

Zusammenfassende Erklärung

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Mainzer Straße, Bereich D, südlich der Welfenstraße" im Ortsbezirk Südost

1. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich "Mainzer Straße, Bereich D, südlich der Welfenstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgenden Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden:

- Entwicklung von Handelsnutzungen entlang der Mainzer Straße
- Sicherung und Entwicklung von Verwaltungsnutzungen im Bereich der Welfenstraße
- Sicherung der Wohnbebauung entlang der Hasengartenstraße
- Sicherung der Infrastruktur
- Sicherung des bestehenden Einzelhandels im Planbereich.

Darüber hinaus soll die vorliegende Planung

- eine den Standortqualitäten des Gebiets Rechnung tragende geordnete städtebauliche und bauliche Entwicklung fördern (Innenstadtnähe, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV, repräsentative Lage, vorhandene Infrastruktureinrichtungen),
- derzeit minder genutzte Flächen besser ausnutzen (Verdichtung), um den Verbrauch an Grund und Boden im Außenbereich möglichst gering zu halten,
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern (Ausweisen tertiärer Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage),
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

2. Der gesamte Bereich ist baulich genutzt und zum größten Teil versiegelt. Gewerbliche Flächen für Büro, Werkstatt, Lager und Verkauf, Gärtnerei, Supermarkt sowie Tankstellen stellen neben Wohnnutzung und Verwaltungen eine ungeordnete Gemengelage dar.

3. Im Planbereich befinden sich einige Altlastenverdachtsflächen. Nach dem Gutachten von 1994 der Infutech GmbH in Bingen und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können.

4. Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz und Rohstoffvorkommen sind nicht vorhanden.

5. Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Auch Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Auswaschung aus lokalen, bislang nicht bekannten Bodenbelastungen kann als minimal angesehen werden.

6. Kenntnisse über Kulturgüter und archäologische Besonderheiten liegen nicht vor.

7. Weder im Plangebiet selbst, noch in unmittelbarer Nähe befinden sich schützenswerte Objekte, Strukturen oder Gebiete im Sinne des 4. Abschnitts des Bundesnaturschutzgesetzes. Vorkommen von schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

8. Durch die geplanten Änderungen werden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Stadtbild/Landschaftsbild prognostiziert. Im Zuge der Planungen entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern.

Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen, z.B. zur Entsiegelung, zur Schaffung von Grünstrukturen und zur Neuorganisation von Freiräumen den Umweltzustand des Quartiers insgesamt verbessern.

Die Auswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter sind in der folgenden Übersicht tabellarisch zusammengefasst:

Kap.	Schutzgut	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bei Umsetzung des B-Planes
7.3	Boden	Verbesserung der Bodenqualität	Entsiegelung von Boden, Beseitigung von Altlasten, Schaffung von Grünflächen/begrüntem Flächen
7.3	Wasser	Verbesserung Wasserhaushalt und Grundwasserneubildung	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünflächen/begrüntem Flächen, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung
7.3	Klima und Luft	Verbesserung der klimatischen Situation	Entsiegelung, Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.3	Tiere und Pflanzen	Schaffung neuen Lebensraumes für die Entwicklung biologischer Vielfalt durch mehr Stadtgrün	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.3	Stadtbild/ Landschaftsbild	Aufwertung des Stadtbildes	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.4	Mensch/Gesundheit - Lärm	Keine signifikanten Veränderungen	Höhe und Stellung der Baukörper, verkehrsberuhigende Maßnahmen
7.4	Mensch/Gesundheit - Erholung	Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Freiraum	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.5	Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	
7.6	Wechselwirkungen	Insgesamt leichte Verbesserung des Umweltzustandes	Entsiegelung, Schaffung von Grünstrukturen und zur Neuorganisation von Freiräumen, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Dachbegrünung