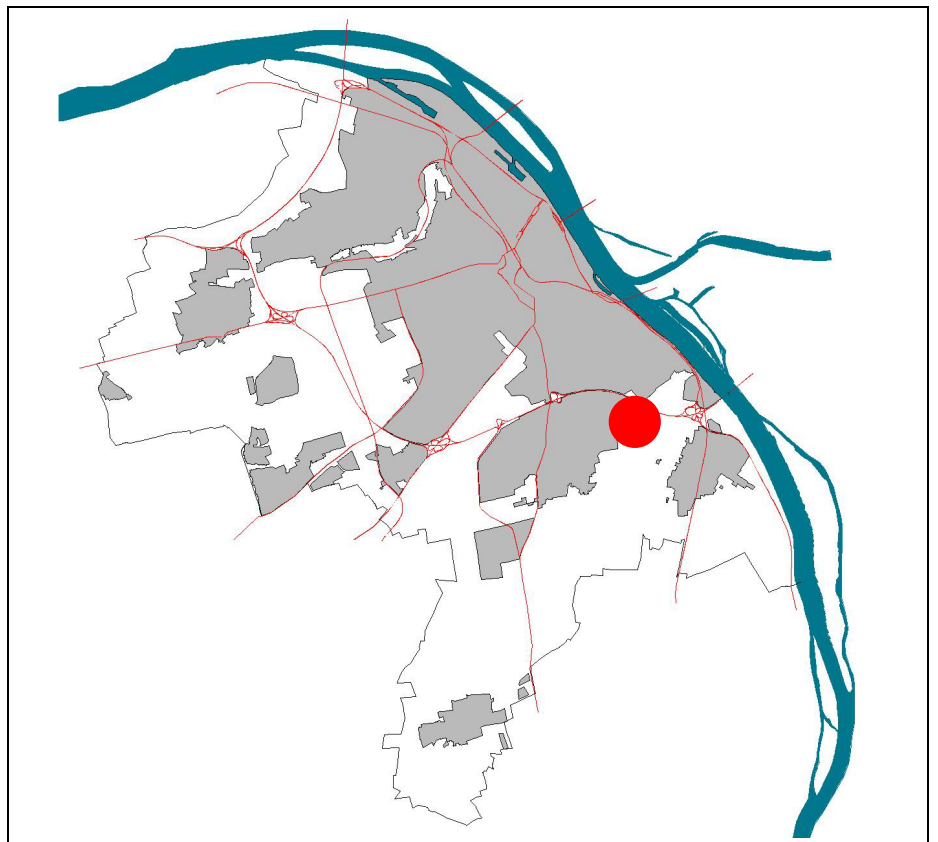


Stadt Mainz

Erläuterungsbericht

Städtebaulicher Rahmenplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe"



Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe"

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung	4
2.	Plangebiet	5
3.	Planungsrechtliche Situation	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung	10
4.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Planungsbereich	12
4.1	Flächengrößen	12
4.2	Nutzungsstruktur	12
4.3	Grün- und Freiraumstruktur	12
4.4	Ortsrandeingrünung	13
4.5	Erschließungsoptionen Individualverkehr	14
4.6	Erschließungsoptionen ÖPNV	14
4.7	Erschließungsoptionen Ver- und Entsorgung	15
4.8	Bebauungsstruktur in der Umgebung	16
4.9	Topografie	17
4.10	Altlasten / Verdachtsflächen	18
4.11	Kampfmitteluntersuchung	18
4.12	Bodenschutz	18
4.13	Gewässerschutz / Wasserhaushalt	18
4.14	Grundwassermessstellen	19

4.15	Lärmschutz	20
4.16	Schulbezirke - Schulwegepläne	20
4.17	Produktfernleitung.....	20
4.18	Rahmenbedingungen aus der Verfüllung des Steinbruchs Laubenheim	21
5.	Planerische Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes	24
5.1.	Übergeordnete Planungsziele.....	24
5.2	Wohnformen.....	24
5.3	Wohnraumförderung.....	25
5.4	Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte	25
5.5	Nutzungsstruktur.....	26
5.6	Sozialer Infrastrukturbedarf.....	26
5.7	Quartiersmitte	26
5.8	Grün- und Freiraumstruktur.....	27
5.9	Äußere und innere Verkehrserschließung.....	28
5.10	Klimaschutz - energetische Zielsetzung.....	30
5.11	Regenwasserbewirtschaftung.....	30
6.	Planwerk: Bestand/ Restriktionen + städtebaulicher Rahmenplan	31
7.	Weiterer Planungsprozess	32

Anlagen:

- *Planwerk Bestand / Restriktionen*
- *Planwerk Rahmenplan*

1. Erfordernis der Planung

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich die Einwohnerzahl um rund 10.000 Personen auf 212.348 (2015)¹ erhöht. Laut des empirica-Wohnraumgutachtens für Rheinland-Pfalz² sind aber auch die Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2005 und 2013 um 22 Prozent gestiegen. Damit einher geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise.

Die Stadt Mainz als Bestandteil der europäischen Metropolregion Rhein-Main zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele Studierende und junge Berufstätige an. Wichtiger noch als Instrumente wie die Mietpreisbremse ist deshalb ein deutlicher Schub im Wohnungsbau. Vor allem beim sogenannten bezahlbaren Wohnraum besteht ein hoher Bedarf, denn neben jungen Leuten sind insbesondere auch viele Familien mit Kindern auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Die im Mainzer Stadtgebiet noch vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen im Stadtgebiet reichen mittelfristig zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfes nicht aus. Daher muss die Landeshauptstadt Mainz bestrebt sein, auch über die Heranziehung der oben genannten Flächenpotenziale für den Wohnungsbau hinaus weitere neue Wohnbauflächen zu generieren. Daher werden auch Flächen in den planerischen Fokus aufgenommen, die derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und bislang im Flächennutzungsplan nicht primär als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen sind.

Zu diesen Flächen zählt auch eine am östlichen Rand des Wohngebiets "Großberghöhe (He 33)" ausgesparte Fläche, die damals bei der Entwicklung des Wohngebiets "He 33" nicht für eine Bebauung herangezogen wurde. Grund hierfür war die Einhaltung des erforderlichen Sprengschutzabstandes zum Abbaugebiet der "Portland Zementwerke" im Steinbruch "Laubenheim Nord". Diese Einschränkung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist mittlerweile mit der Aufgabe des Kalksteinabbaus obsolet. Der in diesem Bereich abrupt endende Siedlungskörper kann daher städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

Dies gilt auch für die nördliche Teilfläche im Bereich der Straße "Auf dem Großberg". Aus Sicht der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, ist die Zielfestlegung als Vorranggebiet "Rohstoffsicherung" zwischenzeitlich funktionslos geworden, da der Kalksteinabbau im Steinbruch Weisenau zu mehr als 90 % erfolgt ist.

Die Flächen stehen daher jetzt für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung und wurden in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen (vgl. hierzu Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015).

¹ vgl. Konzept Wohnen in Mainz, Stadt Mainz 2016

² vgl. Wohnraumgutachten für Rheinland-Pfalz, empirica, 2015

Auf der Basis eines städtebaulichen Rahmenplanes wird der Planungsprozess für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Plangebiet "He 130" eingeleitet. Im städtebaulichen Rahmenplan zusammengefasst sind die bis zum jetzigen Zeitpunkt bekannten Grundlagen und Restriktionen. Auf dieser Grundlage aufbauend wurden die fachlichen Zielvorgaben für das neue "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" definiert.

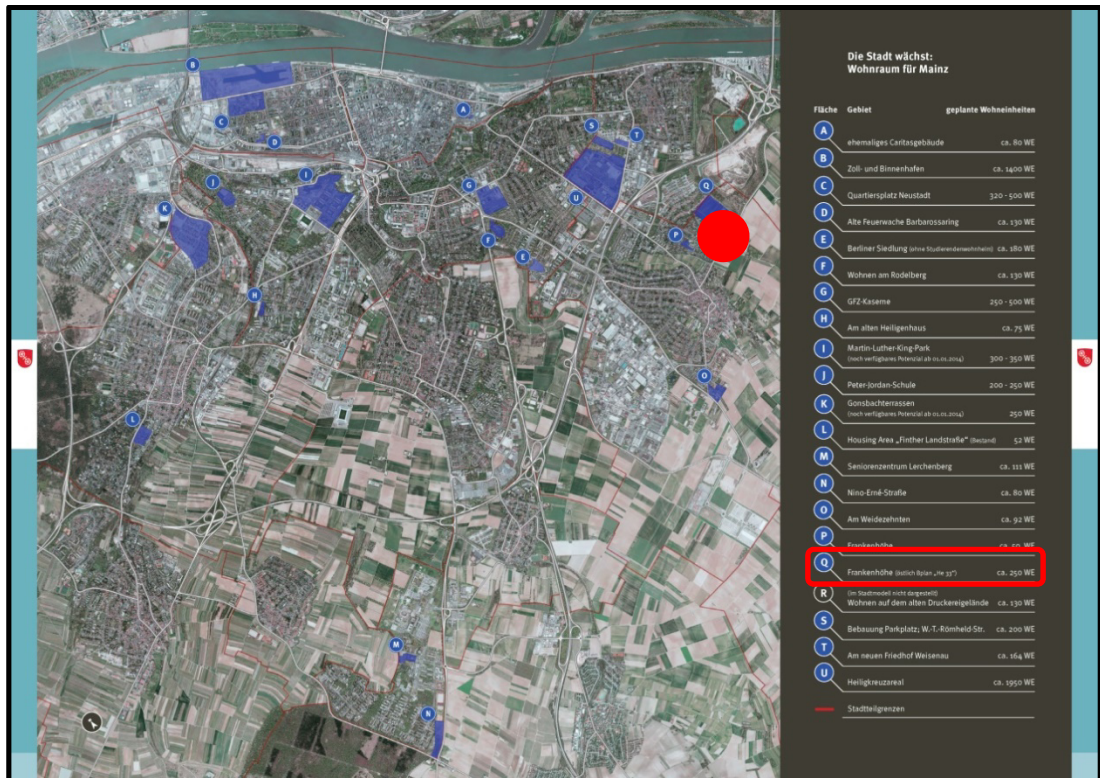


Abbildung 1: Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015, Lage des Plangebiets im Stadtgefüge.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südöstlich von der Mainzer Stadtmitte entfernt, eingebettet zwischen den Stadtteilen Mainz- Weisenau, Mainz- Hechtsheim und Mainz- Laubenheim bzw. dem ehemaligen Steinbruch Laubenheim. Es umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich angrenzend an das Wohngebiet "Großberghöhe" (= Teilfläche "Süd") sowie eine kleinere Teilfläche östlich der Straße "Auf dem Großberg" (= Teilfläche "Nord"), die bis zum Westrand des ehemaligen Steinbruchs Mainz-Laubenheim reicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb der beiden Gemarkungen Mainz- Hechtsheim sowie Mainz- Weisenau. Der Grenzverlauf der beiden Gemarkungen verläuft entlang der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" von Westen nach Osten.

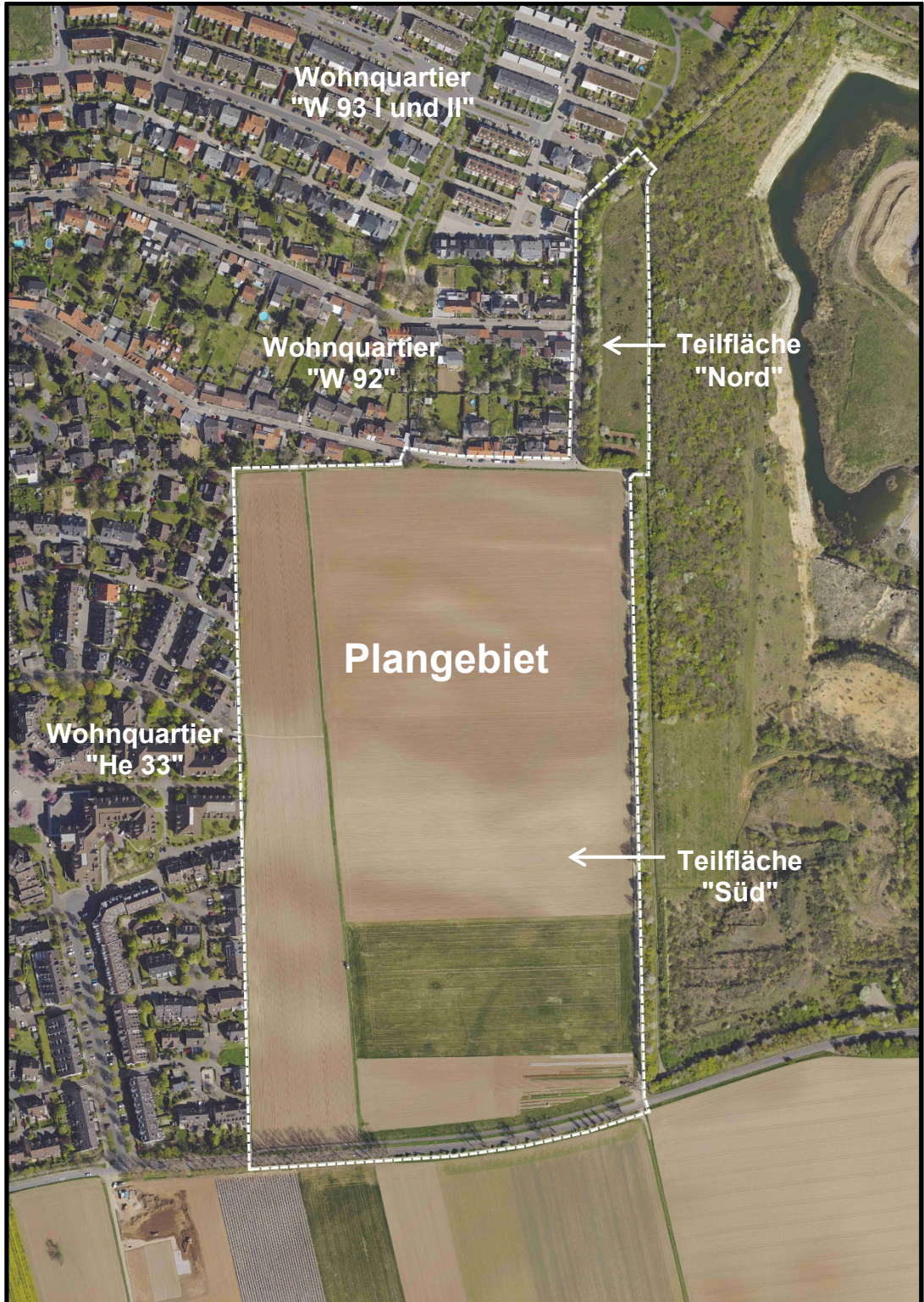


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets.

Das Plangebiet des städtebaulichen Rahmenplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Verlängerung der "Catharina-Lothary-Straße" in Richtung Osten, durch die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sowie durch die Straße "Am Großberg", Gemarkung Mainz-Weisenau,
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)", Gemarkung Mainz-Hechtsheim,
- im Westen durch die östliche Grenze des Wohngebiets "Großberghöhe (He 33)", Gemarkung Mainz-Hechtsheim,
- sowie im Osten durch die östliche Fahrbahnbegrenzung des Rheinhöhenwegs und den Westrand des Steinbruchs Mainz-Laubenheim, Gemarkungen Mainz-Hechtsheim (Südteil) und Mainz-Weisenau (Nordteil).

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Gebiets und die spätere Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms 2008 Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. In Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" orientiert sich die Wohnsiedlungsentwicklung grundsätzlich am tatsächlichen Bedarf. Solche Gemeinden müssen dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen.

Die Teilfläche "Süd" des Plangebietes ist wie auch die Teilfläche "Nord" in der aktuellen Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe als "sonstige Freifläche" ausgewiesen. Am Rande der nördlichen Teilfläche ist im RROP zudem ein "Regionaler Grünzug" dargestellt.

Das für den Steinbruch Laubenheim im alten Regionalen Raumordnungsplan ehemals ausgewiesene "Vorranggebiet Rohstoffsicherung" ist im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes nunmehr als Siedlungsfläche "Industrie und Gewerbe" ausgewiesen. Am Rande des Gebiets ist im RROP zudem ein "Regionaler Grünzug" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 stellt für die Teilfläche "Süd" nahezu vollständig "landwirtschaftliche Flächen" dar. Darüber hinaus ist eine Leitungstrasse dargestellt, welche die südliche Teilfläche quert.

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes östlich der Straße "Auf dem Großberg" ist im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grün-/ Parkfläche" sowie als "Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes "He 130" als Wohnbaufläche widersprechen jedoch den oben genannten Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Daher ist im weiteren Planungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Planungsabsicht "Wohnbauflächen" umsetzen zu können.

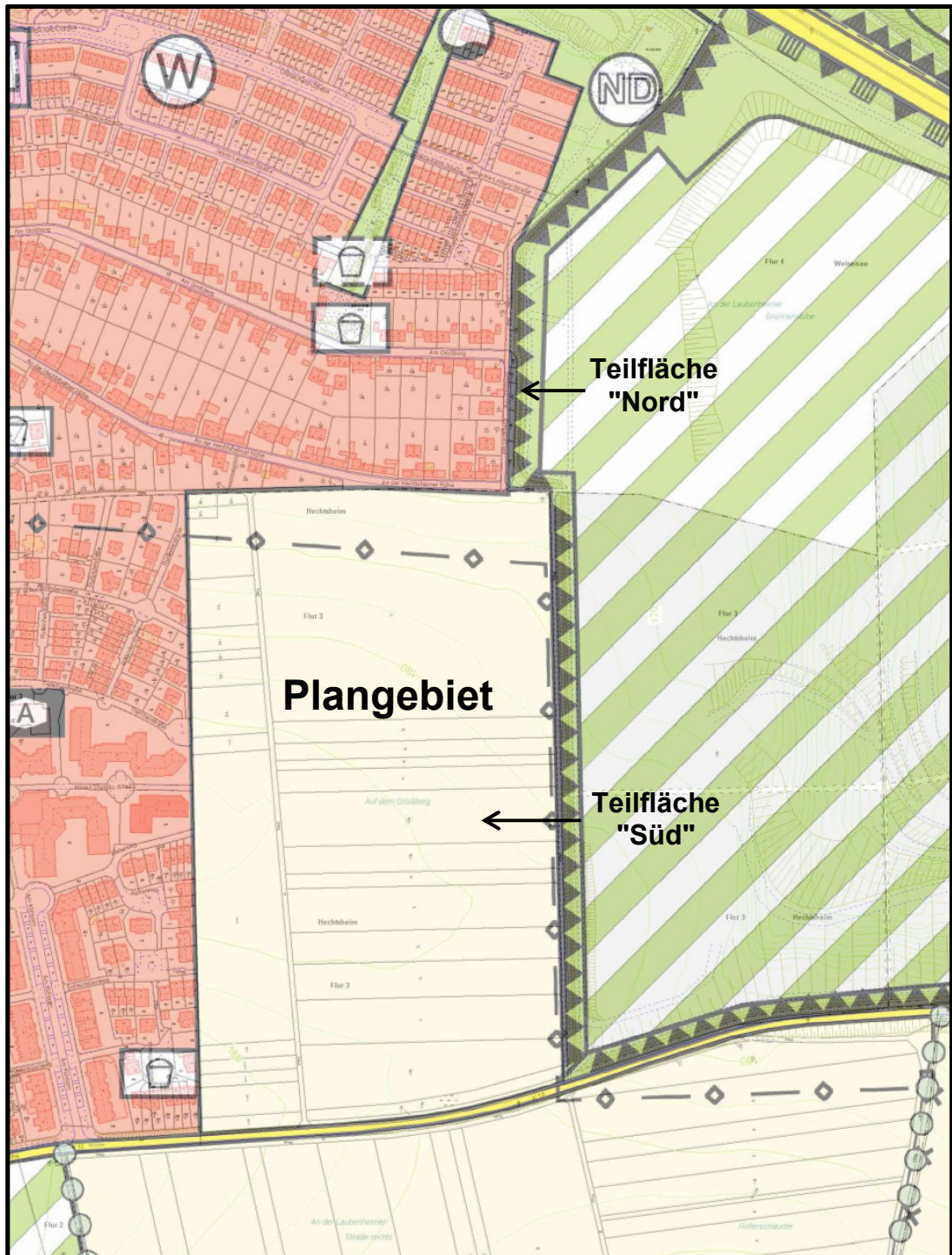


Abbildung 3: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan.

Der Bereich des Bebauungsplanes "He 130" soll im Flächennutzungsplan im Zuge der erforderlichen Änderung zukünftig als "geplante Wohnbauflächen" dargestellt werden. Das hierfür erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz muss im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "He 130" erfolgen.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung

Im unmittelbaren nördlich und westlich benachbarten Anschlussbereich des Plangebiets existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne.

Die Straße "Auf dem Großberg", welche zugleich für eine Erschließung der östlich angrenzenden Flächen des Plangebiets herangezogen werden könnte (Teilfläche "Nord"), ist Bestandteil des Bebauungsplanes "W 92" und des Bebauungsplanes "W 93/ II" und darin als "Verkehrsfläche" festgesetzt.

Des Weiteren liegen entlang der westlichen Grenze des Plangebiets weitere mit Bebauungsplänen überplante Quartiere (Bebauungsplan "He 33" und Bebauungsplan "W 92"). Die Straße "An der Hechtsheimer Höhe", welche eine untergeordnete Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen könnte, liegt innerhalb des Bebauungsplanes "W 92" und ist als "Verkehrsfläche" festgesetzt.

Im Einzelnen sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen für die an den Planbereich angrenzenden Baugebiete folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen (*Auszüge*):

- **"Großberghöhe (He 33)":**

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung: | WA |
| - Maß der baulichen Nutzung: | GRZ 0,4, in Teilen GRZ 0,5
I - II bzw. III - IV Vollgeschosse, in Teilen
bis zu VII Vollgeschosse |
| - gestalterische Festsetzungen: | u. a. Satteldach, Flachdach in Teilen |

Exkurs:

Der Bebauungsplan "He 33" basiert auf dem in den Jahren 1976 und 1977 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb "Großberghöhe". Städtebauliche Ziele des Wettbewerbs waren einerseits die Erfordernisse einer angemessenen Verdichtung zu erfüllen, andererseits jedoch den Notwendigkeiten eines hohen Wohnwerts Rechnung zu tragen. Als Sieger des Wettbewerbes ging das Büro "Infra" aus Mainz hervor. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde der Bebauungsplan "Großberghöhe (He 33)" aufgestellt.

- **"Großberg- Siedlung (W 92)":**

- Art der baulichen Nutzung: WA
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2 bis 0,4/ I - II Vollgeschosse
- gestalterische Festsetzungen: u. a. Satteldach, Pultdach

- **"Nördlich der Großberg- Siedlung - Teil II (W 93/ II)":**

- Art der baulichen Nutzung: WA
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,35/ I - II Vollgeschosse
- gestalterische Festsetzungen: u. a. Satteldach, Pultdach

4. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Planungsbereich

4.1 Flächengrößen

Die Teilfläche "Nord" ist ca. 200 m lang und ca. 40 m breit, umfasst somit ca. 8.000 m². Die Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten.

Die sich zwischen der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" im Süden und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" im Norden erstreckende größere Teilfläche "Süd" des Planungsbereiches hat eine Ausdehnung von ca. 510 m Länge und ca. 300 m Breite. Die Teilfläche "Süd" umfasst somit ca. 153.000 m².

4.2 Nutzungsstruktur

Bei der Teilfläche "Nord" handelt es sich formal um eine Ausgleichsfläche. Die Bebauung von Ausgleichsflächen ist grundsätzlich nicht möglich, deren Verlagerung oder die Verlagerung von Teilen von Ausgleichsflächen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. In diesem Fall wären dann fachliche und zeitliche Aspekte zu berücksichtigen.

Trotz der räumlichen Nähe zum Steinbruch Laubenheim hat auf dieser Fläche kein Abbau von Kalksandstein stattgefunden.

Die Teilfläche "Süd" wird derzeit nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Bei der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten kleinen Teilfläche unmittelbar nördlich der "K 13" handelt es sich um eine Ausgleichsfläche. Die Fläche ist u. a. Ausgleich für den durch die Herstellung der Radwegeverbindung entstandenen Eingriff und befindet sich in der Unterhaltung des Grün- und Umweltamtes (Flurstück 10/3, Flur 3, 2.012 m²). Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

Die wenigen im Plangebiet "He 130" verlaufenden Wirtschaftswege dienen neben ihrer Funktion als Flurerschließung der Naherholung der Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Quartiere und binden die benachbarten Wohnquartiere an die Umgebung und freie Landschaft an.

4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die Teilfläche "Nord" ist durch einen Wall von der Straße "Am Großberg" getrennt. Der Wall ist stark bewachsen. Zudem besteht entlang der Straße "Am Großberg" ein Baumbestand mit Alleencharakter.

Innerhalb der größeren Teilfläche "Süd" sind in sehr untergeordnetem Maß zwischen den einzelnen landwirtschaftlichen Parzellen eine Ruderalvegetation (Büsche und Gehölze) und Flächen mit Spontanvegetation vorzufinden. Diese ist überwiegend durch einzelne kleine Bäume und Sträucher und durch Verbuschung gekennzeichnet.

Im Bereich der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" wurde erst vor kurzem eine Baumzeile mit Grünsaum entlang des dort neu angelegten Fuß- und Radweges entwickelt. Der Grünsaum stellt formal eine Ausgleichsfläche für den durch die Herstellung der Fuß- und Radwegeverbindung entstandenen Eingriff dar. Die Fläche befindet sich in der Unterhaltung des städtischen Grün- und Umweltamtes.

Südlich der "K 13" befinden sich ebenfalls zahlreiche Baumstandorte. Die zur Erschließung des Plangebiets erforderliche(n) Zufahrt(en) von der "K 13" aus muss/ müssen daher im Zuge der weiteren Planungsprozesses so platziert werden, dass möglichst alle Bäume in diesem Bereich erhalten bleiben.

Der nördlich und parallel zur Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" angelegte Grünsaum ist auf einem Zwischenstück mit einer Länge von ca. 85 Metern bis zum westlich angrenzenden Quartier "Großberghöhe (He 33)" unvollständig.

Südwestlich außerhalb des Plangebiets jenseits der "K 13" wird auf der Höhe des Kreuzungsbereiches "K 13" / Straße "Am Kühborn" ein öffentlicher Bolzplatz inklusive einer Lichtsignalanlage für Fußgänger zur Querung der "K 13" realisiert.

Hinweis: Der vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wird im Zuge des Verfahrens kartiert. Einzelstandorte erhaltenswerter Bäume (unabhängig von ihrem Alter/ Stammumfang) sind im Rahmen der weiteren Planung zu ermitteln.

4.4 Ortsrandeingrünung

Im Zuge einer Entwicklung von Gebieten am Siedlungsrand ist es in der Stadt Mainz planerischer Standard, Flächen entlang der zur freien Landschaft liegenden Plangebietsgrenzen für Eingrünungsmaßnahmen (= Ortsrandeingrünung) vorzusehen. In der Regel wird hierzu eine Breite von zehn Metern als ausreichend erachtet. Diese Vorgabe soll im Planungsbereich sowohl entlang des südlichen als auch entlang des östlichen Grenzverlaufs umgesetzt werden.

Die Ortsrandeingrünung entlang des östlichen Grenzverlaufs des Plangebiets kann mit dem dort verlaufenden überregionalen Fuß- und Radweg ("Rheinhöhenweg") zu überlagert werden. Der Verlauf der Fernölleitung und die damit einhergehenden Einschränkungen für Pflanzungen sind hierbei zu berücksichtigen (vgl. 4.17).

Entlang des südlichen Grenzverlaufes des Plangebiets im Bereich der "K 13" sind mehrere Einzelbäume vorhanden. Hierbei handelt es sich um gespendete Bäume des "Verein zur Erhaltung der Laubenheimer Höhe". Als Ortsrandeingrünung ist in diesem Bereich ein Mindestabstand zu den bestehenden Bäumen entlang der "K 13" die Grenze des vorhandenen Flurstückes plus weitere zwei Meter anzunehmen. Sofern vereinzelte Baumentnahmen für die Anbindung des neuen Quartiers an die "K 13" erforderlich werden, sind Ergänzungs- und Neupflanzungen vorzunehmen.

Auswirkungen der Planung im Realisierungsfall auf die südlich der "K 13" befindlichen Baumstandorte sind weitestgehend auszuschließen. Langfristig sollte in diesem Teilabschnitt der "K 13" der Alleencharakter beibehalten werden.

4.5 Erschließungsoptionen Individualverkehr

Die Erschließungsoptionen für den Planbereich sind sowohl für den motorisierten als auch für den nicht-motorisierten Individualverkehr vom Grundsatz her vielfältig. Der Planbereich könnte von Norden (Straße "An der Hechtsheimer Höhe"), von Süden [Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)"] sowie von Westen (bestehendes Erschließungssystem des Wohngebiets "He 33") verkehrlich für den Kfz-Verkehr erschlossen werden. Zudem besteht für die Teilfläche "Nord" die Möglichkeit, diese direkt über die Straße "Am Großberg" zu erschließen. Aus verkehrsplanerischer Sicht sind jedoch einige wesentliche Einschränkungen zu berücksichtigen, die im weiteren Planungsprozess unbedingt umzusetzen sind. Diese sind unter dem Punkt "Planerische Vorgaben" zusammenfassend dargestellt.

Im weiteren Planungsprozess ist zu prüfen, ob die Ortsdurchfahrtsgrenze ("OD-Punkt") im Bereich der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" in Richtung Osten verlagert werden kann, um hierdurch die zulässige Geschwindigkeit entlang des Plangebiets bzw. im Bereich der erforderlichen neuen Gebietszufahrt auf Ortsdurchfahrtsgeschwindigkeit abzusenken.

Innerhalb des Plangebiets existiert ein von Norden nach Süden das Gebiet nahezu zentral querender unbefestigter Wirtschaftsweg. Dieser kann im Zuge der weiteren Planung entfallen.

In Verlängerung der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" in Richtung benachbartes Wohnquartier "Großberghöhe (He 33)" verläuft entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Fußpfad, der in die Ruländerstraße mündet. Die bestehende Verbindung sollte aufrechterhalten bzw. im Zuge der städtebaulichen Konzeptfindung planerisch als Fußgänger- und Radwegeverbindung aufgegriffen werden.

Zudem verläuft an der östlichen Grenze des Planbereichs von Norden nach Süden ein befestigter Wirtschafts- bzw. Radweg, der im Norden in die Straße "An der Hechtsheimer Höhe" mündet. Es handelt sich hierbei um eine überregionale Radwegeverbindung ("Rheinhöhenweg"), die es zwingend zu erhalten gilt. Dies gilt auch für den entlang der "K 13" auf der Nordseite verlaufenden Fuß- und Radweg.

4.6 Erschließungsoptionen ÖPNV

Die derzeitige ÖPNV-Anbindung beschränkt sich auf eine Erschließung des westlich benachbarten Wohngebiets "Großberghöhe (He 33)". Dieses wird derzeit über die Buslinie "64" über eine Haltestelle in der Straße "An den Frankengräbern" sowie über eine Haltestelle in der Straße "Am Rech" an den städtischen ÖPNV angebunden.

Der aktuelle Nahverkehrsplan sieht grundsätzlich einen Haltestelleneinzugsbereich der Busbedienung von 300 m vor. Die heute vorhandenen Haltestellen im Bestand sind für eine Gebietsabdeckung des Plangebiets nicht ausreichend. Es wird daher eine neue Busbedienung über die zu planende innere Gebietserschließung erforderlich werden.

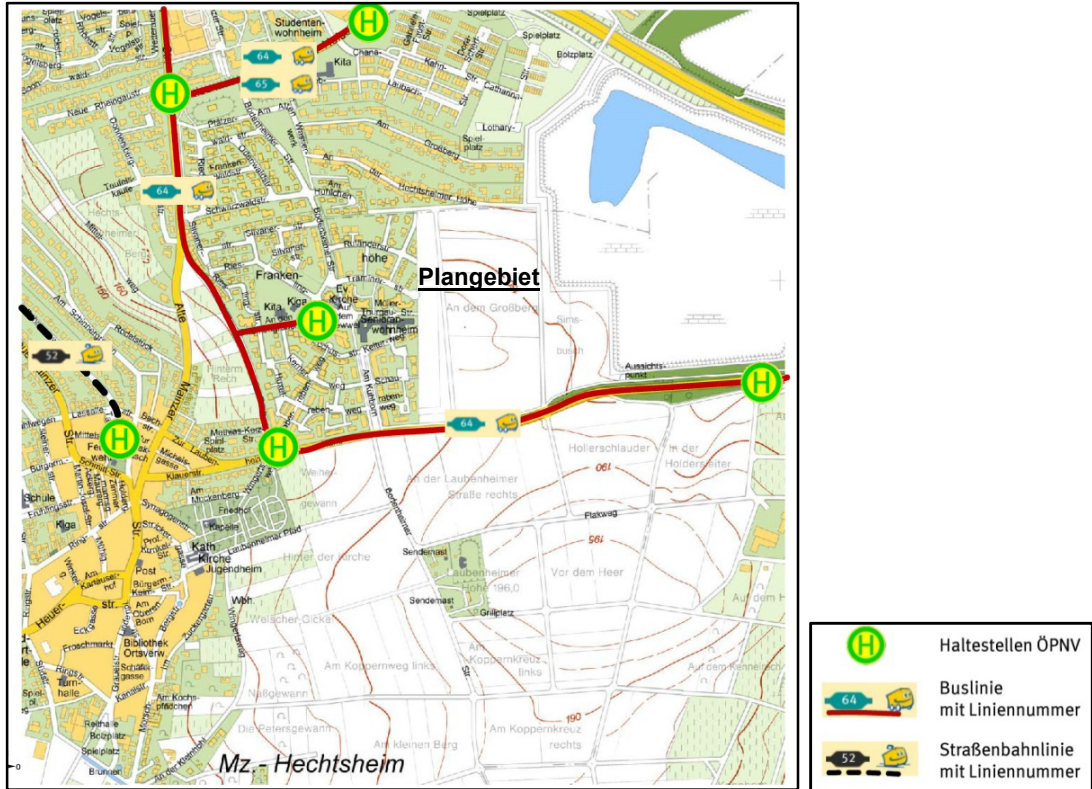


Abbildung 4: ÖPNV- Erschließung (Bestand).

4.7 Erschließungsoptionen Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann nahezu problemlos an die bestehende Versorgungsinfrastruktur angebunden werden. Eine Erschließung des Plangebiets mit Gas, Trinkwasser und Elektrizität aus den angrenzenden Straßen der Frankenhöhe und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" ist grundsätzlich möglich.

Bei einer Verkehrserschließung des Gebietes über die Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" müssen Versorgungsleitungen von der Straße "Am Kühborn"/ "K 13" herangeführt werden. Abhängig von der geforderten Anschluss- und Wärmeleistung sind ggfs. Leitungsverstärkungen in den angrenzenden Straßen oder der Neubau einer Gasdruckregelstation als auch einer Trafostationen erforderlich.

Die bestehende Kanalisation in den beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" sind hydraulisch ausgelastet, sodass kein Regenwasser von der bestehenden Kanalisation mehr aufgenommen werden kann. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die beiden Straßen "Am Großberg" und "An der Hechtsheimer Höhe" ist auszuschließen.

Lediglich geringe Mengen von Schmutzwasser (max. 1 - 2 l/s) aus der Teilfläche "Nord" könnten bei Bedarf entwässert werden.

4.8 Bebauungsstruktur in der Umgebung

Die Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist von Wohnen geprägt. Für die Gebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen "He 33", "W 92" und "W 93/ II" als Art der baulichen Nutzung jeweils ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.



Im Norden **verdichtete Reihenhausstrukturen** mit zwei Vollgeschossen, zum Ortsrand im Osten hin **aufgelockerte Einzelhausstruktur** mit ein bis zwei Vollgeschossen (Bebauungsplan "W 93 II").

Die südlich gelegenen Bereiche sind durch eine **aufgelockerte Doppelhaus- und Einzelhausbebauung** mit ein bis zwei Vollgeschossen gekennzeichnet (Bebauungsplan "W 92").

Verdichteter Kern im Quartierszentrum um einen zentralen Platzbereich ("Auf dem Heuwel"), mehrgeschossiger Wohnungsbau, vier Vollgeschosse (Bebauungsplan "He 33").

Die Verdichtung löst sich zum Ortsrand hin über eine Reihenhausstruktur in eine **Einzel- und Doppelhausbebauung** auf; im Übergang sind zwei Vollgeschosse, am Ortsrand ein Vollgeschoss vorzufinden (Bebauungsplan "He 33").

Städtebauliche Betonung der Gebietszufahrt mit mehrgeschossigem Wohnungsbau, drei Vollgeschosse (Bebauungsplan "He 33").

Abbildung 5: Bebauungsstruktur der Umgebung, links: Teilfläche "Nord", rechts: Teilfläche "Süd".

Die Bebauungsstruktur in der Umgebung ist als überwiegend kleinteilig zu bezeichnen. Es handelt sich um Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit überwiegend ein bis zwei Vollgeschossen.

Innerhalb des westlich angrenzenden Wohngebiets "Großberghöhe (He 33)" ist im Zentrum des Quartiers auch Geschosswohnungsbau mit drei bis vier Vollgeschossen realisiert worden. Der derzeit bestehende "städtebauliche Endpunkt" entlang der Müller-Thurgau-Straße (u.a. Seniorenwohnheim) wirkt städtebaulich unfertig und läuft ins Leere. Denkbar wäre für das Plangebiet "He 130" deshalb eine städtebauliche Weiterentwicklung im Anschluss an die Müller-Thurgau-Straße. Durch eine Weiterführung der vorhandenen Achse und der Ausbildung eines baulichen Endpunktes durch mehrgeschossigen Wohnungsbau - ggf. in Verbindung mit einem öffentlichen Platz - sollte dieser städtebaulich unbefriedigende Zustand beseitigt werden. Ein möglicher zentraler Platzbereich sollte dann mit weiteren öffentlichen Einrichtungen wie Kindertagesstätte, Kinderspielplatz etc. bespielt bzw. räumlich- funktional angebunden werden.

Als bislang in der baulichen Umgebung realisierte Dachform der Umgebungsbebauung ist die Satteldachform vorherrschend.

Die weiteren in der Umgebung bestehenden städtebaulichen Grundzüge wie die Betonung der Gebietszufahrt (Straße "Am Kühborn") des Wohngebiets "Großberghöhe (He 33)" und die zum östlichen, südlichen und nördlichen Bebauungsrand hin abfallende Geschossigkeit der Gebäude im Wohngebiet "He 33" können als planerischer Ansatz ergänzend zu den Aussagen im städtebaulichen Rahmenplan auch für das neue Plangebiet "He 130" dienen.

4.9 Topografie

Das Gelände liegt auf einem Hochplateau ("Hechtsheimer Höhe") mit Aussicht über nahezu die gesamte Stadt Mainz und den Rhein sowie auf die Höhenzüge des Taunus. Das Hochplateau fällt vom östlichen Ende der Müller-Thurgau-Straße ausgehend nahezu konzentrisch nach Osten und Süden hin ab. Zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebiets im Bereich der Müller-Thurgau-Straße und dem tiefsten Geländepunkt der Teilfläche "Süd" im Nordosten an der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" liegen mehr als 15 Meter Höhenunterschied. Der Umgang mit der Topografie ist daher ein wesentlicher zu beachtender Aspekt im Zuge des weiteren Planungsprozesses.

Entlang der östlichen Planbereichsgrenze - jenseits des bestehenden Wirtschafts- und Radweges - fällt das nicht mehr zum Plangebiet "He 130" gehörende Gelände erst leichter, dann in den noch unverfüllten Steinbruch steil ab.

Die Teilfläche "Nord" ist durch einen begrünten ca. zwei bis drei Meter hohen Wall von der Straße "Am Großberg" getrennt. Nach einem weitgehend topografisch unbewegten Bereich fällt auch hier das Gelände sowohl in den Steinbruch als auch in Richtung Norden (zur Autobahn hin) stark ab.

4.10 Altlasten / Verdachtsflächen

Die Prüfung des Plangebietes ergab keine Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.

4.11 Kampfmitteluntersuchung

Gemäß Luftaufnahme vom 23.03.1945 sind im Plangebiet zahlreiche Bombenabwürfe (Bombentrichter) erkennbar. Somit muss im gesamten Areal mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Spätestens vor Beginn der Erschließung und solange die Böden noch unverändert sind sollte eine präventive Absuche durch eine Fachfirma durchgeführt werden.

4.12 Bodenschutz

Gemäß den vorliegenden Bodenkarten und der ingenieurgeologischen Kartierung werden im Plangebiet überwiegend hochwertige bis sehr hochwertige Böden angetroffen. Es handelt sich um tiefgründige, fruchtbare Böden mit etwa 40 cm Mutterbodenaufgabe, die aus Löß entstanden sind. Damit wäre nach gegenwärtiger Einschätzung eine ortsnahe Versickerung grundsätzlich möglich. Für den weiteren Planungsprozess ergibt sich daraus, dass ausreichend große Flächen - im Mittel 12 - 15 % der versiegelten Flächen - für wasserwirtschaftliche Zwecke einzuplanen sind.

4.13 Gewässerschutz / Wasserhaushalt

Gemäß § 58 Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von der allgemeinen Pflicht zur Abwasserbeseitigung ausgeschlossen, sofern zu dessen Beseitigung keine zugelassenen öffentlichen Abwasseranlagen zur Verfügung stehen und es auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert oder in sonstiger Weise beseitigt werden kann.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG, § 55 Abs. 2) soll Niederschlagswasser - soweit es die Bodenverhältnisse zulassen und andere Belange nicht entgegenstehen - ortsnah versickert werden. Der Begriff "ortsnah" ist eng auszulegen. Eine Verlagerung der Regenwasserbewirtschaftung auf das benachbarte Steinbruchgelände könnte aber vor allem für Teilflächen in Betracht kommen, die nahe am Steinbruch liegen.

Für weiter entfernt gelegene Flächen sollten im weiteren Verfahren zunächst die Versickerungseigenschaften der Böden an Ort und Stelle geprüft werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

4.14 Grundwassermessstellen

Innerhalb des Plangebiets im Randbereich zur "K 13" befinden sich zwei Brunenschächte zur Grundwasserbeobachtung. Es handelt sich um die beiden Messstellen "771/06" und "771/31" (vgl. Abbildung 6). Diese dienen mittelfristig der Überwachung der Grundwasserstände und der Grundwasserqualität im Zusammenhang mit der Verfüllung des Steinbruchs. Die Schächte sind erforderlich und vorerst zu erhalten.

Auf lange Sicht kann in Abstimmung mit der SGD Süd über eine Reduzierung des Messnetzes nachgedacht werden. Die beiden Schächte sind grundbuchlich nicht gesichert, auch besteht kein Vertrag mit den Eigentümern.

Des Weiteren befindet sich ein Schacht innerhalb der Teilfläche "Nord" am südlichen Flächenrand (vgl. Abbildung 6). Für diesen Schacht gelten dieselben Rahmenbedingungen wie für die beiden erstgenannten.

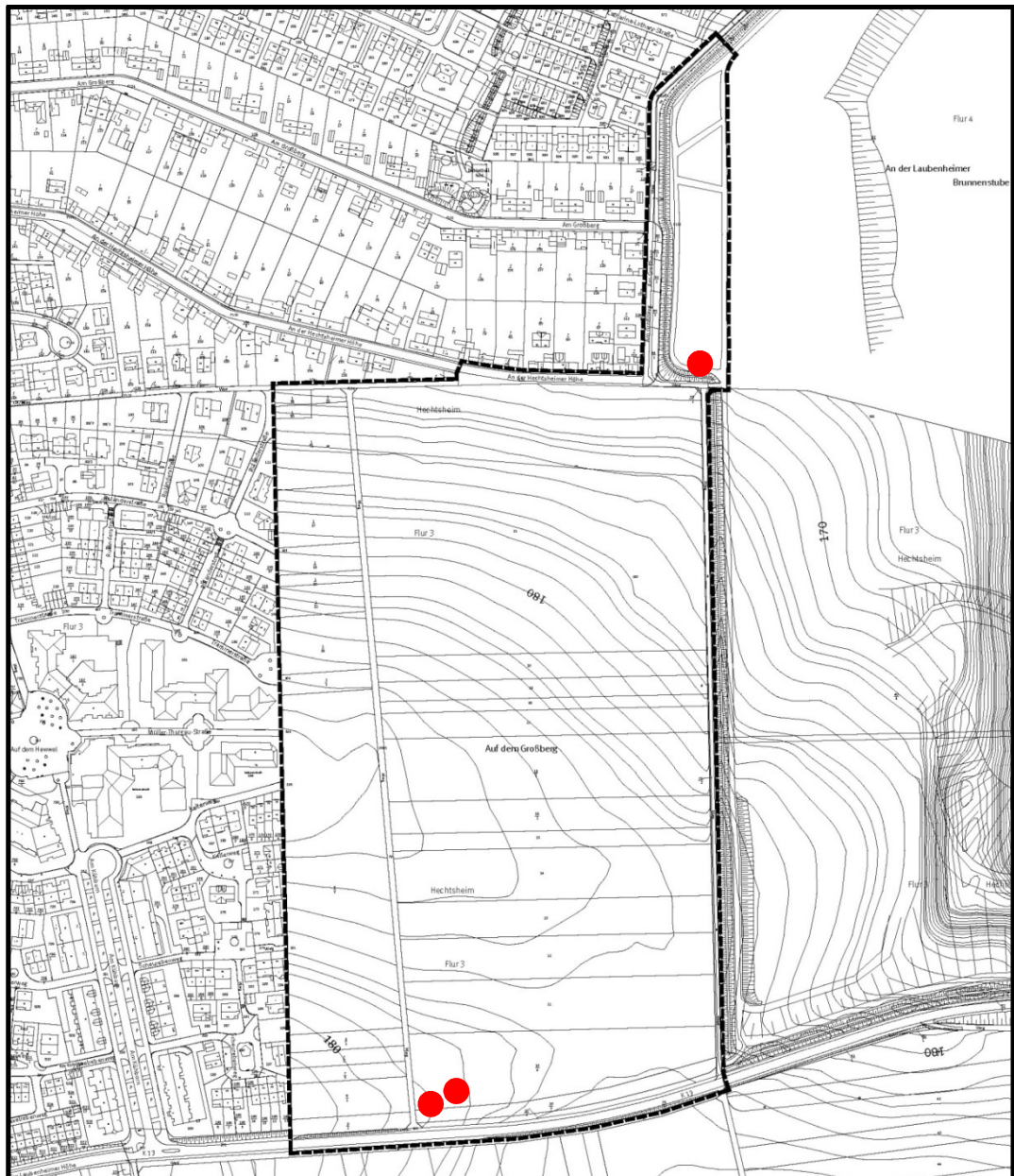


Abbildung 6: Lage der Grundwassermessstellen im Plangebiet.

4.15 Lärmschutz

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm der Bundesautobahn A 60 sowie der Kreisstraße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" belastet. Weiterhin wirken auf das Plangebiet der Fluglärm des Flughafens Frankfurt sowie der Lärm, der durch die (geplante) Verfüllung des Steinbruchs entsteht, ein.

Für die Teilfläche "Nord", die am nächsten zur BAB 60 liegt, sowie für die südlichen Bereiche der Teilfläche "Süd" entlang der "K 13" bestehen verkehrslärmbelastete Bereiche. Im Zuge des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens soll ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden, in dem die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms ermittelt und beurteilt werden. Daraus abgeleitet können Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, die sich u.a. auch auf die städtebauliche Struktur entlang der belasteten Bereiche auswirken können.

Zu den Geräuscheinwirkungen, die bei der Verfüllung des Steinbruchs entstehen, werden entsprechende Ermittlungen im zugehörigen Genehmigungsverfahren vorgelegt. Diese sollen dann zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Gebiet des Bebauungsplanes herangezogen werden.

4.16 Schulbezirke - Schulwegepläne

Beschränkt wird die Schulwahl durch die Einrichtung von Schulbezirken für Grundschulen – die sogenannten Grundschulbezirke -, die den Zugang von Schulen von räumlichen Gegebenheiten abhängig machen. Für jede Grundschule, bei Grundschulen mit mehreren Standorten für jeden einzelnen Standort, wird ein räumlich abgegrenztes Gebiet als Schulbezirk festgelegt. Dies sichert kurze Wege für die Schulkinder.

Der überwiegende Teil des Plangebietes "He 130" liegt räumlich im Schulbezirk "Hechtsheim" (Grundschule "Theodor- Heuss-Schule"). Die nördliche Teilfläche ist dem Schulbezirk "Laubenheim" zugeordnet.

4.17 Produktfernleitung

Durch das Plangebiet verläuft die Produktfernleitung "Fürfeld-Pfungstadt" (siehe Abbildung 7). In Nord- Süd- Richtung verläuft die Trasse innerhalb des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges ("Rheinhöhenweg") und knickt dann nach Westen ab in Richtung Wohngebiet "He 33".

Die Leitung verfügt über eine Überdeckung von ca. 0,90 - 1,10 m und wurde vor einigen Jahren aufgrund des Abtrags durch die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung tiefergelegt. Die Fernölleitung ist innerhalb eines beidseitigen Sicherheitsabstandes von jeweils 5 m von jeder Überbauung freizuhalten.

Die Trasse war bereits im Rahmen des Verfahrens "Großberghöhe (He 33)" Gegenstand der Planung. Innerhalb des Gebietes "He 33" wurde die städtebauliche Planung so angepasst, dass die unterirdische Trasse im Bereich von Privatgärten

verläuft und dadurch die Vorgabe der "Nicht- Überbauung" der Leitungstrasse eingehalten wurde.
 Gemäß Aussagen der Fernleitungsbetriebsgesellschaft könne dieser Vorgehensweise aber nicht mehr zugestimmt werden. Hierzu ist im weiteren Verfahren eine Abstimmung erforderlich.



Abbildung 7: Verlauf der Produktfernleitung.

4.18 Rahmenbedingungen aus der Verfüllung des Steinbruchs Laubenheim

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 beschlossen, dass die Verfüllung im Rahmen der "Rekultivierungsmaßnahme des Steinbruchs Laubenheim Nord" mit belastetem Material erfolgen soll. Als zeitlichen Rahmen für die Verfüllungsmaßnahme ist von ca. 10 - 15 Jahren auszugehen.

Der Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz wird für die im Steinbruch geplante Deponie der Deponieklassen DK I und DK II bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ein Planfeststellungsantrag einreichen. In dem gemäß § 35 Kreislaufwirtschaftsgesetz erforderlichen Planfeststellungsverfahren wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Grundlagen sind die für den Standort Steinbruch Laubenheim erstellten Fachgutachten für Verkehr, Schall, Staub, Hydrogeologie, Baugrund sowie Natur- und Artenschutz. Das durch das Planungsverfahren "He 130" an den Steinbruch heranrückende neue Wohngebiet muss hierbei Berücksichtigung finden.

Unverändert bestehen bleiben die im Jahre 1997 zwischen der Stadt Mainz und der HeidelbergerCement AG vereinbarten Rekultivierungsziele (Ausbau des Steinbruchs für die Naherholung und den Naturschutz). Im Entwurf des Rekultivierungsplanes sind diese Ziele aufgenommen worden und werden im Zuge der Verfüllung des Steinbruchs weiterhin beachtet.

Exkurs: Deponieklassen im Abfallrecht

Das Abfallrecht unterscheidet zwischen fünf Deponieklassen (DK 0 bis DK V), auf denen Abfälle mit unterschiedlichen Schadstoffgehalten abgelagert werden dürfen. Entsprechend gelten für diese Klassen unterschiedliche Anforderungen an den Untergrund, an technische Maßnahmen, Abdichtungssysteme und an den Deponiebetrieb. Für den Steinbruch Laubenheim sind die beiden Deponieklassen I und II für mineralische Abfälle geplant. Von einer Verfüllung mit Asbest und Schlacke aus der Hausmüllverbrennung wird abgesehen.

Für den weiteren Planungsprozess ist der spätere Endzustand der Steinbruchverfüllung anzunehmen. Hierdurch können Vorteile beispielsweise für die Naherholung oder auch die Regenwasserbewirtschaftung für das neue Baugebiet "He 130" generiert werden. Eine Einbeziehung der später renaturierten Steinbruchflächen kann deshalb im Zuge der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes geprüft werden.

Im Zuge der Rekultivierung des Steinbruchs kann es in den angrenzenden Bereichen durch die Verfüllung zu Staub- und zu Lärmbelastungen kommen (zeitlich befristet).

Die Teilfläche "Nord" des Planungsgebiets liegt rund 70 bis 100 Meter westlich des Steinbruchs Laubenheim. Die Genehmigungen der SGD Süd zur Gewinnung von Kalkstein sahen eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft nach Abschluss der Abbautätigkeit vor. Es handelt sich bei der Teilfläche "Nord" derzeit folglich um eine landespflegerische Ausgleichsfläche. Die Fläche ist zudem Bestandteil immissionsschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Genehmigungen. Sofern die Fläche später für eine Bebauung herangezogen wird, müsste der hiermit verbundene Eingriff daher doppelt kompensiert werden.

Die o.g. (zeitlich befristeten) Einschränkungen für eine spätere Wohnnutzung sind im weiteren Planungsprozess auch für die Teilfläche "Nord" zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die in Nord- Süd- Richtung verlaufende Naherholungsachse (Regionalparkroute) zwischen Erich-Koch-Höhenweg (auch "Rheinhöhenweg", "Rheinterrassenroute" etc.) und dem Rheinufer zu beachten. Bei einer Nutzung der Fläche sind hier ggf. Flächen für die Aufrechterhaltung dieser Ver-

bindung zu reservieren, da eine Verbindung durch die Steinbrüche in den nächsten Jahren betriebsbedingt noch nicht zur Verfügung steht.

Hinweis

Bei der späteren Öffnung des Steinbruchs Laubenheim für die Öffentlichkeit zur Nutzung der Flächen als Naherholungsgebiet sind artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten. Zudem sind Sicherheitsaspekte zu berücksichtigen bzw. umzusetzen, denn verwitternde Steilwände stellen nicht nur Lebensräume dar, der Aufenthalt oberhalb, unterhalb oder in der Nähe dieser Bereiche ist auch sehr gefährlich. Dies ist bei der Anlage von Zuwegungen und Aussichtspunkten zu beachten. Eine Nutzung von für die Öffentlichkeit freigegebenen Wegen im renaturierten Steinbruch während der Zeiten mit Tageslicht ist möglich, eine ganztägige Nutzung oder die Installation einer Beleuchtung ist nicht erwünscht.

5. Planerische Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes

5.1. Übergeordnete Planungsziele

Im Plangebiet soll eine qualitativ hochwertige und familienfreundliche Wohnbebauung entwickelt werden. Um überprüfen zu können, ob die familienorientierten Entwicklungsziele erfüllt werden, soll im Rahmen der Bauleitplanung und der Folgeentwicklung die Familienfreundlichkeitsprüfung (Beschlussvorlage 0432/2009) durchgeführt werden.

Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnangeboten mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen, bestehend aus individuellem kleinteiligem Wohnungsbau und mehrgeschossigem Wohnungsbau. Mit der Planung des neuen Wohngebiets soll die Schaffung individuellen Wohnungseigentums ermöglicht werden.

Das Quartier soll in Bauabschnitten realisierbar sein, die sich an einer günstigen Erschließungsumsetzung und an Vermarktungsmöglichkeiten orientieren.

Es soll ein Stadtquartier mit eigener Identität und hoher Lebensqualität geschaffen werden. Wesentliches städtebauliches Kriterium ist neben der Betonung der eigenen Identität die städtebaulich-freiraumgestalterische Verzahnung mit den benachbarten Wohngebieten sowie die freiraumplanerische Verzahnung mit der umgebenden freien Landschaft.

Die öffentlichen Freiräume sollen für das Wohnquartier identitätsbildend und von hoher Qualität sein. Die öffentlichen Freiräume sollen darüber hinaus optimal an das öffentliche Fuß- und Radwegewegenetz angebunden sein. Angsträume sind zu vermeiden.

5.2 Wohnformen

Im Plangebiet sollen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. In sehr untergeordnetem Umfang soll zudem die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau vorgesehen werden. Insgesamt sollen aber nicht mehr als 30 % der im gesamten Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden. Als planerischer Ansatz für die Realisierung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus ist eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des benachbarten Bestandsgebietes "Großberghang (He 33)" heranzuziehen (vgl. Planzeichnung Rahmenplan).

Es sollen innerhalb des Plangebiets möglichst städtebauliche Kleinquartiere in überschaubarer Größe entstehen, die durch öffentliche/ halböffentliche/ private Freiräume gegliedert und miteinander verknüpft werden. Es sind jeweils eigene gestalterische Ausdrucks- und Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte anzubieten. Dies schafft eine bessere Orientierung im Plangebiet und eine höhere Identifikation der Neubewohner/Innen mit "ihrem" jeweiligen Kleinquartier. Diese Zielsetzung wiederum soll insgesamt zu einer höheren architektonischen Qualität und Freiraumqualität führen.

Seniorengeeignete Wohnformen sollen nicht nur in mehrgeschossiger Bauweise, sondern auch in individuellen Bauformen (z. B. Atriumhäuser, Mehrgenerationenwohnhäuser etc.) angeboten werden.

Die städtebauliche Konzeption soll zudem Angebote für eine Entwicklung durch privaten Baugemeinschaften schaffen.

5.3 Wohnraumförderung

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (Teil B) festgelegt, dass in neuen Baugebieten mit Wohnraum ein Anteil von 25 % an gefördertem Wohnraum mittels städtebaulichen Vertrags sicherzustellen ist. Insbesondere bezieht sich der Anteil auf die "Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum". Der vorgenannte Förderanteil soll bei der Bebauung im Rahmen des Geschosswohnungsbaus umgesetzt werden.

Da aber im Bereich einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern - wie im überwiegenden Teil des Plangebiets "He 130" geplant - die Förderung als Mietwohnraum schwer umsetzbar erscheint, soll im weiteren Verfahren im Hinblick auf das städtebauliche Planungsziel abweichend vom Grundsatzbeschluss für diesen Bereich die "Förderung der Eigentumsbildung" als Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung zur Anwendung kommen. Somit soll ein Anteil an bezahlbarem selbst zu nutzendem Wohnraum für Haushalte der sozialen Wohnraumförderung vorgehalten werden.

5.4 Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte

Die Bebauungsstruktur und die zu realisierende Dichte des Plangebiets orientieren sich im Wesentlichen am benachbarten baulichen Bestand. Basierend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Berücksichtigung des vorhandenen Freizeitwerts aufgrund der Ortsrandlage und der Renaturierung des benachbarten Steinbruchs sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, welche in der Summe die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" der BauNVO erreicht.

Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sind maximal bis zu vier Vollgeschosse, im Bereich des individuellen Ein- und Zweifamilienhausbaus bis zu zwei Vollgeschosse vorzusehen.

Bei der Entwicklung der zukünftigen Bebauungsstruktur ist insbesondere die im Plangebiet vorzufindende Topografie und die sich hieraus ergebenden Sachzwänge aber auch deren Chancen für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Die durch die Lage des Plangebiets gegebenen günstigen Möglichkeiten für Sichtbeziehungen innerhalb des Plangebiets als auch vom Quartier aus in die vielfältige Umgebung sind durch die gewählte Bebauungsstruktur zu stärken.

5.5 Nutzungsstruktur

Basierend auf den oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen für den Planbereich sollen ausschließlich Wohnbauflächen entstehen. Als Nutzungsrahmen dient die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 4 BauNVO für "Allgemeine Wohngebiete" vorgegebene Nutzungsspanne.

Darin enthalten sind auch die erforderlichen Einrichtungen für soziale Zwecke und Einkaufsmöglichkeiten auf Quartiersebene.

5.6 Sozialer Infrastrukturbedarf

Aufgrund des zu erwartenden Zuzugs von Familien mit Kindern ist im neuen "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe" mindestens eine, im Bedarfsfall zwei Kindertagesstätte/n zu errichten. Diese ist/ sind in das zukünftige Bebauungskonzept zu integrieren.

Die Anzahl der Betreuungsplätze, die für die einzelnen Altersgruppen in der/ den Kindertagesstätte(n) geschaffen werden, orientiert sich am Bedarf. Dieser wird im Rahmen der jährlichen Fortschreibung des Kindertagesstättenbedarfsplanes auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose ermittelt. Auf deren Grundlage wiederum wird entschieden, ob in dem Wohngebiet eine oder zwei Kindertagesstätten gebaut werden und wie viele Gruppen diese jeweils aufnehmen sollen.

Die Infrastruktureinrichtung(en) sind räumlich und funktional mit dem gesamten Quartier sinnvoll zu verknüpfen. Im städtebaulichen Rahmenplan erfolgt hinsichtlich des einen verbindlichen KiTa- Standortes keine Standortfestlegung. Der/ die Standorte ist/ sind mit Blick auf das Gesamtkonzept im Zuge des geplanten Wettbewerbsverfahrens festzulegen.

Hinweis:

Der Flächenbedarf für den verbindlichen einen KiTa- Standort wird bis zum Wettbewerbsverfahren ermittelt.

5.7 Quartiersmitte

Im Bereich der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Zone für mehrgeschossigen Wohnungsbau sollten kleine Läden zur fußläufig erreichbaren Quartiersversorgung vorgesehen werden. Planerisch denkbar ist ein kleiner zentraler Ladenstandort in Verbindung mit dem vorgesehenen Geschosswohnungsbauanteil und einem Quartiersplatz, der einerseits keinen gebietsfremden Verkehr anziehen und andererseits die zentralen Versorgungsbereich im Ortskern nicht schwächen darf. Daher ist im späteren Bebauungsplanverfahren eine planerische Begrenzung nach Art, Zahl und Umfang vorzunehmen.

Schank- und Speisegaststätten, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe können innerhalb eines zentralen Kernbereiches zudem zu einer zusätzlichen Aufwertung in Verbindung mit einem Quartiersplatz sorgen. Gleichmaßen sollen im Rest des Gebiets Läden und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

5.8 Grün- und Freiraumstruktur

Als grünordnerisches Kernelement sind im städtebaulichen Rahmenplan lineare Grünverbindungen in West- Ost- Richtung dargestellt, mit denen die bestehenden Wegeverbindungen der Umgebung in das neue Quartier fortgeführt werden und neue Anbindungen zu wichtigen bestehenden Freiraumfunktionen sicherstellen. Diese Systematik ist durch geeignete Nord- Süd- Verbindungen zu ergänzen.

Die im Rahmenplan dargestellte "Grünzäsur" am westlichen Gebietsrand zwischen Plangebiet und Wohnquartier "Großberghöhe (He 33)" soll einerseits die verkehrliche Entkopplung vom motorisierten Individualverkehr unterstreichen. Hinsichtlich Dimensionierung und/ oder Gestaltung werden keine Vorgaben gemacht. Andererseits ist es in diesem Bereich planerisch sinnvoll, hier Verknüpfungspunkte/ -bereiche für die Einwohnerinnen und Einwohner des Bestandsgebiets und neuem Wohngebiet zu schaffen.

Bei der Ausgestaltung der Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um neben einer entsprechenden Aufenthalts- und Verweilqualität inklusive einer angstfreien Orientierung auch Natur- und Artenschutzfunktionen gleichrangig zu ermöglichen. Die ausreichende Versorgung mit öffentlich nutzbaren, quartiersbezogenen Frei- und Grünflächen ist anhand der fachlichen/ politischen Richtwerte (7 - 12 qm/ Einwohner) im weiteren Verfahren zu verifizieren. Die Grünverbindungen sollen als freiraumplanerisches Rückgrat Verknüpfungen mit der Umgebung sicherstellen und als Orientierungselement innerhalb des Baugebietes dienen.

Freiräume und Grünanlagen sind mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Zielgruppen (Familien mit Kindern, ältere Bewohnerinnen und Bewohner etc.) zu versehen. Öffentliche Einrichtungen wie Kinderspielplätze und Freibereiche der Kindertagesstätte(n) lagern sich an die geplanten Grünachsen an. Öffentliche Fußwegebeziehungen verlaufen innerhalb der Grünachsen und verknüpfen die westlichen mit den östlichen, die nördlichen mit den südlichen Teilbereichen. Ein zentraler Quartiersplatz oder alternativ auch dezentrale Kleinquartiersplätze geben dem Freiraumkonzept den erforderlichen Halt. Zudem schaffen öffentliche Fußwegeverbindungen eine Anbindung des Planungsbereiches an den baulichen Bestand der westlich und nördlich benachbarten Bestandsquartiere.

Der unmittelbar an den Fuß- und Radweg entlang der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" angrenzende bestehende Grünsaum ist vollständig zu erhalten. Dieser darf nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies für die erforderlichen Quartiersanbindung an die "K 13" erforderlich ist. Zudem ist der Grünsaum im Sinne der Ortsrandeingrünung mit Einzelbaumbepflanzung bis zum "Wohngebiet "Großberghöhe (He 33)" zu ergänzen. Eine Ortsrandeingrünung nach Osten ist unter Beachtung der dort verlaufenden Fernölleitungstrasse einzuplanen.

Der entlang der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" vorhandene Alleencharakter muss langfristig beibehalten werden. Sofern erforderlich, muss der Ent-

nahme von Bäumen für den Verkehrsanschluss des neuen Wohngebiets an die Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" mit einer Neupflanzung, welche den Alleecharakter entlang der "K 13" aufnimmt, begegnet werden. Die südlich der "K 13" liegenden Baumstandorte sind daher planerisch mit zu berücksichtigen. Hierzu ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 130" ggf. nach Süden zu erweitern.

Die Teilfläche "Nord" ist Bestandteil der zukünftigen Gesamtkonzeption für das neue Wohnquartier. Die Fläche soll aber nicht für eine Bebauung herangezogen werden. Für die Teilfläche "Nord" können unter Beibehaltung der vorhandenen Grünstruktur Konzepte zur passiven, im Einklang mit der Natur stehenden Naherholung entwickelt werden.

5.9 Äußere und innere Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die im westlich benachbarten Bestandsgebiet "Großberghöhe (He 33)" vorhandenen Straßenanschlüsse ("Ruländerstraße", "Traminerstraße", "Kelterweg") stehen für eine verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr des Plangebietes "He 130" nicht zur Verfügung. Die Fortführung der bestehenden Erschließungsstruktur in Form von Fuß- und Radwegeachsen in das Plangebiet ist dagegen planerisch sinnvoll. Auch deren Überlagerung mit einer neuen ÖPNV- Linienführung mit dem Ziel der Verbesserung der ÖPNV- Anbindung ist denkbar.

Die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)". Aufgrund der geplanten Baustruktur und der sich hieraus ergebenden Anzahl an Wohneinheiten ist von einem einzigen Verkehrsanschluss des Plangebiets an die "K 13" auszugehen.

Eine Fahrerschließung durch das Plangebiet zwischen der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" im Süden und der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" sowie der Straße "Am Großberg" im Norden ist zur Vermeidung von Schleichverkehren auszuschließen. Denkbar ist die verkehrliche Erschließung eines Teilbereiches der Teilfläche "Süd" von der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" aus (maximal eine Grundstückstiefe).

Schleichverkehre zwischen der Straße "An der Hechtsheimer Höhe" und der "K 13" sind zwingend zu vermeiden bzw. durch sinnvolle Planung des inneren Erschließungsnetzes zu verhindern.

Private Zufahrten von der Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" aus auf direkt angrenzende private bzw. öffentliche Grundstücke im Plangebiet sind auszuschließen. Die Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" ist im Bereich des Plangebiets anbaufrei auszugestalten.

Die innere Erschließung soll eine Hierarchie aufweisen und die städtebaulichen Zielsetzungen nach einer identitätsstiftenden Quartiersbildung unterstützen. Vorzusehen ist ein flächensparendes Erschließungssystem mit übersichtlicher

Gestaltung, Adressbildung und der Möglichkeit, Linienbusse für die ÖPNV- Anbindung in den Haupterschließungstrassen (oberste Hierarchie) aufzunehmen.

Die Vorgaben zur Fernölleitung (Nicht- Überbauung, Schutzstreifen, Mindestüberdeckung) sind im Zuge der Entwicklung des Erschließungssystems zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die verkehrstechnischen Vorgaben zur Knotenpunktgestaltung sowie zum Stellplatzbedarf werden im Zuge des nachgeordneten Wettbewerbsverfahrens konkretisiert.

Fußläufige Erschließung

Die Hauptfußwegeanbindung des Plangebiets an die bestehenden Wohngebiete im Westen [Wohngebiet "Großberghöhe (He 33)", zentraler Platzbereich "Auf dem Hewwel"] erfolgt über die zentrale Achse "Müller-Thurgau-Straße". Ergänzend sollen Fuß- und Radwegeverknüpfungen zwischen Bestandsgebiet "He 33" und Plangebiet unter Heranziehung des bestehenden Erschließungssystems vorgesehen werden.

Ein von Grünelementen dominierter neuer zentraler Platz im Quartier könnte als Gegenpol zum "harten" Platz "Auf dem Hewwel" dienen.

Der im Osten des Plangebiets von Norden nach Süden verlaufende Fuß- und Radweg "Rheinhöhenweg" ist hinsichtlich seiner (überregionalen) Erschließungsfunktion aufrechterhalten. Die Lage der Trasse kann im Zuge der weiteren Planung geringfügig modifiziert werden.

Der vorhandene, parallel zur Straße "Zur Laubenheimer Höhe (K 13)" verlaufende Fuß- und Radweg ist dauerhaft zu erhalten.

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Renaturierung des Steinbruchs Laubenheim (Endzustand) und der damit einhergehenden zukünftigen Naherholungsfunktion dieser Flächen sollen fußläufige Verknüpfungen zwischen Plangebiet "He 130" und den dort später für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzbaren Naherholungsbereichen des Steinbruchs eingeplant werden.

ÖPNV

Im weiteren Planungsprozess ist eine bessere ÖPNV- Anbindung des Plangebiets anzustreben. Sofern erforderlich, kann ausschließlich für die ÖPNV- Erschließung von den im Rahmenplan dargestellten verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen abgewichen werden (ÖPNV- Linienführung nach Norden oder nach Westen mit Anschluss an die bestehende Verkehrsinfrastruktur).

5.10 Klimaschutz - energetische Zielsetzung

Mit Blick auf den Klimawandel sollen zukunftsweisende energetische Lösungen für das neue Wohnquartier umgesetzt werden. Bei einem neuen Quartier dieser Größenordnung wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet. Die Stadt Mainz hat sich als "Masterplankommune 100 % Klimaschutz" verpflichtet, die CO₂-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren.

Neben einer autarken Energieversorgung auf Quartiersebene ist auch die Realisierung von z. B. energieoptimierten Strukturen und/ oder Gebäudeformen anzustreben.

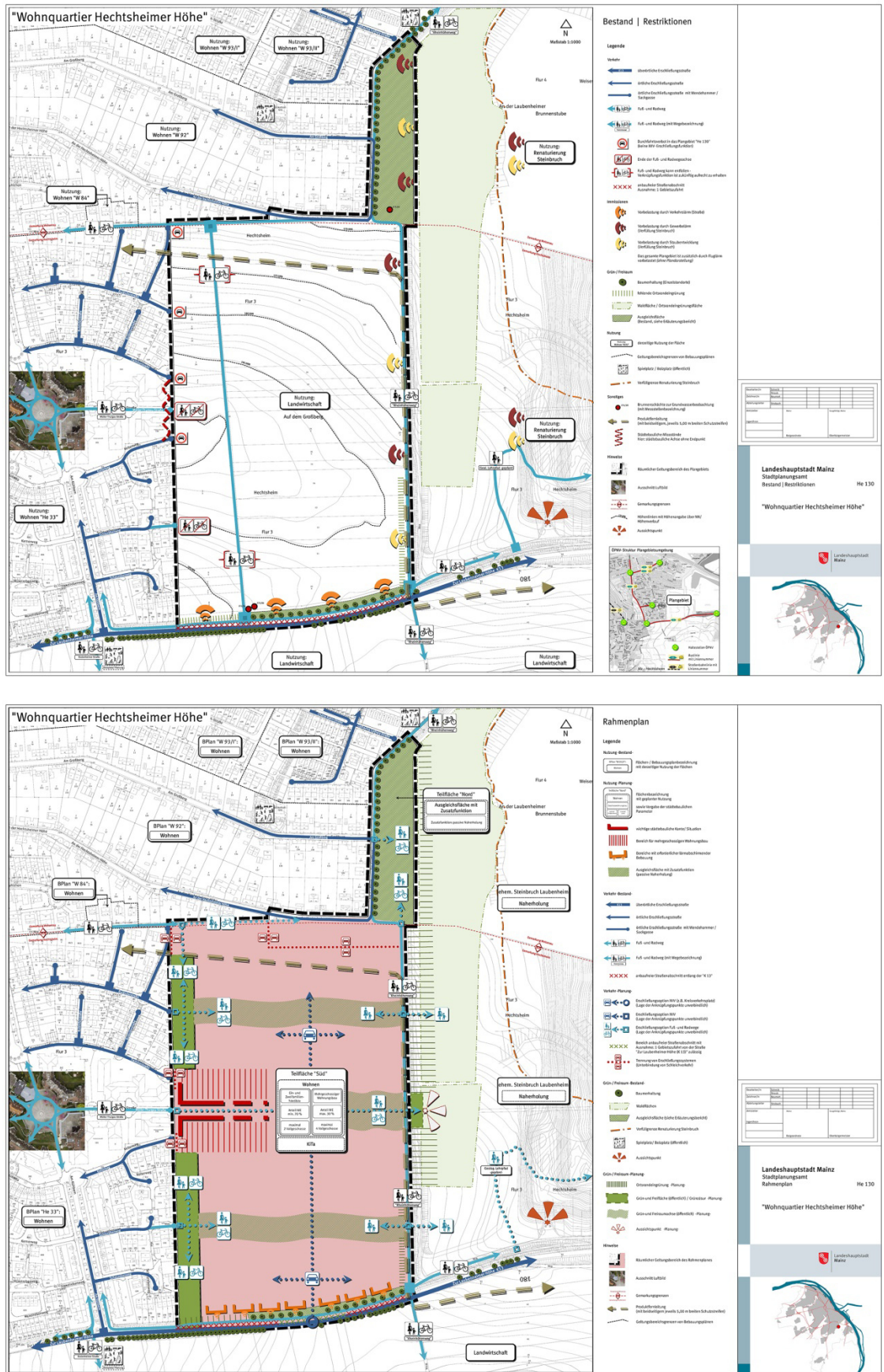
Im Verlauf des weiteren Planungsprozesses sind zu den Themen "Wärme- und Energiebedarf" vertiefende Untersuchungen in Form eines Energie- und Wärme-konzeptes zu erstellen. Es ist dann der Nachweis zu führen, dass die geplante Bebauung im Vergleich zu einer herkömmlichen Wohnbebauung die Hauptziele des Masterplanes "100 % Klimaschutz" einhält.

5.11 Regenwasserbewirtschaftung

Für das geplante Baugebiet ist im weiteren Planungsprozess ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen, welches die Komponenten Retention, Nutzung, Verdunstung, Versickerung (unter Beachtung der Hangstabilität) und ggf. eine Ableitung in den Steinbruch enthält und in dem dargestellt wird, dass durch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser keine Gefährdung für die benachbarte Bebauung entsteht.

Im Zuge der städtebaulichen Konzeptfindung sind ausreichend große Flächen für wasserwirtschaftliche Zwecke einzuplanen (ca. 12 - 15 % der versiegelten Flächen).

6. Planwerk: Bestand/ Restriktionen + städtebaulicher Rahmenplan



Abbildungen 8 und 9: Bestandsplan und städtebaulicher Rahmenplan.

7. Weiterer Planungsprozess

Der städtebauliche Rahmenplan "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (He 130)" dient als Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Die weitere inhaltliche Detaillierung soll im Zuge eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens erfolgen, dessen Ergebnis anschließend im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden soll.

Mainz, Oktober 2016