

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)

Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"



Stand: Satzungsbeschluss

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98) und zum Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"

Eingangsbedingungen

Die "Schützengesellschaft zu Mainz" besteht bereits seit 1862 und hat ihren Vereinssitz am Standort in der Straße "Am Fort Gonsenheim" im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld. Umgeben von Wohnbebauung und angegliedert an die Bezirkssportanlage Hartenberg/Münchfeld betreibt die Schützengesellschaft dort eine Schießanlage in einem Vereinshaus mit angegliederter Gaststätte.

Das alte Vereinsheim mit seinen Schießanlagen entsprach nicht mehr den zwischenzeitlich erhöhten Anforderungen an Schießanlagen. Aus diesem Grund wurde das alte Vereinsgebäude in der Zwischenzeit niedergelegt und in direkter Nachbarschaft neuerrichtet. Teile der Schießanlagen wurden in unterirdischen Räumen angelegt, sodass die neue Anlage nur einen Teil der bisherigen Fläche benötigt. Die verbleibenden und freigeräumten Grundstücksteile stehen damit für eine weitere städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Aufgrund der zentralen Lage inmitten des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld umgeben von Wohnquartieren, der guten Erschließung und dem großzügigen Grünzug entlang der Bezirkssportanlage bietet sich diese Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung an. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen soll im Geltungsbereich eine Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Hierzu wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches auf diesem innerstädtischen und bereits verkehrlich erschlossenen Grundstück eine Wohnnutzung in Nachbarschaft des Schützenhauses vorsieht.

Bei dem Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" handelt es sich um ein Projekt der Innenentwicklung, bei dem innerstädtische Freiflächen im Sinne einer Nachverdichtung einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Da so die Innanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermindert werden kann, wird dem Grundsatz sparsam mit Grund und Boden umzugehen Rechnung getragen.

Planungserfordernis und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen des bisherigen Schützengeländes sowie eine Anpassung des Baurechtes für das verlagerte Schützenhaus geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, da die geplante Bebauung auf der bisherigen Rechtsgrundlage nicht zulässig ist bzw. von den bisherigen Zielsetzungen abweicht. Der Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mitte (H 41)" ist aufgrund formaler Mängel nur rechtscheinerweckend, weshalb Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnbebauung vor, die nach den aktuellen Regelungen nicht zulässig wäre. Für einen weiteren Teilbereich gibt der gültige Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mitte am Dr.-Martin-Luther-King-Weg (H 62)" Festsetzungen vor, die nicht mit den geplanten Entwicklungen übereinstimmen.

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.

Schutzgut: Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bebauung

Es entsteht ein neues Wohnquartier mit 126 Wohneinheiten in 8 Gebäuden. Im östlichen Geltungsbereich befindet sich das Schützenhaus mit eigener Gaststätte. Im südlichen Geltungsbereich entsteht eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" als Verbindung des neuen Quartiers mit dem bestehen Grünzug vom Bruchwegareal zum Hartenbergpark.

Verkehrsflächen / Erschließung

Die Anbindung des Quartieres erfolgt an die bereits Vorhandene Infrastruktur. Innerhalb des Quartieres werden keine öffentlichen Verkehrsflächen eingerichtet. Ein festgesetztes Geh- und Fahrrecht ergeht zugunsten des Betreibers der östlich angrenzenden Sportanlage.

Begrünung

Der Bebauungsplan sieht innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes" eine Pflanzung von 34 Bäumen 1 oder 2 Ordnung vor sowie eine Bepflanzung von mindestens 12 % des Baugrundstückes mit Sträuchern. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlage sind 15 % des Baugrundstückes mit Sträuchern zu begrünen sowie 27 Bäume 1 oder 2 Ordnung anzupflanzen. Südlich des Allgemeinen Wohngebietes entsteht eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage". Diese Fläche dient einerseits dem Ausgleich des Eingriffs vor Ort und andererseits der landschaftsgebundenen Naherholung. Darüber hinaus wird so die Durchwegbarkeit des Bruchweg-Areals verbessert.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Klimaanpassung und fördern zugleich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und haben damit positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit.

Schall

In Bezug auf die vorliegenden Straßenverkehrsräuschemissionen zeigt sich, dass im Nahbereich zur Straße "Am Fort Gonsenheim" Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) und teilweise auch der Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) gegeben sind. Daher wurden grundrissgestalterische und passive Schutzmaßnahmen erarbeitet.

Die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass durch das benachbarte Schützenhaus und das Trainingszentrum des 1. FSV Mainz 05 keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten sind. Die Ermittlung und Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen zeigen ebenfalls keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm.

Bei den maßgeblichen Außenlärmpegeln wird in vorwiegend tag- und vorwiegend nachgenutzte Räume entsprechend der DIN 4109-2:2018 unterschieden. Die Ergebnisse sind Grundlage für die Dimensionierung der erforderlichen Fassadendämmung. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, wenn der Spitzenpegel ausgehend von der Parkieranlage des Vorhabens nach TA Lärm einen Pegel von $L_{AFmax} \geq 65$ dB aufweist.

Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Licht

Aufgrund des benachbarten Trainingszentrums des 1. FSV Mainz 05 fand eine Bewertung der Lichtimmissionswerte der Trainingsplätze auf die geplante Wohnbebauung statt. Anhand der Ergebnisse wurden grundrissgestalterische Schutzmaßnahmen erarbeitet. Fenster von Wohnräumen sollten nicht in direkter Blickbeziehung zu den Trainingsplätzen ausgerichtet werden und es wurden wohnungsspezifische Entblendungseinrichtungen konzipiert.

Die Gebäude 5 bis 8, welche den Trainingsplätzen am nächsten liegen können durch grenzüberschreitende Lichtimmissionen betroffen sein. An diesen Gebäuden wurden alle Fenster mit visuellem Bezug zur Trainingsanlage untersucht. Die Auswertung der Beleuchtungsstärkeberechnungen ergab für alle Häuser ohne Blendschutz, dass die mittleren Beleuchtungsstärken auf den Fenstern immer unter 3 Lux liegen. Nur ein Fenster im Haus 8, Westfassade, EG, Fenster 7 wies einen Wert von $E = 3,55$ Lux auf, wobei dieser Wert mit Blendschutz auf 0,3 Lux sinkt.

Die Berechnungen zeigen, dass die von der LAI genannten Grenzwerte für die Raumaufhellung (<3 Lux in der Fensterebene) für alle Fenster eingehalten werden, aus denen ein Blick auf die Trainingsplätze möglich ist.

Weiterhin wurden Berechnungen mit außenliegenden, feststehenden Blendschutz Elementen gemacht, in denen die Wirksamkeit dieser nachgewiesen wurde. Ein als zulässig erachteter Wert von 10.000 Candela (Cd) entsprechend Europäischer Normung für Sportstätten wird damit eingehalten. Zudem wird das Beurteilungskriterium der psychologischen Blendung aus den Hinweisen zum Schutz vor Licht der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz bei allen zu den Sportplätzen orientierten Sichtöffnungen der Gebäude 5 bis 8 durch Einsatz von ergänzenden beweglichen Blendschutz Maßnahmen eingehalten.

Zusammenfassend sind bei Durchführung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, abzuleiten.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen

Die Grünflächen des Schützenhauses inklusive Pflanzungen wurden bereits realisiert, wertvolle Bäume durch Erhaltsfestsetzungen gesichert. Der Bebauungsplan ermöglicht ober- sowie unterirdische geringfügige bauliche Erweiterungen lediglich in Flächen mit geringerer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen kann das Grünvolumen auf dem Gelände der Sportanlage erhalten werden. Die Anpflanzfestsetzung im Osten trägt zum Erhalt des direkt an den Geltungsbereich angrenzenden höherwertigen Gehölzbestandes bei.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden geringwertige Biotope beansprucht. Die Fällung von zwei nach RVO der Stadt Mainz geschützten Bäumen sowie einer grenzständigen Robiniengruppe ist vorgesehen. Die weiteren Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Abgrabungen im Wurzelbereich der verbleibenden Bäume werden nicht stattfinden. Aufgrund von Niveauunterschieden erfolgen Bodenauffüllungen in einem verträglichen, nicht baumschädlichem Maß.

Es ist die Neupflanzung von 34 Bäumen sowie die Begrünung von 2.935 m² vorgesehen. 12 % des Grundstückes sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten werden durch das Vorhaben nicht beansprucht.

Innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche befindet sich eine Erhaltungsfläche welche mit 11 Baumneupflanzungen und weiteren Strauch- und Gehölzpflanzungen ergänzt werden soll. Der geplante Weg wird mit versickerungsfähigem Belag hergestellt.

Der Eingriff wird durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch Baumaßnahmen auf der Fläche des geplanten Wohngebiets, ggfs. bauliche Erweiterungen im Bereich der Schießsportanlage und durch Anlage eines Weges in der öffentlichen Grünfläche im Süden.

Durch Baumaßnahmen während der Brutzeit können benachbarte Brutstandorte temporär gestört werden; eine künftige Nutzung der Spechthöhlen und der installierten Nisthilfen im Geltungsbereich ist möglich. Dies betrifft überwiegend allgemein häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand, aber auch den gefährdeten Haussperling.

Im Zuge der Baufeldfreimachung ist ohne Vermeidungsmaßnahmen eine Tötung von Individuen oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich.

Die im Untersuchungsgebiet bisher vorhandenen Gebäude bieten aktuell wenig Quartierpotential, die installierten und noch zu installierenden Fledermauskästen werden aber von der Zwergfledermaus verstärkt genutzt werden. Bei Abriss und Sanierung der Gebäude besteht daher die Möglichkeit, dass sich einzelne Fledermäuse dort aufhalten und dabei verletzt oder getötet werden. Im Plangebiet weisen Einzelbäume quartierbietende Strukturen für Fledermäuse auf, so dass eine Vermeidungsmaßnahme getroffen werden muss.

Da ein Vorkommen des Gartenschläfers im Gebiet nachgewiesen wurde, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für diesen umzusetzen.

Baubedingt ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für andere planungsrelevante Arten.

Im Geltungsbereich des "H 98" werden anlagebedingt Gehölzstrukturen, welche als Lebensraum dienen entfernt und andere Flächen versiegelt.

Durch die Neuanlage von Grünflächen inklusive Baum- und Strauchpflanzungen ist es möglich, dass mittelfristig neue Lebensräume entstehen. Mit der Pflanzung von überwiegend einheimischen, standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen können neue Habitatstrukturen geschaffen werden. Fassadenbegrünung und Nistkästen sind genauso positiv wie der Lebensraum, welcher durch und in der öffentlichen Grünfläche entstehen wird.

Teile langjähriger Jagdgebiete für Fledermäuse gehen aufgrund der Bebauung verloren. Betroffen davon ist insbesondere die Entfernung von Gehölzen und Grünflächen als Nahrungsgebiet und Leitstruktur. Da jedoch die großen Eichen auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Flur 13 Flurstück 526/11) zwischen dem Schützenhaus und dem vorhandenen Fußradweg (Flurstück 526/13, Flur 13) erhalten bleiben, ist die grundsätzliche Funktion als Leitlinie in Nord-Süd-Richtung weitergegeben. Diese werden dennoch verschmälert, so dass eine Aufwertung verbleibender Leitstrukturen nach Westen zwischen Sportanlagen und der Neubebauung durch Nachpflanzung von Bäumen 1. und/oder 2. Ordnung erforderlich wird.

Da der Bereich der Schießsportanlage bereits einer entsprechenden Nutzung unterliegt, sind auch bei einer baulichen Erweiterung erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Eine signifikante Erhöhung der Verkehrsdichte und damit der betriebsbedingten Mortalität ist nicht zu erwarten. Mittels Durchführung fachlich geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen so-wie CEF-Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst.

Schutzgut biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits heute anthropogen überprägt. Der Umweltbericht beinhaltet eine Reihe von Maßnahmen in Ergänzung zu den Festsetzungen im Bereich der Begrünung nicht überbaubarer Grundstücke und dem Erhalt hochwertiger Bäume werden Lebensräume erhalten bzw. wiederhergestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt können nicht abgeleitet werden.

Geschützte Flächen und Objekte

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Objekte. Die Fällung von 2 Bäumen, welche der RVO zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mainz unterliegen, wird erforderlich. Es wird daher eine Ersatzpflanzung von 5 Bäumen erforderlich. Aufgrund fehlender Verkehrssicherheit sind weitere 8 Bäume zu fällen und mit 8 Ersatzpflanzungen auszugleichen. Die in Summe 13 Ersatzpflanzungen erfolgen auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes.

Schutzgut Boden und Fläche

Der Bebauungsplan "H 98" schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Nachnutzung einer innerstädtischen Fläche, welche bereits voll erschlossen und angebunden ist. Mittels Flächenrecycling wird die Inanspruchnahme unbebauter Außenbereiche reduziert und weitere Versiegelung bisher unversiegelter Flächen vermieden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Versiegelung von 10.261 m²

Für den Bereich der Sportanlage sieht der Bebauungsplan eine Versiegelung von ca. 3.400 m² vor; aktuell sind 3.350 m² versiegelt. Der Bebauungsplan ermöglicht daher geringfügig mehr, als der aktuelle Bestand abbildet.

Durch die Festsetzung zur Begrünung von unterbauten Flächen sowie zur Dachbegrünung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert. Ausgleichsmaßnahmen werden hier nicht erforderlich.

Aufgrund der erforderlichen Bodensanierung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurden bis zu 2 Meter Bodenmaterial abgetragen. Eine Inanspruchnahme natürlich gewachsener Böden erfolgt daher nicht. Im Rahmen der Bebauung erfolgt eine Auffüllung mit geeignetem Bodenmaterial. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass Bereiche mit sensibler Nutzung (Hausgärten, Kinderspielflächen) einen 60 cm mächtigen Oberboden aufweisen müssen, der die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält. Damit werden Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt.

Planungsrechtlich ist eine neu Versiegelung von ca. 6.850 m² möglich. Auf diesen kommt es zum Verlust von Bodenfunktionen. Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut können die Dachbegrünung und die Begrünung der unterbauten Flächen beitragen. Die Eingriffe können innerhalb des Plangebietes jedoch nicht vollständig kompensiert werden. Es sind daher externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche wird durch die Wegeverbindung eine Teilversiegelung von 208 m² entstehen, sanierte Bereiche werden mit geeignetem Bodenmaterial aufgefüllt. Die Fläche wird, abzüglich des Weges begrünt. Damit werden Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Mit Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen entstehen darüber hinaus Gunstwirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche.

Schutzgut Wasser

Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von 10.261 m² planungsrechtlich ermöglicht. In der Folge wird der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Sofern keine wasserrechtlichen oder sonstige öffentlich – rechtlichen Vorschriften entgegenstehen ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern bzw. in ein Gewässer einzuleiten.

Der Neubau des Schützenhauses ist bereits fertiggestellt und Maßnahmen zur Entwässerung gemäß Entwässerungsbescheid umgesetzt. Die Einleitmenge wurde auf 11 l/s begrenzt. Die Einleitung erfolgt in einen Mischwasserkanal in der Straße "Am Fort Gonsenheim". Im Falle einer baulichen Erweiterung kann zusätzlich anfallende Niederschlagswasser an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Festsetzungen zur Dachbegründung, Begrünung unterbauter Flächen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge wirken sich mindernd aus.

Für das Allgemeine Wohngebiet liegt ein Entwässerungskonzept vor. Darin ist die Versickerung des Niederschlagswassers in zwei unterirdische Rigolen vorgesehen. Auch hier wirken sich die Festsetzungen zur Dachbegründung und Verwendung versickerungsfähiger Beläge mindernd aus. Der Anteil versiegelter Flächen ist darüber hinaus auf das absolut erforderliche Minimum zu reduzieren.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche wird durch die Wegeverbindung eine Teilversiegelung von 208 m² entstehen. Die restliche Fläche wird begrünt, das Regenwasser kann in der Fläche versickern.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Mit dem Bebauungsplan H98 werden keine planungsrelevanten flächen- und linienhafte Kaltluftabflüsse oder Ventilationsbahnen in Anspruch genommen.

Kleinklimatisch kommt es zu einem Verlust von unversiegelten Freiflächen mit lokaler Funktion als Frischluftproduktionsfläche.

Der Bebauungsplan H98 sieht hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie keine spezifischen Festsetzungen vor. Die Nutzung von Solarenergie durch Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen ist möglich und wird durch die Festsetzungen des H98 nicht eingeschränkt.

Gemäß des vorliegenden Energiegutachtens entsteht im Allgemeinen Wohngebiet ein Primärenergieaufwand von 17 %. Mit dem Betrieb der Anlagen mittels Ökostrom kann der Primärenergieaufwand für Heizen und Kühlen auf 0 % reduziert werden.

Photovoltaikanlagen auf einem Teil der Dachflächen des Schützenhauses und der Wohngebäude unterstützen die nachhaltige Energieproduktion und reduzieren damit die Emissionen klimaschädlichen Kohlendioxids.

Mit verschiedenen Festsetzungen werden u.a. kleinklimatische Gunsträum erhalten bzw. geschaffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden so verringert,

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Lufthygiene lassen sich durch den Bebauungsplan nicht ableiten.

Schutzgut Landschaft

Der Bebauungsplan sieht eine neuen Bebauung vor. Es ist eine Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes und der Schießsportanlage vorgesehen. Quartier- und ortsbildprägende Bäume werden erhalten. Der stadtbildprägende lineare Grünzug östlich des Geltungsbereiches wird nicht beeinträchtigt.

Im Süden entsteht eine öffentliche Grünfläche mit einer Ost-West-Wegeverbindung sowie diversen Baum- und Strauchpflanzungen ebenso sollen naturnahe Gehölzstrukturen und Grünlandflächen auf dieser Fläche entstehen. Dies hat positive Wirkungen auf das Landschaftsbild. Die Fläche dient u.a. der landschaftsgebundenen Naherholung.

Mit den nachstehenden bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden:

- der Erhalt von quartierprägenden Einzelbäumen und von Gehölzflächen
- die Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen in Form von Pflanzgebieten für die nicht überbauten Grundstücksflächen, die Anpflanzung von Sträuchern und von Einzelbäumen u. a. zur Stellplatzgliederung
- die Regelung zur Vorgartengestaltung
- die Regelung zur Eingrünung von Müllstandplätzen.

Es kommt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes "Am Fort Gonsenheim / Am Judensandweg". Im Zuge der weiteren Planung und Umsetzung sind die vorhandenen Funde vor Zerstörung zu schützen. Dafür enthält der Bebauungsplan "H 98" einen Hinweis zur Anzeige- und Genehmigungspflicht für Vorhaben im Grabungsschutzgebiet. Eine erhebliche Beanspruchung von Kultur- und Bodendenkmäler sowie sonstiger Sachgüter erfolgt nicht.

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

Der "H 98" umfasst vielfältige eingriffsmindernde Festsetzungen. Im Einzelnen sind dies Festsetzungen zum Thema Schall- und Lichtschutz, Artenschutz, Baumschutz, Klimaschutz, Bodenschutz sowie dem Denkmalschutz.

Durch die Überplanung und Umnutzung eines bereits baulich beanspruchten Areals ergibt sich eine gesteigerte Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft. Der entstehende Eingriff wurde im Umweltbericht bilanziert und erforderliche Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen getroffen.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer Abendveranstaltung in der Gaststätte des alten Schützenhauses. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Städtebauliches Konzept
- Gebäudekubatur
- Unterbringung lärmintensiver Nutzung
- Anzahl Wohneinheiten und erforderlicher Stellplätze
- Wegfall öffentlicher Stellplätze
- Unterbringung von Besucherstellplätzen
- Altlastenverdacht
- Erweiterung des Geltungsbereiches
- Anteil geförderter Wohnraum
- Umfang der Verkehrsuntersuchung

Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch die Fachämter das Erfordernis verschiedener Gutachten (Artenschutzgutachten, Baumbestandserfassung und –bewertung sowie Untersuchungen zum Immissionsschutz) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgezeigt. Diese Gutachten wurden im Anschluss durch externe Fachbüros erarbeitet und von den jeweiligen Fachabteilungen geprüft.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Immissionsschutz
- Anforderungen an Sportnutzungen
- Geförderter Wohnungsbau
- Kulturgüter
- Verkehrliche Auswirkungen
- Bodenschutz/ Altlasten
- Wasserwirtschaft
- Grünkonzeption
- Umweltauswirkungen
- Energieversorgung
- Ver- und Entsorgung

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

- Angebot an Spielplätzen
- Partnerschaftliche Baulandbereitstellung
- Immissionsschutz
- Natur- und Artenschutz

- Bodenschutz/ Altlasten
- Wasserwirtschaft
- Energieversorgung
- Grünkonzeption
- Leitungsinfrastruktur
- bauliche Sicherheit
- Ver- und Entsorgung

Diese wurden soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. In Folge der zweistufigen Behördenbeteiligung wurden die Festsetzungen in den Bereichen 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. Ebenfalls wurden Festsetzung zum Schutz vor Schall- und Lichtimmissionen ergänzt. Ergänzend wurden auch Hinweise zum Denkmalschutz aufgenommen.

Ergebnisse der Veröffentlichung im Internet

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet / Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit drei 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

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung einer bisher als Sportanlage genutzten Fläche hin zu Wohnbauzwecken zum Ziel.

Als Alternative zu der Entwicklung eines neuen Wohnquartieres wäre eine Reaktivierung des Standortes zu Sportzwecken möglich gewesen. Da in der Stadt Mainz derzeit ein hoher Wohnungsdruck besteht war die Umnutzung dieser brachliegenden Fläche in ein Wohngebiet vorrangiges Ziel der Stadt Mainz. Die Stadt verfolgt zudem das Ziel für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich heranzuziehen. Die Umnutzung von brachgefallenen Flächen und die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete stellen damit eine verträgliche Möglichkeiten dar zusätzlichen Wohnraum anzubieten.

Weitere Möglichkeiten der Entwicklung bestanden in der Wahl der Wohnformen im Quartier. Sowohl andere Baustrukturen oder ein erhöhter Anteil von Grünstrukturen wären in der Entwicklung denkbar gewesen. Das Ziel der Stadt Mainz und der Investorin bestand jedoch explizit in der Bereitstellung von preiswerten Wohnungen im Geschosswohnungsbau, für die in der Vergangenheit keine ausreichenden Angebote geschaffen wurden und damit aktuell ein Defizit auf dem Wohnungsmarkt bestehen. Um das Ziel zu erreichen preiswerte Wohnungen zu verwirklichen, ist die Form des Geschosswohnungsbaus die konsequente, nachvollziehbare Wahl.

Die hohe bauliche Dichte resultiert aus dem Wunsch der Investorin die Voraussetzungen für preiswerten Wohnraum zu optimieren und durch die Ausgestaltung der einzelnen Baukörper Fördermitteln in Anspruch nehmen zu können.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die vom Stadtrat gestellte Zielsetzung erfüllt, ein neues Wohnquartier auf einer brachgefallenen Fläche mit preisgünstigem Wohnraum zu entwickeln und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzustoßen.