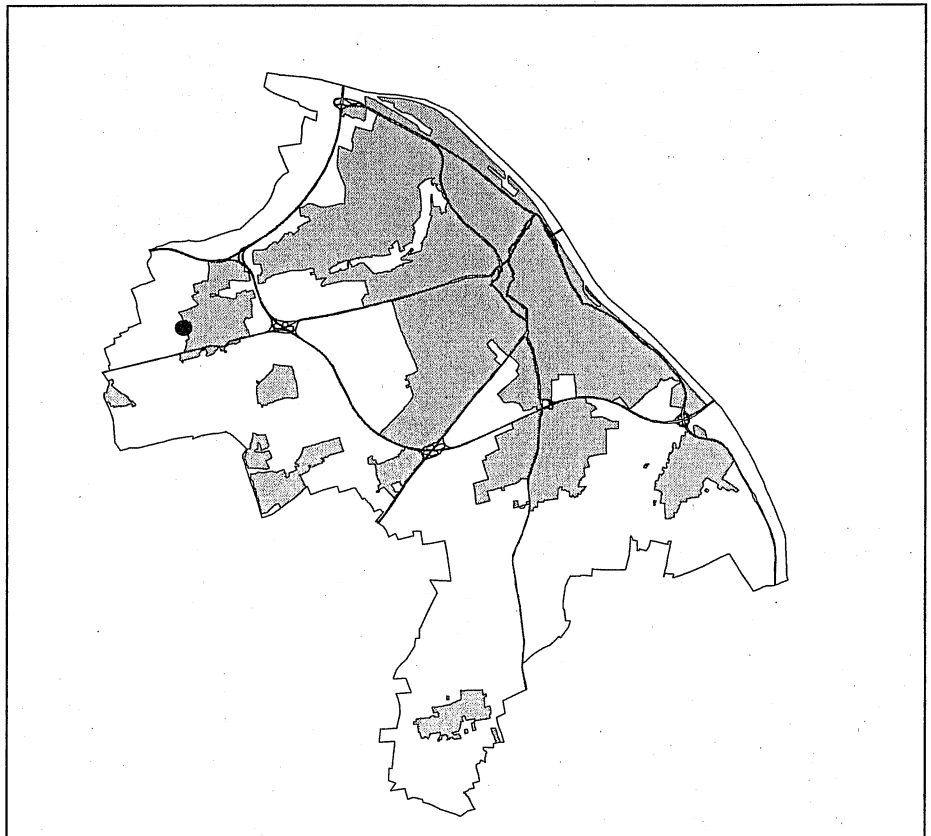


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan "Finthen – West (F 87)" / Änderung
Nr. 17 des Flächennutzungsplanes



Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 26. JUN. 2009
Az.: 431405-02 17-01FNPA17

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Finthen – West (F 87)" / zur Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes

Der Stadtrat hat in einer Sitzung am 24.05.2006 die Aufstellungsbeschlüsse zur FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan "F 87" gefasst. Vorausgegangen waren Verhandlungen mit der SGD-Süd über eine naturschutzfachliche Vereinbarung. Nach entsprechendem Abschluss dieser Vereinbarung konnte das Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Der betroffene Bereich des ansonsten wirksamen Flächennutzungsplanes von der Genehmigung durch die Obere Landesplanungsbehörde ausgenommen. Der Flächennutzungsplan wurde daher parallel zum Bebauungsplan "F 87" geändert.

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes geht über den "F 87" hinaus, um so im Sinne der Rechtsklarheit den gesamten, bisher von der Genehmigung ausgenommenen Bereich zu erfassen und das bereits mit dem "F 86" bestehende Planungsrecht redaktionell zu integrieren.

Ziel der Bauleitplanung ist es, im Sinne einer behutsamen Arrondierung des Stadtteiles Mainz - Finthen ein Wohngebiet mit geringer Bebauungsdichte zu schaffen. Durch das Angebot einer attraktiven Wohnbebauung in ländlicher Ortsrandlage soll die Abwanderung der Bevölkerung in das Mainzer Umland gemindert werden.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der die Realisierung von ca. 80 Wohneinheiten bei Grundstücksgrößen von ca. 250 bis 400 m² vorsieht. Er zeichnet sich durch eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung aus. In Richtung Bestand sind zwei Geschosse, im Übergang zur freien Landschaft in der äußeren westlichen Gebäudereihe ein Geschoss zulässig. Der nach Westen führende Rötherweg wird ausschließlich für den Fußverkehr offen gehalten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Theodor-Heuss-Straße als auch über die Ludwig-Schwamb-Straße. Um die Erschließung der Ludwig-Schwamb-Straße realisieren zu können, ist die Verlagerung privater Garagen erforderlich.

Die erforderlichen LE-Flächen sollen nach Vorgabe der SGD Süd vornehmlich im Kernraum des Naturschutzgebietes nachgewiesen werden. Ein Teil der LE-Flächen wird jedoch auch als "Puffer" um das Baugebiet gelegt, um eine Abschirmung des neuen Wohngebietes zur freien Landschaft und den dort stattfindenden Obstbau zu schaffen.

Im Norden des Plangebietes sind innerhalb dieser Fläche Immissionsschutzpflanzungen vorgesehen, welche den Staubeintrag durch den nördlich angrenzenden Reitplatz abschirmen sollen. Im Bereich zwischen dem südlich gelegenen mehrgeschossigen Wohnungsbau und der neu vorgesehenen Bebauung ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Eine Bebauung dieser Fläche bietet sich auf Grund der dort gegebenen zeitweisen Verschattung nicht an.

Aus Sicht der beteiligten Behörden mussten insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Beachtung der Ziele der Raumordnung
- Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes
- Nachweis der Ausgleichsflächen
- Entwässerung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, bis auf die Bitte um Darstellung der Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan, beachtet werden.

Die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes wird gutachterlich im Umweltbericht nachgewiesen.

Die landesplanerische sowie naturschutzfachliche Vorgabe, dass die Ausgleichsflächen überwiegend westlich des Karcherweges im Verhältnis 1:1 nachzuweisen sind, wurde im Bauleitplanverfahren mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt. Die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes werden auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird entweder dezentral auf den privaten Grundstücken oder im geplanten Versickerungsbecken versickert.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgetragen:

- Äußere Erschließung
- Parkplatzsituation
- Lärm- und Luftbelastungen
- Bebauungskonzept
- FFH-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die unterschiedlichen Erschließungsvarianten ausführlich diskutiert, fachlich bewertet und die günstigste Variante gewählt. Das Plangebiet wird über die Ludwig-Schwamb-Straße sowie über die Theodor-Heuss-Straße an die äußere Erschließung angebunden. Bei insgesamt zwei Erschließungspunkten kann flexibel auf evtl. Störungen reagiert und die entstehende Verkehrsbelastung gleichmäßiger auf den bestehenden Ortsteil verteilt werden. Die geringe zusätzliche Verkehrsbelastung kann vom Erschließungssystem problemlos aufgenommen werden.

Im nördlich liegenden Wendebereich sind öffentliche Parkplätze zum Auffangen des Besucherverkehrs festgesetzt. Weitere öffentliche Stellplätze können parallel zum Straßenverlauf innerhalb der Verkehrsfläche angeordnet werden. Auf die Festsetzung eines großen, öffentlichen Sammelparkplatzes wird verzichtet, da hierdurch zusätzlich gebietsfremder Verkehr in das neue Wohngebiet hineingezogen würde. Gerade dies soll zum Schutz der bestehenden Anwohner vermieden werden.

Die Betrachtung des Verkehrslärms war Gegenstand einer Vorprüfung. Hierbei wurde untersucht, ob der Verkehrslärm durch die neuen Zufahrten Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Dies ist nicht der Fall. Ebenso wird im übergeordneten Straßennetz kein Bedarf an Schallschutzmaßnahmen ausgelöst. Das Erreichen lufthygienischer Grenzwerte ist auf Grund der geringen Vorbelastung und der ebenfalls geringen Zusatzbelastung nicht zu erwarten. Ein Immissionsschutz der Anwohner gegen

Abgase oder Lärm ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse der schalltechnischen Vorprüfung und der Abschätzungen zur Lufthygiene sind im Umweltbericht dokumentiert. Zum Schutz der nördlich des Plangebietes liegenden Reitplätze sind Staubschutzpflanzungen festgesetzt. Konflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft werden durch einen ca. 20 m breiten "Puffer" aus Grünflächen verhindert.

Innerhalb des Plangebietes sind lediglich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Eine geschlossene Bebauung ist nicht zulässig. Mit den übrigen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und gleichzeitig die bestehenden Ortslagen zu beachten.

Die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes wird, wie bereits oben erwähnt, gutachterlich im Umweltbericht nachgewiesen.

Unter Beachtung der detaillierten Begründung der Bauleitpläne ist festzustellen, dass alle Anregungen mit ausreichendem Gewicht in die Abwägung eingestellt wurden. Die vorliegenden Bauleitpläne gewährleisten im Sinne des Planungszieles eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.