

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 22 zum Flächennutzungsplan der
Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes
"Wohngebiet Gonsbachterrassen (G 139)"

Bebauungsplan
"Wohngebiet Gonsbachterrassen (G 139)"



Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 22 zum Flächennutzungsplan der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Gonsbacherassen (G 139)" gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Gonsbacherassen (G 139)" gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB wird nachfolgend dargelegt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplanes dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel des Bauleitplanverfahrens "G 139" war es, Planungsrecht für ein attraktives Wohngebiet im Sinne der Innenentwicklung auf einer Konversionsfläche zu schaffen und die Abwanderung der Wohnbevölkerung ins Umland durch ein adäquates Baulandangebot zu mindern (siehe Begründung Kapitel 2).

Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung waren zahlreiche Umweltbelange zu berücksichtigen. Diese wurden zusammenfassend im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Zu Beginn des Verfahrens wurden der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestimmt.

Ergänzend zu den bereits bestehenden Umweltinformationen wurden Gutachten zu den Themenbereichen "Lärmbelastung", "Regenwasserbewirtschaftung" und "Erschütterungen" erstellt. Parallel wurde zum Thema "Altlasten / Bodenschutz" ein Sanierungskonzept / -plan entwickelt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Zu den o. g. Umweltbelangen wurden, falls erforderlich, entsprechende zeichnerische sowie textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies gilt insbesondere für den Lärmschutz, bei dem die Maßnahmen nach Gewerbe-, Verkehrs- sowie Sportlärm unterteilt wurden. Ebenfalls sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Erschütterungen enthalten.

Bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung wurden im öffentlichen Raum Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Zudem wurde vor dem Hintergrund der Einleitung des Regenwassers in den Gonsbach für Teilbereiche des Plangebietes festgesetzt, dass metallische Dachaufbauten unzulässig sind. Ergänzt werden die Festsetzungen durch umfangreiche Regelungen bezüglich der Grünplanung und Dachbegrünung.

Aufgrund der Tatsache, dass der Sanierungsplan durch die zuständige Fachbehörde bereits während des Bauleitplanverfahrens genehmigt wurde und die darin formulierten Sanierungsmaßnahmen inzwischen abgeschlossen sind, mussten zum Thema "Bodenschutz" unter Zustimmung der zuständigen Fachbehörde keine detaillierten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hier wurde lediglich der Auftrag einer durchwurzelbaren Bodenschicht als Festsetzung aufgenommen.

Zur Grundwassersanierung wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadtwerke Mainz AG und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abgeschlossen.

Unter Beachtung der o. g. Festsetzungen sind im G 139 nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes "G 139" keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden in Ergänzung zu den o. g. Umweltbelangen Fragen zur Erschließung, zur Zulässigkeit von Einzelhandel, zum Standort von Kindertagesstätten / Spielplätzen und Mindestgrundstücksgrößen vorgetragen. Diese Aspekte konnten alle im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt werden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragenen Stellungnahmen wurden sachgerecht in die Abwägung eingestellt. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf die Themenbereiche "Gebäudehöhen", "bauliche Dichte" und "Berücksichtigung des Bestandes". Im Rahmen der Abwägung konnten diese Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entkräftet werden. Eine Änderung des Bauleitplanentwurfs war im Nachgang zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Dem Bebauungsplanverfahren war ein städtebaulicher Wettbewerb vorgeschaltet, im Rahmen dessen aus 14 Planvarianten der aus fachlicher wie gestalterischer Sicht beste Entwurf prämiert wurde. Dieser Entwurf wurde konsequent in Planungsrecht umgesetzt, um die städtebauliche Grundidee realisieren zu können. Die Verfolgung einer abweichenden Planungsvariante war unter Beachtung aller privaten und öffentlichen Belange nicht geboten, da mit dem vorliegenden Planentwurf die Zielsetzung erfüllt und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist.