

Zusammenfassende Erklärung

des Bebauungsplans
„Boelckestraße Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings“
im Ortsbezirk Mainz-Kastel

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen verkehrstechnischen vierspurigen Ausbau der Boelckestraße in Mainz-Kastel geschaffen, beginnend im Norden vom Knotenpunkt mit der geplanten Ernst-Galonske-Straße bis zum Knotenpunkt mit dem Otto-Suhr-Ring im Süden. Der Ausbau der Boelckestraße sichert die verkehrliche Erschließung des Gewerbe- und Sondergebietsstandortes Petersweg-Ost und steht zwingend in Verbindung mit dem parallel zur Rechtskraft zu bringenden Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“. Dieser sieht - gemäß den Zielen des Wiesbadener Einzelhandelskonzeptes - zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion Wiesbadens die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf und Möbel-/ Einrichtungsbedarf sowie die Sicherung des bestehenden Gewerbegebiets vor. Der geplante Standort Petersweg-Ost zählt in Ergänzung zur Boelckestraße/Otto-Suhr-Ring zu den sogenannten Sonderstandorten, die als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen sollen.

Voraussetzung hierfür sind verschiedene verkehrliche Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes und zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, u. a. der vierspurige Ausbau der Boelckestraße bis zum Otto-Suhr-Ring sowie die Ertüchtigung des Knotenpunktes Boelckestraße/ Otto-Suhr-Ring. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „2001/1 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung, Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße in Mainz-Kastel“ ist der Ausbau der Boelckestraße nicht ausreichend dimensioniert. Deshalb wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzung geschaffen, die Straßenbegrenzungslinie an der Westseite der Boelckestraße vom Otto-Suhr-Ring bis zum Hausgrundstück Boelckestraße 107 bzw. 134 entsprechend der erforderlichen Ausbauplanung zu verschieben. Innerhalb des Geltungsbereichs ist vornehmlich die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die Schutzgüter: Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope / biologische Vielfalt, Mensch und Gesundheit und Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der planungsrechtliche Ist-Zustand sieht bereits eine Straßenverkehrsfläche nach dem rechtverbindlichen Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ vor, an die im westlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche angrenzt. Mit Durchführung der Planung wird zusätzlich ein schmaler Streifen von wenigen Metern Breite der festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Verkehrsfläche in Anspruch genommen, um eine ausreichende Dimensionierung der Boelckestraße gemäß aktualisierter Ausbauplanung zu erreichen.

Da der festgesetzte planungsrechtliche Zustand größtenteils bereits eine Nutzung als Straßenverkehrsfläche festlegt, sind mit Durchführung der Planung auf die meisten Schutzgüter (Gewässer, Arten,...) keine wesentlichen Änderungen verbunden.

Fläche

Die Flächen westlich der Boelckestraße stellen zum großen Teil derzeit noch landwirtschaftliche Flächen dar, vereinzelt finden sich auch Sukzessionsflächen mit Kleingartenanlagen. Im südwestlichsten Abschnitt befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mit Durchführung der Planung wird ein Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Verkehrsfläche in Anspruch genommen.

Boden

Die vorliegenden Böden zeigen eine hohe ackerbauliche Eignung. Der Bodenfunktionserfüllungsgrad insgesamt ist mit mittel zu bewerten, was bedeutet, dass bauliche Planungen in diesem Gebiet mittelhohe Auswirkungen auf die Qualität der Bodenfunktionen besitzen. Im Bebauungsplan kennzeichnungsrelevante Verunreinigungen des Untergrunds sind nicht festgestellt worden. Mit Durchführung der Planung wird ein Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Verkehrsfläche in Anspruch genommen. In diesem Bereich gehen durch die so stattfindende Versiegelung Bodenfunktionen (Lebensraum, Versickerungs- und Verdunstungsfläche, Erholung) verloren.

Da im Plangebiet keine Rohstoffvorkommen bekannt sind, ergeben sich mit Durchführung der Planungen auch keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Wasser

Es sind keine Heilquellenschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete betroffen. Als Oberflächengewässer verläuft der Ochsenbrunnenbach östlich des Plangebiets in südlicher Richtung entlang. Bis zur Höhe der Handelseinrichtung *Metro* fließt der Bach in naturfernem Zustand oberirdisch, anschließend verläuft er verrohrt weiter. Der natürliche Gewässerzustand ist durch den künstlichen Lauf und die unmittelbare Nähe zum Straßenverkehr stark beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildung wird durch die geplante Versiegelung geringer werden.

Mit Durchführung der Planung wird der derzeit östlich der Boelckestraße verlaufende Ochsenbrunnenbach auf die westliche Seite verlegt. Da die Ausgestaltung dieser Verlegung in einem naturnäheren Zustand als derzeit erfolgt, sind mit Durchführung der Planung positive Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer zu erwarten.

Das Niederschlagswasser wird nach Vorklämung in den auf die östliche Seite zu verlegenden Ochsenbrunnenbach geleitet. Im Vergleich zum Bestand mit einem teilweise direkten Abfluss des Straßenwassers in den Bach ist bei Einhaltung des technischen Regelwerks eine Verbesserung der Wasserqualität zu erwarten.

Arten und Biotope / biologische Vielfalt

Schützenswerte Strukturen im Sinne von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) sowie Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund des direkten Verlaufs der Flächen an der viel befahrenen Boelckestraße sind keine nennenswerten Arten vorhanden, da hier der Störfaktor des Verkehrs zu hoch ist. Die biologische Vielfalt wird somit nur unwesentlich beeinträchtigt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt, die aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von 66 m² ein Defizit von 722 Wertpunkten erbrachte. Durch die Festsetzung erhöhter Pflanzqualitäten bei den Straßenbäumen kann der höhere Eingriff kompensiert werden.

Klima / Luft

Beiderseits der Boelckestraße liegen im Bestand aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete in leichter Hanglage mit schwachen Reliefenergien. In Strahlungs Nächten bildet sich hier lokale Kaltluft, welche durch Ausgleichsströmungen aus nördlichen Richtungen überlagert wird. Die Ausgleichsströmungen sind auf den Ortsrand gerichtet, wo sie für Temperaturabsenkungen und günstige Belüftungsverhältnisse sorgen. Die Boelckestraße selbst zeichnet sich als erwärmtes Band ab. Durch den 4-spurigen Ausbau der Boelckestraße dehnt sich die Wärmeaura beidseits der Straße um ca. 10 bis 20 m aus. In sommerlichen Strahlungsnächten ist durch die verbreiterte Boelckestraße ein leichter Anstieg der Lufttemperatur zu erwarten.

Die Wärmeaura wird durch die begleitenden Vegetationsstreifen und Bäume begrenzt. Ziel ist es, durch großkronige Bäume eine Beschattung zu erreichen. Damit wird einer Aufheizung der Fahrbahn entgegengewirkt. Zusätzliche Gunsteffekte entstehen durch die Luftfilterung und die Verdunstung.

Aufgrund der stadtklimatologischen Bedeutung werden die anzupflanzenden Bäume auch in der Planzeichnung entsprechend den Lageplänen des Tiefbauamtes zeichnerisch festgesetzt.

Mensch und seine Gesundheit

Anlass der vorliegenden Planung ist der erwartete verkehrliche Zuwachs durch die Änderung eines bestehenden Gewerbegebiets im Bereich Petersweg-Ost in ein Sondergebiet. Durch die vorliegende Planung wird eine Überlastung der verkehrlichen Erschließung im Plangebiet verhindert und für eine reibungslose Abwicklung des Verkehrs gesorgt. Die Auswirkungen sind somit als positiv zu bewerten.

Im Rahmen der Verkehrslärmprognose im Einwirkungsbereich des vierspurigen Ausbaus der Boelckestraße wurden die Lärmschutzbereiche bei freier Schallausbreitung „nachts“ entsprechend den maßgeblichen Immissionsgrenzwerten der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) „Verkehrslärmschutzverordnung“ ermittelt. Für einige Gebäude mit (ggfs.) schutzbedürftiger Nutzung (einschließlich der Außenwohnbereiche) entlang der Boelckestraße innerhalb der Lärmschutzbereiche wurden Grenzwertüberschreitungen festgestellt.

Bei Überschreitung der Grenzwerte besteht gemäß §§ 41 ff BImSchG die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen bzw. ein Anspruch auf Lärmvorsorge. Die anspruchsberechtigten Gebäude sind in der Verkehrslärmprognose von 2014 aufgeführt. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird vor Inbetriebnahme des Ausbauabschnitts realisiert.

Außerhalb der Lärmschutzbereiche kommt das Lärmschutzgutachten zu dem Ergebnis, dass es im Zuge der baulichen Erweiterung der Boelckestraße zu keiner wahrnehmbaren Änderung der Verkehrslärmsituation kommt.

Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)

Für das Plangebiet liegen bisher keine Hinweise auf das Vorhandensein bedeutsamer Kultur- und sonstiger Sachgüter vor. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt. Hinweise auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens „Boelckestraße Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings“ erfolgte parallel zum Bauleitplanverfahren „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“. Dieses wurde 2007 mit der Zielsetzung der Ansiedlung eines großflächigen Möbeleinrichtungshauses sowie einer ergänzenden Fachmarkttagglomeration (Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf) auf der Basis eines Abweichungsbescheids durch das Regierungspräsidium Darmstadt begonnen. Beide Bauleitplanverfahren wurden inklusive der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bis April 2010 durchgeführt; zum damaligen Zeitpunkt allerdings nicht weitergeführt.

2017 wurde das Verfahren „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ vor dem Hintergrund einer zwischenzeitlich erreichten Flächenverfügbarkeit sowie eines veränderten Marktumfelds mit einer geänderten Zielsetzung, und zwar einer deutlichen Reduzierung der Sondergebietsflächen Handel, wieder aufgenommen und fortgeführt. Aufgrund des Zeitablaufs seit der letzten Offenlage 2010 wurde das Verfahren neu eingeleitet. Wegen der Verknüpfung beider Bebauungspläne erfolgte deshalb auch eine Neueinleitung des Planverfahrens „Boelckestraße Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings“ mit den Verfahrensschritten ab der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 23.11.2017 beteiligt. Die Bürgerinnen und Bürger stellten Fragen zu den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.07.2018 bis 08.08.2018 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zu dem Planungsentwurf abgegeben.

Es wurden keine umweltrelevanten Stellungnahmen abgegeben, die die Planung tangierten.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2018 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am 06.07.2018 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Es sind keine umweltrelevanten Stellungnahmen vorgebracht worden, die die Planung tangierten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Bebauungsplanung regelt den Ausbau der Boelckestraße, welche im Zuge der Durchführung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ das erwartete verkehrliche Mehraufkommen unter dem aktuellen Ausbaustand nicht mehr abwickeln könnte. Zur Erschließung des Gebiets existieren keine anderen Zufahrtswege. Ort und Art der vorliegenden Planung sind daher vorgegeben und schließen anderweitige Planungsmöglichkeiten aus.