

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich "LindeQuartier" im Ortsbezirk Mainz-Kostheim

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planerischen Aussagen eines räumlichen Teilbereiches der Stadtumbaukonzeption in die vorbereitende Bauleitplanung eingebunden. Ziel hierbei ist es, die Entwicklung eines Stadtquartiers mit rund 800 Wohneinheiten auf dem Areal der ehemaligen Linde AG mit einer qualitätsvollen Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Grünflächen sowie ergänzenden Infrastruktureinrichtungen planerisch vorzubereiten.

Die vorliegende Planung soll damit:

- dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen,
- die soziale Infrastruktur des Stadtquartiers sicherstellen,
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtklimas und des ökologischen Haushalts beitragen,
- entlang des Floßhafens ein Teilstück der Regionalparkroute Rhein/Main planerisch vorbereiten und
- eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebietes Rechnung trägt.

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Der bisher als "Gewerbliche Baufläche - Bestand" dargestellte Planbereich wird zukünftig als "Wohnbaufläche - Planung" dargestellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Neuordnung des Lindeareals vervielfacht den Flächenanteil, der dem Bodenhaushalt und der Entwicklung von Bodenleben und Vegetation zur Verfügung steht. Für die Bodenteilfunktionen Lebensraum, Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs und Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium ergeben sich deutliche Verbesserungen im Vergleich zum Status quo.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans

Durch die bisherige gewerbliche Nutzung ist der größte Teil des Planbereiches versiegelt und mit gewerblichen Gebäuden wie Produktionsgebäuden oder Lagerhallen bebaut. Der bisher als "Gewerbliche Baufläche - Bestand" dargestellte Bereich wird im Flächennutzungsplan zukünftig als "Wohnbaufläche - Planung" dargestellt.

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplan. Die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu integrieren:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Öffentliche und private Grünflächen,
- Anpflanzen von Bäumen in den Verkehrsflächen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen, Gutachten, Fachpläne sowie der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebracht wurden.

Die Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern erfolgte unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Verzicht auf planerische Maßnahmen sowie Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung.

--	=	hohe negative Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
-	=	negative Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
+/-	=	neutrale Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
+	=	positive Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
++	=	hohe positive Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand

		Bewertung	
Schutzgut	Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
Boden	Fast völlig versiegelte Gewerbefläche, nur geringste Grünstrukturen, keine natürlichen Bodenfunktionen durch sehr hohen Versiegelungsgrad, Bodenverunreinigungen vorhanden	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Entsiegelung von Flächen führt zur Verbesserung der Bodenfunktionen, Schaffung von Grünverbindungen und Uferpromenade, keine Gefährdung durch Bodenverunreinigung aufgrund einer Bodensanierung
		+/-	++
Wasser	Keine Oberflächengewässer, Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiet und Hochwasser-risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 WHG	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Entsiegelung führt zu Verbesserung des Wasserhaushaltes, verbesserte Grundwasserbildung, vor Bebauung Aufschüttung des überbaubaren Geländes zur Hochwasserfreilegung und Abgrabung der Uferpromenade zum Retentionsraumausgleich
		+/-	++

		Bewertung	
Schutzgut	Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
Klima und Luft	Wegen Versiegelung ein intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Entsiegelung des Bodens und Abbruch der Gebäude sowie Grünvernetzung führt zur Verbesserung des Klimas, Neubebauung berücksichtigt die Kaltluftströmungen, keine wesentliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten
		+/-	+
Tiere und Pflanzen	Tierarten in geringen Individuenzahlen, deren Hauptlebensraum in der Umgebung liegt, Jagdrevier für geschützte Tierarten aus der Umgebung, sehr geringer Grünflächenanteil mit geringer Anzahl an heimischen und schützenswerten Arten	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Entsiegelung der Flächen und Schaffung von Grünvernetzung erhöht Grünflächenanteil des Gebietes und verbessert den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Keine negativen Auswirkungen auf die dort lebenden Tier- und Pflanzenarten zu erwarten
		+/-	+
Landschaftsbild/ Stadtbild	Geprägt durch die Werksgebäude und die versiegelten Lagerflächen	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Verbesserung und Aufwertung durch Abbruch der Werksgebäude und geplante Entwicklung des Baugebietes, Schaffung von Sichtachsen sowie Öffnung des Wohnumfeldes zum Landschaftsraum werden das Landschaftsbild auf
		+/-	++
Mensch/ Gesundheit - Lärm	Starke Lärmbelastung durch Kostheimer Landstraße und Eisenbahnstrecke sowie das angrenzende Gewerbegebiet Am Gückelsberg	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Es werden teilweise Schallschutzwerte überschritten, daher: Maßnahmen zur Lärmminimierung im B-Plan
		+/-	+/-
Mensch/ Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	Gesundheitliche Auswirkungen durch das Überwärmungsgebiet und einem eingeschränkten Luftaustausch	Keine wesentliche Veränderung zu erwarten	Entsiegelung des Bodens und Abbruch der Gebäude sowie Grünvernetzung führt zur Verbesserung des Klimas, Neubebauung berücksichtigt die Kaltluftströmungen, keine wesentliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten
		+/-	+
Mensch/ Gesundheit - Erholung	Das gesamte Werksgelände ist eingezäunt, deshalb ist keine Erholungsfunktion vorhanden	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Durch Entsiegelung der Flächen, Schaffung von Grünvernetzungen und der Uferpromenade steigt das Erholungspotenzial sowohl für das Wohnumfeld als auch für eine übergeordnete Erholungsfunktion

		Bewertung	
Schutzgut	Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
		+/-	++
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmale vorhanden (Fundstellen des Mittelalters sowie eine römische villa rustica) und ein römisches Gräberfeld erstreckt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit bis in das von der Planänderung betroffene Gebiet	Keine Veränderungen zu erwarten	Von einer Beeinträchtigung von Bodendenkmalen ist auszugehen
		+/-	-
Wechselwirkungen		Keine Veränderungen zu erwarten	Bei Durchführung der Planung kommt es vorwiegend zu positiven Wechselwirkungen innerhalb der einzelnen Schutzgüter und Schutzgutbereiche
		-	+
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung			<p>Durch die Umsetzung der Planung entstehen überwiegend positive Auswirkungen.</p> <p>Es finden eine Hochwasserfreilegung und ein Retentionsraumausgleich statt.</p> <p>Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung können Maßnahmen zeichnerisch nicht dargestellt werden.</p> <p>Im nachgeordneten Bebauungsplan werden Maßnahmen in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung integriert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellung der baulichen Anlagen zur Reduzierung des Lärmeintrags im Planbereich und zur Verbesserung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse, • Maßnahmen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, • Entsiegelung der Böden und Festsetzungen von Freiflächen zur Grünvernetzung, • Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

		Bewertung	
Schutzgut	Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
			<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Verbesserung der Niederschlagsversickerung, • Maßnahmen zum Artenschutz, • Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Förderung der Vielfalt des Artenspektrums im Siedlungsbereich.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde eine Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurden Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen.

Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründungen nachstehend:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden		
Äußerung	Umgang mit der Äußerung	Begründung
Im Flächennutzungsplan fehlt die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die östliche Grenze der Kennzeichnung verläuft zwischen den Flurstücken 206/12,208/5 und 1/25 sowie den Flurstücken 206/11, 206/10 und 1/29. In der Begründung mit Umweltbericht ist ein entsprechender Querverweis einzufügen.	Der Äußerung wurde gefolgt.	Die Anregungen zum Schutzgut Boden wurden im Plan eingearbeitet.

<p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind in Bauleitplänen zu kennzeichnen und bei der Fortführung des FNP zu berücksichtigen. § 78b WHG ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Risikogebiete in Bauleitplänen nachrichtlich zu übernehmen.</p> <p>Es wird angeregt zu prüfen, ob sich durch die geplante Hochwasserfreilegung auf ein Niveau HQ200 Veränderungen an der Abgrenzung des Risikogebiets/HQ extrem ergeben.</p> <p>Es werden Änderungen/Ergänzungen zur Begründung mit Umweltbericht bezüglich der Belange des Hochwasserschutzes vorgetragen.</p>	<p>Der Äußerung wurde gefolgt.</p>	<p>Die Anregungen zum Schutzgut Wasser wurden im Plan eingearbeitet. Die Anregungen wurden im Grundsatz in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.</p>
<p>Es werden Ergänzungen zu Fachplänen und Fachgesetzen bezüglich der klimaökologischen Belange vorgetragen.</p>	<p>Der Äußerung wurde gefolgt.</p>	<p>Die Anregungen zum Schutzgut Klima wurden in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.</p>
<p>Der geschlossene Gehölzsaum setzt sich sowohl aus nichtheimischen wie heimischen Gehölzen zusammen, der sich aus Spontanvegetation entwickelt hat. Es wird angeregt, dies in der Begründung mit Umweltbericht entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Äußerung wurde gefolgt.</p>	<p>Die Anregungen zum Schutzgut Pflanzen wurden in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.</p>
<p>Es wird angeregt die zu erwartenden Umweltauswirkungen insbesondere während der Abbruchphase, aber auch während des Baubetriebs darzulegen sowie die geplanten Minimierungsmaßnahmen bzgl. Emissionen zum Schutz der Anwohner.</p>	<p>Der Äußerung wurde gefolgt.</p>	<p>Die Abbruchphase und der Baubetrieb wurden im Umweltbericht berücksichtigt.</p>
<p>Sofern die Maßnahmen zum Hochwasserschutz wie in den vorliegenden Unterlagen erläutert durchgeführt werden und entsprechende dimensionierte Retentionsräume geschaffen werden, bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken gegen die geplante Änderung.</p>	<p>Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Durchführung der Maßnahmen zu Hochwasserfreilegung werden als Verpflichtung im Eckpunktepapier aufgenommen: das Vorhaben kann nur realisiert werden, wenn eine Aufschüttung auf ein Niveau von einem mindestens 100jährigen Hochwasser erfolgt.</p>

<p>Bauwerkshöhe max. 113,90 m über NN 1 ca. 26,9 m über GND</p> <p>Sollte im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten werden, so kann auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden.</p>	<p>Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Verweis auf den im FNP nachrichtlich übernommenen Bauschutzbereich und Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von unter 113,90 m im Bebauungsplan</p>
<p>Auf dem Areal des Linde-Betriebsgeländes sind Fundstellen des Mittelalters sowie eine römische villa rustica als Bodendenkmale bekannt. Ein römisches Gräberfeld erstreckt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit bis in das von der Planänderung betroffene Gebiet. Dies ist in der Begründung zu korrigieren. Entsprechend ist die in Anlage 5 tabellarisch gegebene Zusammenfassung zu korrigieren.</p>	<p>Der Äußerung wurde gefolgt.</p>	<p>Die Anregungen wurden in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.</p>
<p>Es wird die Frage aufgeworfen, ob die „Empfehlungen“ zum Klimaschutz und zur Nutzung erneuerbarer Energien (Abschnitt D („Hinweise“), Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen) dem Auftrag des § 1a Abs. 5 des Baugesetzbuches genügen. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Fragestellung zum (vorbeugenden) Klimaschutz nicht eingegangen. Eventuelle Maßnahmen zur Reduzierung der Emission von Treibhausgasen (z.B. eine gemeinsame Heizzentrale unter Verwendung eines Blockheizkraftwerks) bleiben darin unerwähnt.</p>	<p>Die Äußerung bezieht sich auf den Bebauungsplan.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar. Daher werden keine Aussagen zur konkreten Energie- bzw. Wärmeversorgung des Gebietes getroffen.</p> <p>Das Thema Klimaschutz findet im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Berücksichtigung. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse u.a. durch die Schaffung klimatökologischer Gunstflächen geschaffen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit		
Stellungnahme	Beschluss	Begründung
<p>Der Floßhafen in Mainz-Kostheim wird bei Hochwasser durchströmt. Die geplante Absenkung des Floßhafenufers stellt eine Erweiterung des Abflussquerschnittes bei Hochwasser dar und führt zu einer Abflussbeschleunigung mit nachteiligen Folgen/Auswirkungen für die Unterlieger. Folglich muss Ersatzretentionsraum an anderer Stelle bereitgestellt werden.</p> <p>Das FNP-Änderungsverfahren kann unter Inkaufnahme eines minimalen, zeitlich befristeten, oberstromigen Aufstaus (von der Geländeauffüllung verursacht) zum Abschluss gebracht werden. Die Aufstauhöhe für HQ 100 müsste ergänzend nachgewiesen/abgeschätzt werden. Der erforderliche Ersatzretentionsraum wird in den künftigen Rückhaltungen bereitgestellt werden (in ca. 5 - 10 Jahren).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Auch bei Hochwasser im Main gelangt über den Zulauf eine, gegenüber dem Gesamtabflussvolumen im Main, eher kleine Wassermenge in den Floßhafen. Eine Querschnittsaufweitung führt zu einer Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit (Hydraulik: Kontinuitätsgesetz). Durch die Hochwasserfreilegung am LindeQuartier wird zusätzlicher Retentionsraum geschaffen und dabei das auszugleichende Retentionsraumvolumen deutlich überkompensiert. Nachteilige Auswirkungen auf Unterlieger im Rhein sind nicht erkennbar.</p> <p>Ein oberstromiger Aufstau in einer so stark befahrenen Wasser- und Schifffahrtsstraße ist weder praktikabel noch verhältnismäßig.</p>

Beteiligung der Behörden		
Stellungnahme	Beschluss	Begründung
<p>Erläuterungen zur „Fläche mit Bodenbelastungen“ in der Begründung mit Umweltbericht ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p>	<p>Die Anregungen zum Schutzgut Boden wurden in die Begründung mit Umweltbericht im Grundsatz eingearbeitet.</p>
<p>Korrekturen bezüglich der Belange des Hochwasserschutzes in der Begründung mit Umweltbericht.</p>	<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p>	<p>Die Anregungen zum Schutzgut Wasser wurden in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.</p>
<p>Sofern die Maßnahmen zum Hochwasserschutz wie in den vorliegenden Unterlagen erläutert durchgeführt werden und entsprechend dimensionierte Retentionsräume geschaffen werden, bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken gegen die geplante Änderung.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung sind Voraussetzung für die Bebauung des Lindeareals.</p>

<p>Bauwerkshöhe max. 113,90 m über NN 1 ca. 26,9 m über GND</p> <p>Sollte im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten werden, so kann auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p>	<p>Die Bauwerkshöhe wird in der Begründung im entsprechenden Kapitel zur Flächennutzungsplanänderung geändert.</p>
<p>Auf dem Areal des Linde-Betriebsgeländes sind Fundstellen des Mittelalters sowie eine römische villa rustica als Bodendenkmale bekannt. Ein römisches Gräberfeld erstreckt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit bis in das von der Planänderung betroffene Gebiet. Dies ist in der Begründung zu korrigieren.</p> <p>Entsprechend ist die in Anlage 5 tabellarisch gegebene Zusammenfassung zu korrigieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet. Die Stellungnahme bezieht sich daher auf einen überholten Stand der Begründung.</p>

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt Wiesbaden