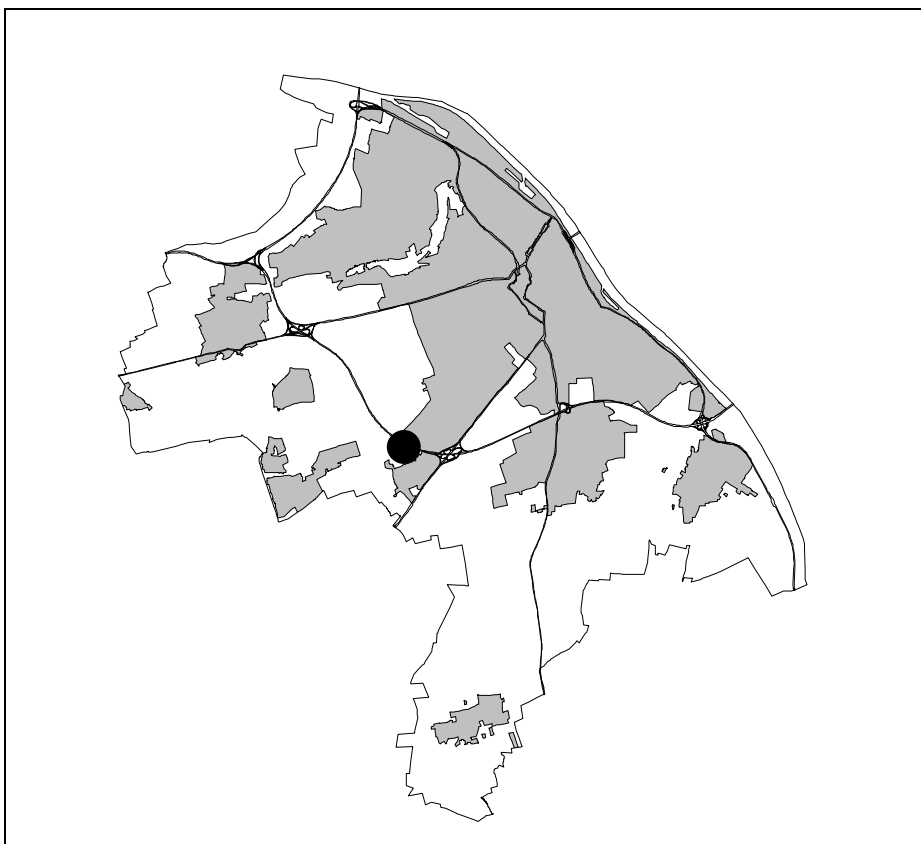


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan "Hinter den Wiesen (Ma 15)"



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Hinter den Wiesen (Ma 15)"

Die Ursprünge der Planungen zu dem Bebauungsplan "Hinter den Wiesen (Ma 15)" reichen bis in das Jahr 1977 zurück. Ziel der Planung "Ma 15" war und ist, für den Stadtteil Mainz-Marienborn ein neues Wohngebiet zu planen.

Da der Stadtteil Mainz-Marienborn auf drei Seiten durch markante Verkehrsstrassen - A 60, A 63 und Bahnstrecke Mainz-Alzey - "begrenzt" wird, blieb für die Siedlungsbewertung letztlich nur eine Fläche übrig: Das noch nicht bebaute Areal nördlich der den Ortsrand bildenden Wohnhäuser längs der Straße "Hinter den Wiesen". Ansonsten hätte der Siedlungsbereich einen der o. g. Verkehrswege überspringen müssen, was aber aus siedlungsstrukturellen Gründen abzulehnen ist.

Erste Konzepte für die nunmehr nach fast 30 Jahren - einschließlich einiger "Ruhephasen" - abgeschlossenen Planung "Ma 15" reichten unmittelbar bis zur A 60. Der erforderliche Lärmschutz hierfür hätte aber nur im Zusammenhang mit dem Ausbau dieses Autobahnabschnitts geschaffen werden können. Letzteres ist aber - wenn überhaupt - nur langfristig zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet auf den westlichen, am weitesten von der A 60 entfernt liegenden Teil beschränkt. Im Rahmen der fachspezifischen Koordinierungen hierzu zeigte sich, dass die Themenbereiche "Lärmschutz" und "Klimatologie" die wesentlichen Untersuchungsschwerpunkte im Zuge der weiteren Planungen darstellen werden.

- Ein Klimagutachten zeigte auf, dass eine Verträglichkeit mit den vorherrschenden klimatologischen Bedingungen nur erreicht werden kann, wenn der Siedlungskörper des Neubaugebietes einen Abstand von ca. 80 m zur bestehenden Ortslage einhält.
- Es wurde ein umfangreiches Lärmgutachten beauftragt. Gemeinsam mit den Gutachtern wurden unterschiedliche Siedlungsstrukturmodelle untersucht um herauszufinden welche Lösung im Hinblick auf den zu erbringenden Schallschutz die günstigsten Voraussetzungen schafft. Im Ergebnis ergab sich ein parallel zur A 60 ausgerichtetes Siedlungsbild, was gleichzeitig eine optimale Ausrichtung der Gebäude nach Süd-Westen zulässt. Für die einzelnen Wohnhäuser mussten ergänzende "passive" Schallschutzmaßnahmen überlegt und verbindlich festgeschrieben werden, um vom Schallschutz her gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Auf der Grundlage unterschiedlicher Plankonzepte wurden insgesamt drei Bürgerbeteiligungen und drei Offenlagen sowie ein umfassendes Anhörverfahren durchgeführt. Neben den bereits o. g. zentralen Themen "Schallschutz" und "Klimatologie" ergaben sich dabei weitere Schwerpunkte:

- Verkehrstechnische Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz,
- Versickerung des Oberflächenwassers,
- Ausgestaltung und Anlage der landespflegerischen Ausgleichsflächen (LE-Flächen),

- Artenschutz (Feldhamster),
- Gewerbelärm (Logistikzentrum westlich der Bahnlinie),
- Schienenlärm (angrenzende Bahnstrecke "Mainz-Alzey").

Die beiden zuletzt aufgeführten Aspekte führten zu der in Westen des Plangebietes bis zu einer Schirmhöhe von 7 m Höhe vorgesehenen Lärmschutzwand/-wandkombination.

Das Baugebiet "Ma 15" entstand unter sehr schwierigen Rahmenbedingungen. Sicher ist dies auch ein Grund für den sehr langen Planungszeitraum. Die im Bebauungsplan "Ma 15" getroffenen Festsetzungen gewährleisten aber für das Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und erreichen, dass die umweltrelevanten Schutzgüter nur in verträglicher Art und Weise beeinträchtigt bzw. hierfür ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird.