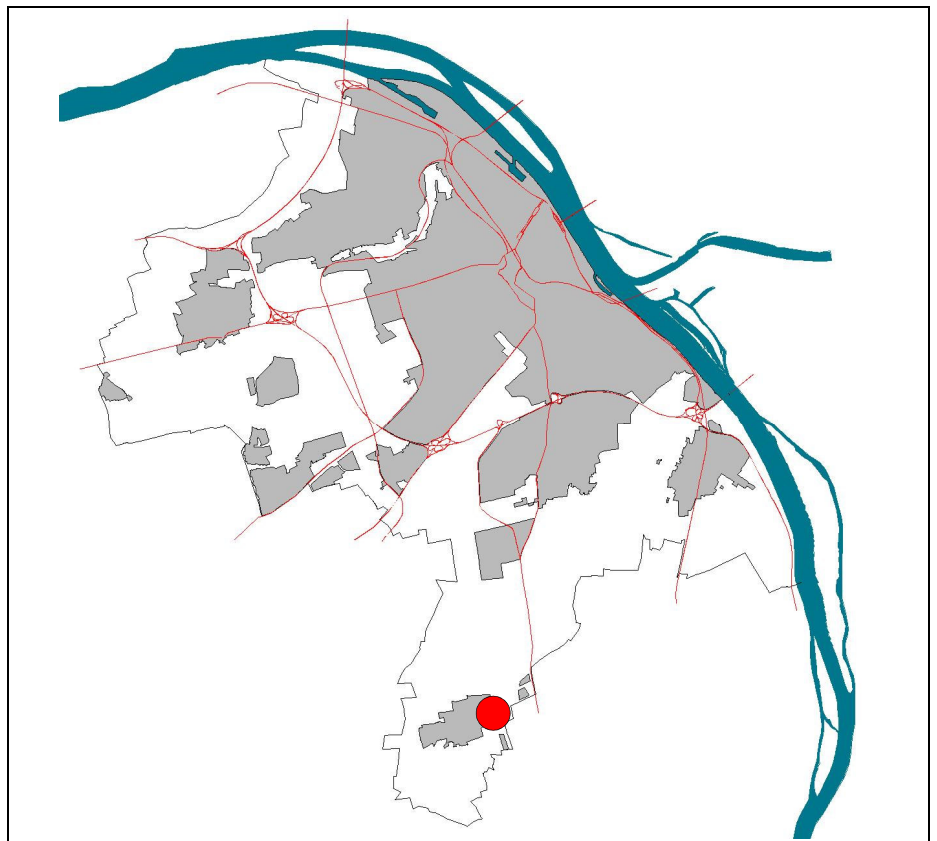


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "An der Wiese (E 68)"

Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)"



Stand: Satzungsbeschluss

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "An der Wiese (E 68)" und Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)"

Eingangsbedingungen

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland und zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele Studierende und junge Berufstätige an. Allein in den letzten zehn Jahren hat sich die Einwohnerzahl um rund 21.400 Personen erhöht. Gemäß dem Wohnungsmarktbericht Mainz 2020 ist bis 2030 ein Wachstum um weitere 5 % zu erwarten. Vor allem beim sogenannten bezahlbaren Wohnraum besteht ein hoher Bedarf, denn neben jungen Personen sind insbesondere auch viele Familien mit Kindern auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mainz-Ebersheim befindet sich das ehemalige Regenrückhaltebecken (RRB), das im Zuge eines Beckenneubaus im Nordosten von Ebersheim (vgl. Bebauungsplan "Park-and-Ride Anlage und Flächen für örtliches Gewerbe Am Linsenberg (E 52)") im Jahr 2019 aufgegeben wurde. Das verbleibende Grundstück steht somit für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Planungserfordernis und Planungsziel

Ziel des Bauleitplanverfahrens "E 68" ist es, ein autofreies Wohnquartier zu schaffen, das den bestehenden Siedlungskörper ergänzt und zugleich die bereits vorhandene Ortsrandeingrünung erhält. Für die Herleitung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes wurde seitens der Wohnbau GmbH ein Entwurf erarbeitet, der nach Überarbeitung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung die Grundlage für den Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" darstellt. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Umwandlung des Regenrückhaltebeckens in ein Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 57. Flächennutzungsplanänderung wird die derzeit als Fläche für "Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" dargestellte Fläche zukünftig als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt. Das hierfür erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "E 68".

Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Belange des Umweltschutzes in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt.

Im Umweltbericht werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie die Auswirkungen der Neuausweisung beschrieben und bewertet.

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands

Charakterisiert ist das Plangebiet durch die Baumhecke, die die Böschungen des ehemaligen Regenrückhaltebeckens im Osten, Süden und Westen bedeckt. Die Sohle des Beckens ist mit einer staudenarmen Fettwiese bewachsen, die nach Norden in eine Brennesselflur übergeht. Im Westen

des Beckens schließt sich eine Grünfläche mit Baumgruppen und einer Wiesenbrache an. Im Norden des Plangebiets wird das Becken von einem schmalen, artenarmen Grünlandstreifen begleitet, auf dem sich auch eine kleine Baumreihe mit Unterwuchs befindet. Die Baumhecke sowie die östliche Grünfläche wurde bereits im Rahmen der Stadtbiotopkartierung (2012) als wertvolle Flächen bewertet.

Der gesamte das Rückhaltebecken umgebende Gehölzbestand ist in seiner Funktion als Eingrünung erhaltenswert. Die Baumhecke auf der westlichen Böschung des ehemaligen RRBs wird ebenfalls als hochwertig erachtet. Die Grünlandflächen und Brennesselfluren auf der Beckensohle und entlang der Wege sind von eher untergeordneter Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial.

Erfassung von besonders und streng geschützten Arten

Zur Erfassung von besonders und streng geschützten Arten, die den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG unterliegen, wurde ein Artenschutzgutachten erstellt.

Das Untersuchungsgebiet ist als Lebensraum für planungsrelevante Arten von mittlerem Wert. Besonders wichtig ist der Gehölzstreifen, der bereits als wertvolle Fläche charakterisiert ist und auch aus Gründen des Artenschutzes erhalten bleiben soll. Dort brütet der Grünspecht (*Picus viridis*), der als streng geschützt gemäß § 7 (2) 14. BNatSchG eingestuft ist, sowie weitere Vogelarten deren Erhaltungszustand ebenfalls als günstig in Rheinland-Pfalz gilt, die aber nicht zu den streng geschützten Vogelarten gemäß § 7 (2) 14. BNatSchG zählen.

Es wurden keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore sind nicht gänzlich auszuschließen, unterliegen gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche aber nicht dem Verbot des §44 Abs. Nr. 3 BNatSchG. Ein Vorkommen von Reptilien im Vorhabenbereich wurde nicht nachgewiesen, das Gebiet ist für diese Artengruppe nicht relevant (BG Natur 2022).

Bodenfunktion

In der Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der BFD5 (LGB 2016) wurde der Boden -unter anderem auf Grund des Ertragspotentials- insgesamt mit "sehr hoch" bewertet. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um ein Regenrückhaltebecken, dessen natürlichen Bodenstrukturen und normalen Bodenfunktionen bereits gestört wurden. Bei den Untersuchungen nach Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung werden in allen untersuchten Mischproben die Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen unterschritten (Gumm 2020).

Wasser

Der Wasserkörpersteckbrief des WRRL Bewirtschaftungsplans bewertet den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers (Rhein), in dem die Bereiche der Stadt Mainz liegen "gut", den chemischen Zustand wegen Nitratbelastung als "schlecht". Im Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag wird nachgewiesen, dass das bei Starkregenereignissen aus dem südlich angrenzenden Außengebiet anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann.

Klima

Bezüglich des Klimas trifft auf das Plangebiet das Stadtrand-/Ortsrandklima mit geringer Bau- und hoher Grünmasse zu, das aufgrund seiner positiven Eigenschaften (höhere Abkühlung, mittlere bis hohe Verdunstung, geringere Luftbelastung) von hoher Ausgleichswirkung für stärker bebaute Bereiche mit geringeren Vegetationsanteilen ist. Die angrenzenden Ventilationsbahnen stellen Klimafunktionsräume höchster Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung dar.

Umweltauswirkungen

Schutzgut "Mensch"

Für das Schutzgut "Mensch" sind Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes nur baubedingt während der Erschließungsphase durch Baulärm und Baustellenverkehr zeitlich begrenzt für die Dauer der Baumaßnahmen zu erwarten. Anlagebedingt entfallen keine vorhandenen Wegeverbindungen oder sonstige erholungsbedingte Nutzungen, das ehemalige Rückhaltebecken war zuvor nicht zugänglich. Betriebsbedingte Auswirkungen, z. B. bei Starkregen, können vermieden werden. Maßnahmen zum Lärmschutz werden nicht notwendig.

Fauna und Flora

Als Beeinträchtigung von Fauna und Flora kann es an der angrenzenden Baumhecke sowie an Einzelbäumen und Baumreihen baubedingt im Rahmen der Erschließung zu Schäden an den Gehölzen kommen. Akustische und optische Störungswirkungen während der Bauphase durch Fahrzeugverkehr und Anwesenheit von Baupersonal stellen Beunruhigungseffekte dar, die vor allem für Vogelarten, und hier während der Brutzeit, relevant sind. Durch die angrenzenden Siedlungsflächen und Bewirtschaftung der Ackerflächen sind bereits jetzt optische und akustische Störungen vorhanden, die während der Bauphase lediglich kurzfristig verstärkt werden.

Innerhalb des Plangebietes kommt es zum anlagebedingten Verlust von rd. 4.700 m² Grünland (EA1), ca. 2.040 m² Brennesselflur (LB1) sowie rd. 1.400 m² der Baumhecke. Der durch das Plangebiet überlagerte Teil der westlichen Grünfläche sowie ein Teil der Baumhecke bleiben durch Festsetzungen dauerhaft erhalten. Ein Teil der Biotopfunktionen kann durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes erbracht werden. Es bleibt ein Defizit von rd. 0,6 ha für Biotopverluste, der auf einer externen Ausgleichsfläche zu erbringen ist. Dazu zählt der Verlust der Fläche von 1.410 m² Baumhecke, der innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt werden kann. Der Verlust soll multifunktional zusammen mit dem durch die Versiegelung entstehenden Eingriff (rd. 0,84 ha) kompensiert werden. Außerdem ist wegen des Verlusts von Höhlenbäumen für den Grünspecht eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF- Maßnahme) zu erbringen. Untersuchungen haben ergeben, dass eine Annahme künstlicher Nisthöhlen sehr unwahrscheinlich ist. Daher wird vorgeschlagen außerhalb der Brutzeit die genutzte Bruthöhle aus dem zu fallenden Baum Nr. 2 herauszuschneiden und mit geeigneten Bändern an die zu erhaltenden Bäume (z. B. Baum Nr. 9) in gleicher Höhe und Ausrichtung anzubringen. Von den 53 gemäß RVO geschützten Bäumen im Geltungsbereich müssen anlagebedingt 11 Stück gerodet werden, die anderen liegen in Grünflächen mit Erhaltungsgebot oder können als Einzelbaum erhalten werden. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung von 13 Bäumen kann der Ersatzpflanzungsbedarf auf Basis der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestands gedeckt werden, weitere zwei kompensieren den Verlust von Bäumen, die nicht unter die Verordnung fallen.

Je nach Wahl des Leuchtkörpers kann betriebsbedingt künstliches Licht bei Fauna aufgrund der Störung des natürlichen Tag- und Nachtrhythmus Schäden verursachen. Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max.3.000 K, Farbe z. B. Amber) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlungswinkel max. 70 Grad zur Vertikalen) zu verwenden (Stadt Mainz 8/2020).

Boden

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Neubaugebietes kommt es zu umfangreichen Bodenbewegungen, zusätzlich wird biotisch aktiver Boden neu versiegelt. Bei den geplanten begrünten Dach- und Tiefgaragenflächen sowie bei nicht voll versiegelten Wegen können eingeschränkt Bodenfunktionen erfüllt werden. Die vorhandenen Flächen wurden durch die Anlage des RRB seinerzeit verändert bzw. umgelagert. Um die Bodenfunktion im Quartier nicht unnötig zu beeinträchtigen und den Anteil von befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege, oberirdische Stellplätze sowie Fuß- und Radwege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bleibt ein Defizit von rd. 0,72 ha, das nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden kann. Die zusätzliche Flächenbefestigung durch die geplante Bebauung führt zu einem erhöhten oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser und somit zu einer verringerten Grundwasserzuckerung. Die neu befestigten Flächen stehen künftig nur noch eingeschränkt als Verdunstungsfläche zur Verfügung. Aufgrund § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) soll Niederschlagswasser zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes ortsnah versickert werden.

Klima

Für das Klima kommt es durch stärkere Temperaturunterschiede zwischen Bebauung und Umland zu einer räumlich begrenzten Veränderung des Mikroklimas. Ein Einfluss auf das Lokalklima ist bei einer intensiven Be- und Durchgrünung der geplanten Bebauung auszuschließen. Eine Beeinträchtigung eventueller Kaltluftströme ist nicht zu erwarten, da das geplante Bauwerk am Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen errichtet wird. Die im Osten angrenzenden Ventilationsbahnen werden nicht gestört, da das geplante Baugebiet nicht in diesen Bereich eingreift. Durch Dach- und Tiefgaragenbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen.

Stadtbild (Landschaftsbild)

Für das Stadtbild (Landschaftsbild) bleibt die Funktion der Ortsrandeingrünung (OE) durch die weitgehende Erhaltung der Gehölzstrukturen im Osten, Westen und Süden des Plangebietes erhalten. In Bezug auf den nördlichen Fußweg ergeben sich maximale Gebäudehöhen von 11,5 m. Damit wird die geplante Bebauung zur freien Landschaft hin weitgehend durch den Gehölzbestand verdeckt.

Denkmalschutzrechtliche Belange

Oberirdisch sind denkmalschutzrechtliche Belange nicht berührt. Hinweise auf Bodendenkmale liegen nicht vor.

Kompensation

Unter Berücksichtigung eines multifunktionalen Kompensationsansatzes wird der Ausgleich auf einer Teilfläche der Vorratsfläche in Mainz-Laubenheim, Flur 19, Nr. 63 erbracht. Das Grundstück ist überwiegend mit Intensivgrünland bestanden, im nördlichen Anteil ragt der Gehölzsaum des Grabens in die Fläche hinein. Die erforderliche Gehölzpflanzung von 1.410 m² kann entlang des vorhandenen Gehölzsaums erfolgen und diesen damit erweitern. Es verbleibt ein Bedarf von rund 5.785 m². Hierzu wird in diesem Umfang auf den übrigen Flächen eine Extensivierung des bislang intensiv genutzten Grünlandes durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Abendveranstaltung in der "Töngeshalle" in Mainz-Ebersheim. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Städtebauliche Struktur
- Geschossigkeit
- Verkehrliche Anbindung
- Angebot an Stellplätzen
- Angebot an Spielflächen
- Ökologische Wertigkeit des Grundstückes
- Artenvorkommen im Plangebiet
- Erhalt von Bäumen

Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Die frühzeitige Behördenbeteiligung Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in zwei Schritten. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch die Fachämter das Erfordernis verschiedener Gutachten (Umweltbericht mit Baumbestandserfassung und -bewertung, Artenschutzrechtliche Prüfung, sowie Umwelttechnische Untersuchungen) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgezeigt. Diese Gutachten wurden im Anschluss durch externe Fachbüros erarbeitet und von den jeweiligen Fachabteilungen geprüft.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen Anregungen zu den nachfolgenden Themenbereichen ein:

- Bedarf an verschiedenen Gutachten
- Umgang mit der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (s. u.)
- Grünkonzeption
- Spielplatzbedarf
- Ver- und Entsorgungsaspekte

Im Rahmen des späteren Anhörverfahrens wurden eine Reihe von Anregungen in den nachfolgenden Themenbereichen eingebracht:

- Sicherheitsbelange bei der späteren Objektplanung
- Anforderungen der Feuerwehr
- Bedarf an Kita-Plätzen
- Bedarf an Spielflächen
- Partnerschaftliche Baulandbereitstellung
- Archäologie
- Wasserwirtschaft
- Radonpotenzial
- Natur- und Artenschutz
- Grünfestsetzungen
- Klima
- Energie
- Erschließung

- Boden/Baugrund
- Versorgungsinfrastruktur
- Richtfunk

Diese wurden soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. In Folge der zweistufigen Behördenbeteiligung wurden die Festsetzungen in den Bereichen Bodenschutz, Altlasten und Grundwassernutzung angepasst. Darüber hinaus wurden vielfältige grünordnerische Festsetzungen im Bereich des Baum- und Straucherhaltes sowie der jeweiligen Neupflanzung und im Bereich des Artenschutzes aufgenommen.

Ergebnisse der Veröffentlichungen im Internet, öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung (Offenlage) wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Seitens der tangieren Fachämter und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Stellplatzschlüssel
- Brandschutz
- Schallemissionen
- Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Wasserversorgung
- Entsorgung

Die vorgebrachten Themenbereiche wurden jedoch überwiegend bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und dem Anhörverfahren, umfassend beleuchtet und bewertet. Eine erneute Prüfung führte zu keiner Änderung der Einschätzung und damit wurden auch keine Änderungen an der Planung erforderlich.

Ergebnisse der Veröffentlichungen im Internet, erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung

Aufgrund der notwendigen Änderung des Geltungsbereichs im Bereich der externen Kompensationsfläche in Mainz-Laubenheim wurde der Bebauungsplanentwurf "E 68" einschließlich Begründung und Fachgutachten erneut im Internet veröffentlicht und erneut, eingeschränkt öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen dieser Beteiligung ging ein Schreiben mit Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Seitens des/der Absender:in wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Erhöhung der Einwohnerzahlen
- Vegetation, Tier-und Pflanzenarten
- Schützenswerte Arten
- Bodenversiegelung
- Klima
- Zufahrts-und Stellplatzsituation
- Baustellenverkehr
- Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit)

Die vorgebrachten Anregungen zu verschiedenen Themenbereichen, insbesondere zu Boden, Arten- und Naturschutz und Klima wurden durch Fachgutachten im Verfahren untersucht und die Ergebnisse dezidiert dargelegt. Die Thematik der Zufahrts- und Stellplatzsituation wurde durch die zuständigen Fachämter im Bauleitplanverfahren geprüft. Zudem wurden Teile der vorgebrachten Anregungen bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten untersucht und bearbeitet. Einige Themen und Aspekte wie z.B. Geschwindigkeitsüberschreitungen, falsches Parken oder Baustellenverkehre sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht steuerbar. Ein Regelungsbedarf für das Bauleitplanverfahren ergibt sich aus den vorgetragenen Anregungen nicht.

Seitens der tangieren Fachämter und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Sicherheitsbelange bei der späteren Objektplanung
- Wohnbauflächenbedarfswert
- Bewirtschaftung der externen Ausgleichsfläche
- Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Hochwasserschutz
- Schallemissionen
- Wasserversorgung
- Telekommunikation

Die vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten untersucht und bearbeitet oder sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht steuerbar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan "E 68" dient der Schaffung zusätzlicher Wohnflächen im Stadtteil Mainz-Ebersheim. Es handelt sich beim Areal am südöstlichen Siedlungsrand von Mainz-Ebersheim um ein ehemaliges Regenrückhaltebecken, das im Zuge eines Beckenneubaus im Nordosten von Ebersheim (vgl. Bebauungsplan "Park-and-Ride Anlage und Flächen für örtliches Gewerbe "Am Linsenberg (E 52)" im Jahr 2019 aufgegeben wurde.

Das verbleibende Grundstück stand somit für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Die Stadt Mainz benötigt mehr und v. a. bezahlbaren Wohnraum. Hieraufhin wurde die konkrete Umwandlung des Areals zum Wohnstandort geprüft.

Ursprünglich war die Fläche für die Entwicklung durch eine Baugemeinschaft vorgesehen. Aufgrund fehlender Mitglieder in der Baugemeinschaft musste dieses Vorhaben jedoch nach einiger Zeit trotz intensiver Bemühungen in der geplanten Form aufgegeben werden. Hierauf hin wurde die Projektentwicklung durch die Wohnbau Mainz GmbH übernommen. Auch hier besteht das Angebot, dass sich die vorhandene und/oder andere interessierte Baugemeinschaften – vergleichbar mit Mietmodellen– verwirklichen können.

Als Alternative zu der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers wäre eine Beibehaltung der ursprünglichen Situation als Regenrückhaltebecken möglich gewesen. Durch den Neubau eines Regenrückhaltebeckens im Norden von Mainz-Ebersheim besteht hierfür jedoch keine Notwendigkeit.

Andere Nutzungsarten, wie z.B. eine gewerbliche Nutzung kamen für die Entwicklung der Fläche aufgrund der vorhandenen Umgebung (Wohnbebauung) und Infrastruktur (Verkehrsanbindung) nicht in Betracht. Da in der Stadt Mainz aber derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken und Wohnungen besteht, war die Umnutzung dieser Fläche in ein Wohngebiet vorrangiges Ziel der Stadt Mainz.

Weitere Möglichkeiten der Entwicklung bestanden in der Wahl der Wohnformen im Quartier. Sowohl andere Baustrukturen z.B. ein höherer Anteil an Einfamilienhäusern oder ein erhöhter oder niedriger Anteil von Grünstrukturen wären in der Gebietsentwicklung denkbar gewesen.

Das Ziel der Stadt Mainz für das Areal des "E 68" bestand jedoch in der Bereitstellung einer gebietsverträglichen Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern, um energieeffizienten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wird ein autofreies Quartier geschaffen, was wiederum die Freiraum- und Aufenthaltsqualität erhöht.

Der Geltungsbereich wird im Bestand durch die umlaufenden Baum- und Gehölzstrukturen geprägt, die auf der vorhandenen Böschung des Rückhaltebeckens stehen. Bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung sollen diese Grünstrukturen in ihrem Bestand gesichert werden. Weitere Grün- und Freiflächen hätten die verbleibende ausnutzbare Fläche des Areals stark eingeschränkt und eine Wohnbauentwicklung unwirtschaftlich werden lassen. Das Plangebiet ist geprägt durch einen hohen Baumanteil. Die Bäume umrahmen das Quartier und bilden gleichzeitig einen Abschluss zur Landschaft hin. Um diese Ortsrandeingrünung langfristig zu sichern, erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Für die nicht bebauten Grundstücksflächen werden Mindestanforderungen an eine Begrünung gestellt, um den Anteil an begrüneten Flächen und Gehölzpflanzungen im Quartier aufrecht zu erhalten und langfristig sicherzustellen. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird daher Vorsorge getragen, dass ein im Vergleich zum Bestand in etwa gleichbleibendes klimatisch wirksames Grünvolumen langfristig im Plangebiet vorhanden ist. Dem Vorsorgeaspekt zur Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen infolge des Klimawandels kann damit ebenfalls Rechnung getragen werden. Gehölze bieten zudem innerhalb von Siedlungsgebieten vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Tiere, insbesondere für eine große Anzahl an Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität. Die Begrünungsfestsetzungen entsprechen damit auch den strategischen Zielen der Biodiversitätsstrategie Mainz.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die Zielsetzung erfüllt, ein neues Wohnquartier mit einem Angebot an hochwertigem Wohnraum unter Berücksichtigung der bestehenden Baum- und Grünstrukturen zu entwickeln.