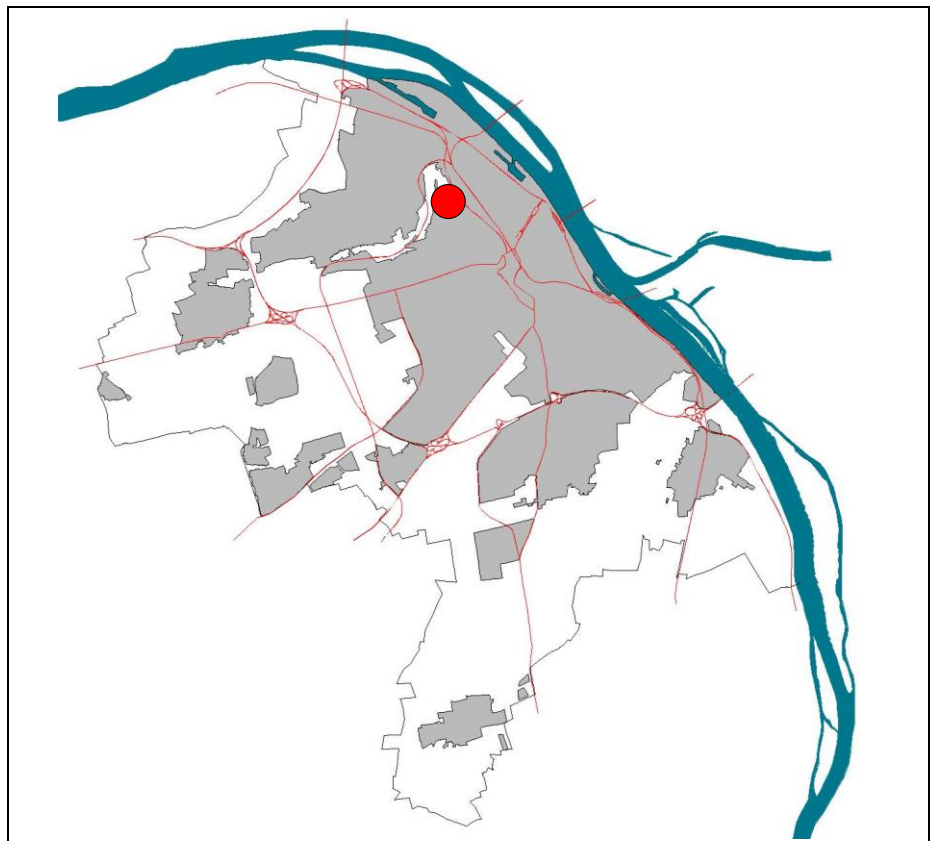


# Stadt Mainz

## Zusammenfassende Erklärung

Zum Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)"



Stand: Satzungsbeschluss

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)"**

### **Eingangsbedingungen**

Das Areal stellt sich als ein verdichtetes, fast vollständig bebautes Wohnquartier, bestehend aus Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau und Reihenhauszeilen dar. Im Osten befindet sich eine bedeutsame Grünverbindung zwischen dem "Taubertsbergbad", dem Bruchwegareal und dem nördlich angrenzenden "Hartenbergpark". Die Freibereiche zwischen den angrenzenden Geschosswohnungsbauten sind durch großzügige private Grün- und Freiflächen gekennzeichnet. Die Bebauungs- bzw. Gebäudestrukturen der bestehenden Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit im Bereich zwischen der "Ludwigsburger Straße" im Norden und Osten, der "Jakob-Steffan-Straße" im Westen und der Straße "Am Fort Gonsenheim" im Süden besteht aus sich regelmäßig abwechselnden Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten.

Die Gebäudestrukturen sind durch zweigeschossige Baukörper mit Satteldach im Bereich der Reihenhauszeilen und meist 4 – 5-geschossigen Wohngebäuden (Geschosswohnungsbauten) charakterisiert.

Im Bereich zwischen der "Ludwigsburger Straße" und der "Jakob-Steffan-Straße" befindet sich ein Lebensmitteldiscounter sowie einzelne gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Pflegedienst und eine Kinderkrippe. Im Bereich der "Alten Patrone" an der Straße "Am Judensand" besteht ein Kunst- und Kulturquartier mit Gastronomie, Kindergarten, Ateliers, Büros und Therapiepraxen. Südlich daran anschließend befindet sich das Gelände der ehemaligen berufsbildenden Schule. Für diesen Bereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)".

Östlich der "Ludwigsburger Straße" gliedern sich drei neun bis zehngeschossige Solitärbaukörper an den vorhandenen Grünzug an. Nördlich der "Ludwigsburger Straße" befinden sich zeilenartige, 4-geschossige Geschosswohnungsbauten. Nach Norden, in Richtung des "Hartenbergparks", entwickeln sich 6-10 geschossige Wohngebäude an der Jakob-Steffan-Straße, nach Osten hin 2-geschossige Reihenhauszeilen.

Für das Plangebiet existiert, bis auf das Gelände der ehemaligen berufsbildenden Schule ("Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)"), kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

### **Planungserfordernis und Planungsziel**

Ziel des Bebauungsplanes "H 101" ist es, eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern und hierbei die städtebauliche Struktur der Nachkriegsbebauung unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen zu sichern. Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude sowie der Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll geregelt werden. Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung folgend, sollen im "H 101" als Art der baulichen Nutzung "Wohnen (WA)", "mischgenutzte Flächen (MI)" sowie ein "sonstiges Sondergebiet (SO)" festgesetzt werden.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die Belange des Umweltschutzes in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die umweltbezogenen Auswirkungen ermittelt und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich dargestellt werden.

Mit der Planung werden Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen vorbereitet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der geplanten Nutzungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung für die nachstehend aufgeführten Schutzgüter nicht zu erwarten.

### **Umweltbelang: Mensch**

Beeinträchtigungen für den Menschen sind insbesondere durch Schallimmissionen zu erwarten.

#### **Schall**

Die Südfassaden der Häuserreihen entlang der Straße "Am Fort Gonsenheim" im Süden des Geltungsbereiches sind durch Verkehrslärm mit Beurteilungspegeln von 60 - 61 dB(A) am Tag und 52 - 53 dB(A) in der Nacht beaufschlagt. Hierzu werden Festsetzungen für schalltechnische Vorkehrungen vorgesehen.

Durch ein Heranrücken der Wohnbebauung an den genehmigten Bestand des Lebensmitteldiscounters kann ein Lärmkonflikt ausgelöst werden. Zur Vermeidung von immissionsrechtlichen Konflikten wurde im Bereich des südlich an das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" angrenzenden Baufensters (Jakob-Steffan-Straße Haus-Nr. 2, 4, 6 und 8) keine Nachverdichtung ermöglicht, die dort festgesetzte Baugrenze orientiert sich eng am Gebäudebestand und die Baugrenze des Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" wurde im Planungsprozess verringert.

Gemäß der Parkplatzlärmstudie sollen geplante Wohnnutzungen einen Mindestabstand von 15 m zu geplanten und bestehenden nicht öffentlichen oberirdischen Stellplätzen aufweisen, um das Maximalpegelkriterium für derartige Anlagen zu kritischen Immissionsorten in Mischgebieten zu unterschreiten. Dies wird durch textliche Festsetzungen gesichert.

### **Boden / Altlasten**

Die gesamte Innenhoffläche der "Alten Patrone" ist bis zu 2 Meter aufgefüllt und beinhaltet neben mineralischen Komponenten auch Schlackepartikel. Diese verursachen eine heterogene Belastung mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Aufgrund der potenziellen Gefährdung durch die Auffüllungen schließt der Bebauungsplan die Errichtung von Kinderspielflächen im Bereich des Innenhofs der "Alten Patrone" aus und gibt Hinweise zum Anbau von Nutz- und Zierpflanzen. Es erfolgt eine Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Eine Gefährdung für den Menschen durch die Auffüllungen ist aufgrund der vorhandenen Überdeckung (ca. 30 cm) derzeit nicht gegeben.

Im Bereich der "Freifläche um das Hauptgebäude 63 + 65" (Teilfläche 2) kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)-Restkontamination in Richtung der Nachbargrundstücke (207/6, 207/7, 210/2 und 210/3) in einer Tiefe von ca. 4 m u. GOK fortsetzt. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht jedoch aus der in 4 m Tiefe verbliebenen MKW-Restbelastung keine Gefährdung. Die Teilfläche wurde in der Planzeichnung aufgrund der Restbelastung entsprechend gekennzeichnet.

### **Umweltbelang: Boden und Fläche**

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist nur in geringem Ausmaß mit Flächeninanspruchnahmen und -umwandlungen verbunden, da es sich um die Überplanung eines bestehenden, gewachsenen Gebietes handelt, dessen mögliche baulichen oder sonstigen eingriffsverursachenden Nutzungen bereits überwiegend realisiert sind. Durch die erstmalige Festsetzung von Baugrenzen i.V.m. den Festsetzungen der Grundflächenzahlen kann eine unkontrollierte Nachverdichtung bisher unbebauter Bereiche vermieden werden.

Für Teilbereiche sind die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans "Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)" maßgeblich. Aus dem Vergleich der Baurechte wird ersichtlich, dass

sich die zulässige Versiegelung reduziert. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen in der Größenordnung von ca. 890 m<sup>2</sup> wird ein Freiraum auf derzeit zum Teil versiegelten Flächen geschaffen.

Eine Neuausweisung von Baufenstern ist nicht vorgesehen. Die Baugrenzen werden im Bereich der Reihenhäuser (WA 1) eng gefasst und im Bereich des Geschosswohnungsbaus (WA 2) werden weitere Spielräume belassen.

An den Enden der Stichstraßen "Heinrich-Wothe-Straße" und "Weifert-Janzen-Straße" werden Nachverdichtungen durch die Festsetzung von Baugrenzen über den Bestand hinaus in größerem Umfang ermöglicht, um dort eine Nachverdichtung zu schaffen.

Durch den Erhalt des Grüngürtels, den weitestgehenden Erhalt der bestehenden Freiflächen sowie der Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen durch die Festsetzung von Pflanzgeboten können Beeinträchtigungen und zusätzliche Versiegelungen vermieden und die natürlichen Bodenfunktionen erhalten werden.

### **Umweltbelang: Wasser**

Das Gebiet ist überwiegend bebaut, dies ist anlagebedingt bereits mit einem Verlust des Versickerungs- und Wasserrückhaltevermögens verbunden. Entwässerungstechnisch ist das Gebiet bereits voll erschlossen. Durch die zulässigen Nachverdichtungen wird sich die überbaubare Fläche in Teilbereichen erhöhen. Damit kann eine geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung verbunden sein. Auf der Grundlage des § 34 BauGB wäre eine ungeordnetere Nachverdichtung und in der Folge größere Reduzierung der Grundwasserneubildung möglich gewesen.

Der weitestgehende Erhalt der Freibereiche sowie die über die Begrünungs- und Gestaltungssatzung i.V.m. der festgesetzten Dachform gesicherte Dachbegrünung im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" wirken sich hierbei mindernd aus. Auch eine Verwertung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück trägt zur Retention bei. Eine derartige Nutzung führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen; sie fördert hingegen die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

### **Umweltbelang: Klima/Luft**

Als bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung ist die Gefährdung bzw. der Verlust von lokalklimatisch günstig wirkenden laubreichen Einzelbäumen innerhalb bestehender Baugrenzen zuzüglich eines Abstandes von 2 m zu nennen. Weitere Verluste können durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hervorgerufen werden, da diese außerhalb der Baugrenzen zulässig und lagemäßig nicht reglementiert sind. Dies betrifft insbesondere die Bereiche, in denen eine Erhöhung der Geschossigkeit vorgesehen ist und dadurch ein größerer Bedarf an Nebenanlagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten hervorgerufen wird. Auch diese Verluste wären, auf der Grundlage von § 34 BauGB, schon zulässig gewesen und sind keine Folge des Bebauungsplanes. Dieser steuert die Möglichkeiten zur Nachverdichtung, so dass dem Schutz des lokalen Klimas besser Rechnung getragen werden kann.

Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden Freibereiche, Einzelbäume und flächige Gehölzbestände gesichert, so dass diese Flächen weiterhin die klimatischen Gunstwirkungen erfüllen können.

Die Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen in Form von begrünten Flachdächern im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" wird über die Begrünungs- und Gestaltungssatzung i.V.m. der

festgesetzten Dachform planungsrechtlich gesichert. Zudem werden klimatisch günstige Grünstrukturen durch Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen in den allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2", im Mischgebiet und im sonstigen Sondergebiet sowie von Sträuchern ("WA 2", SO) gesichert und geschaffen. Alle genannten Maßnahmen tragen zum Schutz des lokalen Klimas und zur Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen durch den Klimawandel bei.

Die gemäß der Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Mainz gebotenen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes "WA1" leisten hierzu einen weiteren Beitrag.

Betriebsbedingte Auswirkungen im Sinne einer Verkehrserhöhung und einer damit verbundenen Überschreitung kritischer Werte bezüglich der Lufthygiene sind nicht zu erwarten, da es sich um ein bebautes Gebiet handelt und allenfalls eine moderate Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.

### **Umweltbelang: Pflanzen; Tiere und die biologische Vielfalt**

Es konnten 22 Arten als sicherer oder potenzieller Brutvogel im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Von den nachgewiesenen Brutvogelarten wird der Star deutschlandweit als gefährdet eingestuft, in Rheinland-Pfalz wird er auf der Vorwarnliste geführt. Er brütete mit zwei Brutpaaren in Löchern in den Fassaden einzelner Gebäude im Gebiet. Zudem kommt der Mauersegler im Gebiet vor. Die Art ist zwar ungefährdet, weist jedoch einen ungünstig bis schlechten Erhaltungszustand auf. Bei den übrigen Brutvogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten, welche in Rheinland – Pfalz und deutschlandweit als ungefährdet eingestuft sind. Im Bebauungsplanverfahren ist die ungefährdete Zwergfledermaus planungsrelevant, da diese Art als typischer Spaltenbewohner an Gebäuden vorzufinden ist. Weiterhin konnte die in der Roten Liste von Rheinland-Pfalz als ungefährdet eingestufte Mauereidechse nachgewiesen werden. Aufgrund der Färbung der Tiere ist davon auszugehen, dass es sich dabei um nicht einheimische Mauereidechsen handelt, sondern um eine allochthone Unterart. Eine eindeutige Bestimmung ist nur durch genetische Untersuchungen möglich.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben auf Basis des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen der europäischen Vogelarten oder von streng geschützten Tierarten nicht auszuschließen. Inwieweit diese zum Tragen kommen, hängt von Art und Umfang des jeweils beantragten Bauvorhabens ab. Generell löst die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Diese hängen von Art und Umfang eines konkreten Vorhabens ab. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind auf Baugenehmigungsebene die im Artenschutzgutachten aufgeführten, zwingend einzuhaltenden Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten durch die Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes.

Als bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung ist die Gefährdung von Einzelbäumen sowie deren schützenswerter Wurzelbereich innerhalb bestehender Baugrenzen zuzüglich eines Abstandes von 2 m zu nennen. Infolge der oben genannten Ausführungen ist eine potentielle Gefährdung von Einzelbäumen möglich, wenn die voraussichtlichen Abstände der Stämme zur Bebauung (Baugruben für Gebäude und Tiefgaragen, Straßen, Wege, Parkplätze, Balkone) innerhalb der schützenswerten Wurzelbereiche liegen und diese Bäume – sofern Baumaßnahmen umgesetzt werden – nicht erhaltensfähig sind.

Darüber hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig und lagemäßig nicht reglementiert. Ein Verlust von Biotopen und Einzelbäumen ist daher vorrangig in Bereichen, in denen eine Erhöhung der Geschossigkeit vorgesehen ist und dadurch ein größerer Bedarf an Nebenanlagen und

Stellplätzen mit ihren Zufahrten hervorgerufen wird, möglich. Da diese Flächen lagemäßig nicht reglementiert sind, können keine quantitativen Aussagen zum Verlust von Einzelbäumen getroffen werden. Infolge des teilweise sehr dichten Baumbestandes sind erhebliche Verluste zwischen den Stichstraßen "Heinrich-Wothe-Straße" und "Weifert-Janz-Straße" und in den Wohngebieten südlich der Kerschensteiner Straße zu befürchten.

Auf der bisherigen Grundlage, gemäß § 34 BauGB, wären deutlich höhere Nachverdichtungen möglich gewesen. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Verschlechterung im Vergleich zur bisherigen Beurteilungsgrundlage, die Nachverdichtung des Plangebietes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan besser gesteuert und trägt somit zum Erhalt vieler Bestandsbäume bei.

Dem Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und insbesondere von Einzelbäumen kommt daher als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme eine hohe Bedeutung zu.

Durch die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können im Plangebiet 122 Bäume erhalten werden. Weitere 275 Bäume werden durch Einzelbaum – Erhalts – Festsetzung gesichert. Zudem werden 11 Bäume durch den Erhalt von Baumgruppen planungsrechtlich gesichert. Somit werden innerhalb des Geltungsbereichs 408 Bäume planungsrechtlich erhalten, das entspricht ca. 68% des erfassten Baumbestandes.

Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch einen planungsrechtlich möglichen Verlust von 192 Einzelbäumen, davon sind 83 Einzelbäume gemäß Rechtsverordnung geschützt. Ergänzend ist hinzuzufügen, dass nicht jeder Baum, der nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich zum Erhalt gesichert wurde, zwangsläufig verloren geht, da insbesondere in den Bereichen mit geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten auch mit geringeren Bauabsichten und somit weniger Eingriffen in den Baumbestand zu rechnen ist. Auf der bisherigen Grundlage, gemäß § 34 BauGB, wären deutlich höhere Nachverdichtungen möglich gewesen. Der Bebauungsplan reduziert die Möglichkeiten zur Nachverdichtung, im Vergleich zu § 34 BauGB, deutlich und trägt zum Erhalt vieler Bestandsbäume bei. Zur Sicherung und Entwicklung sind grünordnerische Festsetzungen erforderlich. Durch

- die Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Straßenraum und straßennah in den Baugebieten ("WA 2", SO),
- die Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf den nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2", im Mischgebiet sowie im sonstigen Sondergebiet,
- die Pflanzgebote für das Anpflanzen von Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 2" sowie im sonstigen Sondergebiet,
- dem Erhalt von Einzelbäumen und von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB,
- die Anwendung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung hinsichtlich der Pflanzgebote für Sträucher im Mischgebiet und "WA 1" und
- die Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen

kann, im Vergleich zur bisherigen Rechtsgrundlage eine Minderung des Eingriffs vorgenommen werden. Dadurch wird ebenso die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sichergestellt und der von Bäumen geprägte Gebietscharakter erhalten.

Damit wird im Übrigen auch den im Landschaftsplan der Stadt Mainz auf örtliche Ebene konkretisierten Zielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

### **Umweltbelang: Landschaft**

Das Stadtbild ist im Wesentlichen durch die innerstädtische Lage mit vorherrschender Wohnnutzung geprägt. Das Plangebiet ist durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser sowie großzügige Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen den Geschosswohnungsbauten einerseits und dem bestehenden Grüngürtel im Osten gekennzeichnet. In den überwiegenden Bereichen wird sich das Stadtbild durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändern. An der Ecke "Jakob-Steffan-Straße" / "Ludwigsburger Straße" befindet sich derzeit ein eingeschossiger Lebensmitteldiscounter mit einem ebenerdigen Parkplatz. Bei voller Ausnutzung der Baugrenzen in Verbindung mit der Erhöhung der Geschosigkeit wird an dieser Stelle eine deutliche Zunahme des Bauvolumens zu verzeichnen sein. Eine weitere Zunahme des Bauvolumens wird in folgenden Bereichen planungsrechtlich ermöglicht:

- Geschosswohnungsbau und Einzelhausbebauung "Am Fort Gonsenheim" (WA 2 im Süden des Geltungsbereichs)
- Baufenster Weifert-Janzen-Straße 9
- Baufenster Ludwigsburger Straße 9 (WA 2 südlich der Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz)
- Baufenster der ehemaligen Berufsbildenden Schule (Teilbereich des WA 2 westlich der Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz)

Durch die getroffenen bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können gestalterische Fehlentwicklungen jedoch vermieden werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür nachstehende Maßnahmen bzw. Festsetzungen vor:

- Sicherung des bestehenden Grüngürtels als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage",
- Sicherung der ortsbildprägenden Funktionen durch den Erhalt von Straßenbäumen sowie Ergänzung durch Anpflanzungen,
- den Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen,
- Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen in Form von begrünten Flachdächern im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" (indirekt gesichert über die Festsetzung der Dachform i. V. m. der "Begrünungs- und Gestaltungssatzung")
- Schaffung und Sicherung von gestalterisch wirksamen Grünstrukturen durch Festsetzung von Pflanzgeboten (Bäume, Sträucher) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie des Sondergebietes "Nahversorgungszentrum"
- Regelungen zur Vorgartengestaltung, zur Eingrünung von Müllstandplätzen und zu Einfriedungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft sind unter Zugrundelegung der aufgeführten Maßnahmen bzw. Festsetzungen sowie der gemäß Begrünungs- und Gestaltungssatzung gebotenen Pflanzmaßnahmen ausgeschlossen.

### **Umweltbelang: Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der Historie der Stadt Mainz können archäologische Funde jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Zur Sicherung etwaiger Bodenfunde wurde daher der Hinweis zur Anzeigepflicht archäologischer Funde gemäß Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

Der Bereich der "Alten Patrone" wurde zum Zweck der Erhaltung des ehemaligen "Friedenpulvermagazins Nr. 20" gemäß Rechtsverordnung vom 29.01.1991 als Denkmalzone "Am Judensand 57 -69" unter Schutz gestellt.

Jegliche Veränderung bedarf daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz, so dass erhebliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Erhebliche negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen und Hinweise nicht zu erwarten.

Der "H 101" umfasst vielfältige eingriffsmindernde Festsetzungen. Im Einzelnen sind dies Festsetzungen zum Thema Schallschutz, Artenschutz, Baumschutz, Klimaschutz, Bodenschutz und Altlasten sowie dem Denkmalschutz. Durch die Überplanung ergibt sich, im Vergleich zum bestehenden Baurecht, keine gesteigerte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Über die festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen hinaus sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Lediglich für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" können bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen Brut- und Niststätten entfallen. In diesem Szenario sind die entfallenen Fortpflanzungsstätten und Quartiere im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind demzufolge nicht abzuleiten.

### **Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein. Diese brachten folgende Themenbereiche ein:

- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten
- Aufstockung Bestandsgebäude

Der Anregung den Geltungsbereich zu erweitern konnte, aufgrund bereits laufender Fristen und einer zu erwartenden erheblichen Verzögerung des Bauleitplanes durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches, nicht gefolgt werden. Ebenfalls besteht für den beschriebenen Erweiterungsbereich derzeit kein Planerfordernis.

Der Anregung zur Aufstockung des Bestandsgebäudes konnte ebenfalls nicht gefolgt werden. Angrenzend an das o.g. Grundstück befindet sich ein stadtteilübergreifender Grünzug mit Naherholungsfunktion für die Bewohner:innen des Plangebietes und darüber hinaus. Die Sichtbeziehung in das Grün und damit auch die Wirkung des Grünzuges in das Gebiet hinein soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden. Die gleichartige Baustruktur mit den Punktgebäuden sowie den dazwischenliegenden Grünbereichen bzw. Zugängen zum Grünzug sollen in der bestehenden Form gesichert werden. Der vorhandene Anbau stellt bereits einen Ausreißer innerhalb der homogenen Struktur dar, daher ist dieser lediglich in der Bestandsgröße zu sichern. Die partielle Aufstockung hätte negative Wirkung auf das Landschaftsbild entwickeln können.

Die vorgebrachten Anregungen führten nicht zu einer Veränderung der Planunterlagen.



## **Ergebnisse der Behördenbeteiligungen**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in zwei Schritten. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch die Fachämter das Erfordernis verschiedener Gutachten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Baumbestandserfassung und –bewertung 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:

- Zulässige Sortimente im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"
- Verkehrsflächen
- Immissionsschutz, Schallschutz
- Freiraumplanung, Grünflächen, Naturschutz, Landschaftsbild
- Altlasten, Boden und Baugrund
- Klima, Klimawandel
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Telekommunikation, Mainzer Netze GmbH)
- Grundwassernutzung, -schutz, -haltung und Niederschlags- bzw. Brauchwassernutzung
- Bodenschutz

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

- Grundwassernutzung, -schutz, -haltung und Niederschlags- bzw. Brauchwassernutzung
- Bodenschutz
- Altlasten
- Grünflächen
- Artenschutz
- Baumerhalt und -neupflanzung

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 Veröffentlichung im Internet**

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet / Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Darüber hinaus haben einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Anregungen vorgebracht bzw. die Anregungen aus den vorangehenden Beteiligungsschritten des Bauleitplanverfahrens wiederholt. Die hierin enthaltenen 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.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei dem Bebauungsplan "H 101" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Des-  
sen Ziel ist es die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes nachhaltig und geordnet  
zu steuern. Hierbei soll die städtebauliche Struktur der Nachkriegsbebauung unter Beachtung des  
Wechsels von Bebauung und Freiräumen erhalten werden. Dadurch soll die Aufenthaltsqualität  
innerhalb des Gebietes langfristig sichergestellt und weiterentwickelt werden.

Zudem wird mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen den bestehenden Lebensmitte-  
leinzelhändler zu vergrößern und so die lokale Nahversorgung langfristig zu sichern.

Einzigste Alternative zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens wäre das Beibehalten der bishe-  
rigen Rechtsgrundlage. Da es sich um einen unbepflanzten Innenbereich handelte, müssten sich die  
Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Unter Anwen-  
dung dieser Rechtsgrundlage wäre eine höhere Nachverdichtung zulässig und eine gravierendere  
Strukturveränderung erwartbar.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Bestandsgebiet handelt, war eine Alternativenprüfung  
nicht erforderlich.