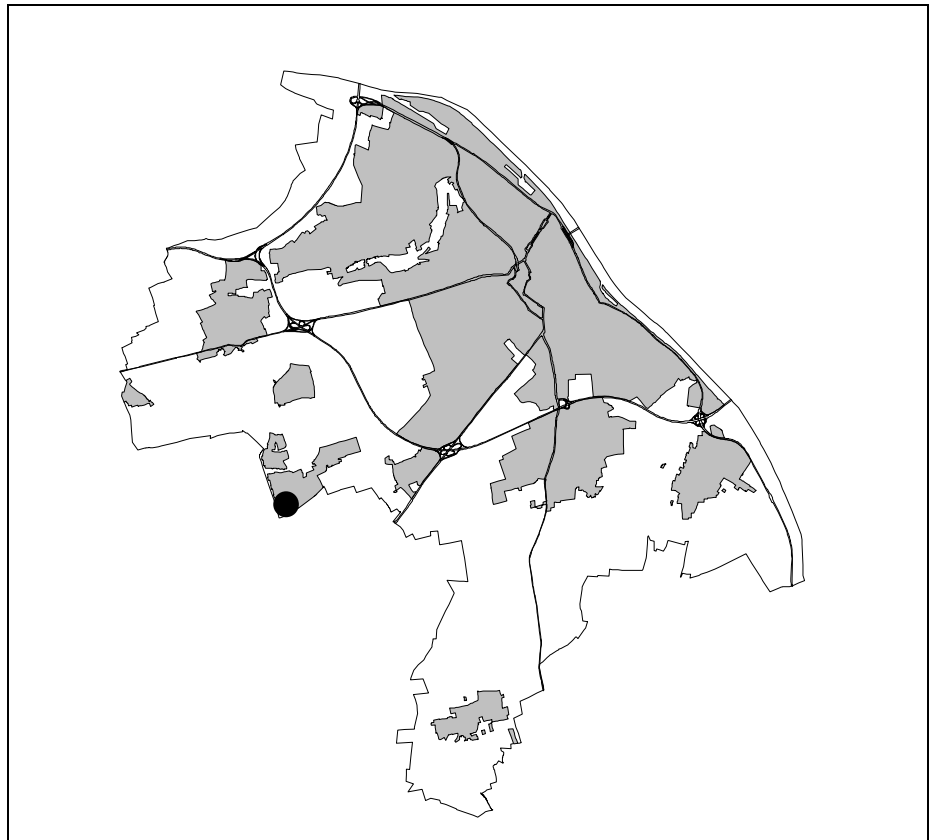
Norbert Schüler
Bürgermeister

Stadt Mainz

Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Tucholskyweg (B 148)"

Begründung zum Bebauungsplan
"Tucholskyweg (B 148)"

Anlage:
Landespflegerischer Planungsbeitrag
(Kurzfassung)



Stand: Satzungsbeschluss