

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 27 zum gültigen Flächennutzungsplan
der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes
"Wohngebiet Fort Gonsenheim (H 85)"

Bebauungsplan
"Wohngebiet Fort Gonsenheim (H 85)"



Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 27 des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Fort Gonsenheim (H 85)"

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Fort Gonsenheim (H 85)"

Ziel des Bauleitplanverfahrens "H 85" war die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung der innerstädtischen Freifläche zu einem Wohngebiet. Mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung als Sportgelände bestand an dieser Stelle die Möglichkeit innerstädtische Flächen der Wohnnutzung zuzuführen, und damit Rand- und Außenbereiche von einer weiteren Bebauung möglichst zu schonen.

Um einen für Familien, aber auch für ältere Menschen attraktiven Wohnstandort zu schaffen und dies in einer städtebaulich ansprechenden Form zu erreichen wurde durch das Gemeinnützige Siedlungswerk in Zusammenarbeit mit dem Bistum Mainz und der Stadt Mainz ein städtebauliches Gutachterverfahren ausgeschrieben. Der Siegerentwurf diente als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger herrschte ein reges Interesse an den Planungen zur Umnutzung des Geländes, da der vorhandene Grünzug im Übergang zur Bezirkssportanlage Mitte als wichtige Naherholungsfläche für die umliegenden Quartiere fungiert. Um die Bürger umfassend über die Planungen zu unterrichten wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung daher in Form einer Abendveranstaltung am 07.02.2008 im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld durchgeführt.

Aufgrund der hohen Bedeutung der vorhandenen Grünstrukturen im Geltungsbereich sowohl für die Naherholung als auch für den Arten- und Naturschutz wurde eine Reihe von Umweltrelevanten Aspekten durch gutachterliche Einschätzungen näher untersucht. Folgende vertiefende Gutachten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholt:

- Avifaunistisches Gutachten
- ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Avifaunistischen Gutachten
- Faunistisches Gutachten (Fledermäuse)
- Schallgutachten
- Geotechnischer Bericht (Boden)
- Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse

Die Ergebnisse der Gutachten bestätigten, dass die bestehenden Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung für den Arten- und Naturschutz haben. Aus diesem Grund wurden die bestehenden Gehölzflächen in das Baukonzept integriert und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Neben dem Verlust der Naherholungsfunktion wurde auch der Wegfall einer Sportanlage bemängelt, da hierdurch das Angebot an Sportmöglichkeiten für die umliegenden Vereine gemindert wird. Um das entstandene Angebotsdefizit auszugleichen beabsichtigt die Stadt Mainz, in der unmittelbaren Nachbarschaft einen zusätzlichen Sportplatz zu errichten, der auch den Vereinen zugänglich sein soll, die bisher den Sportplatz des Bistums Mainz genutzt haben.

Im Untergrund des Geltungsbereichs befindet sich eine ehemalige Wehranlage, die teilweise zerstört und die vorhandenen Gräben verfüllt wurden. Aufgrund dieser Besonderheit stellt sich die Zusammensetzung des Bodens sehr heterogen dar. Neben der Tragfähigkeit ist auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens stark eingeschränkt, da durch die Verfüllung der Wehrgräben Wasserführende Schichten zu erwarten sind, die zu Problemen bei der angrenzenden Bebauung führen können. Wie der erstellte Geotechnische Bericht herausstellt, ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich nicht sinnvoll und daher im Bebauungsplan nicht erfolgt.

Die Untersuchung des Bodens hat zudem eine punktuelle Belastung in den verfüllten Bereichen ergeben. Diese werden durch den Eigentümer bzw. den Investor im Rahmen der Erschließungs- und Umsetzungsmaßnahmen saniert. Eine entsprechende Selbstverpflichtungserklärung des Eigentümers wurde der Stadt Mainz vorgelegt.

Auf Grund des Ergebnisses der eingeholten Gutachten und des Umweltberichtes, sowie den Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Anhörverfahrens - alle Gutachten sowie der Umweltbericht hatten den Behörden beim Anhörverfahren vorgelegen - wurden bezüglich der Umweltbelange im wesentlichen die nachfolgenden Punkte im Bauleitplanverfahren berücksichtigt:

- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen als Lebensraum für die vorkommenden Tierarten (insbesondere Vögel).
- Festsetzung einer Dachbegrünung.
- Errichtung von Gabionen oder Natursteinmauern als Lebensraum für die vorkommenden Eidechsen
- Grundrissorientierung der Wohnungen zu den Lärmquellen Straße "Am Fort Gonsenheim" und Parkplatz im Südosten.
- Pflanzgebote für private Grundstücke zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.
- Verzicht auf eine Versickerung des Oberflächenwassers wegen der Beschaffenheit des Untergrundes.
- Sicherung einer externen Ausgleichsfläche innerhalb der Gemarkung Mainz-Hechtsheim mittels vertraglicher Vereinbarung.

Auf Grund der Stellungnahmen bei der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich keine neuen Aspekte, die im Bebauungsplan hätten noch ergänzend berücksichtigt werden müssen.

Dem Bebauungsplanverfahren war ein städtebauliches Gutachterverfahren vorgeschaltet, im Rahmen dessen 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. Zudem folgt die Entwicklung der vorliegenden innerstädtischen Fläche zugleich dem Grundsatz der Innentwicklung vor einer Außenentwicklung.