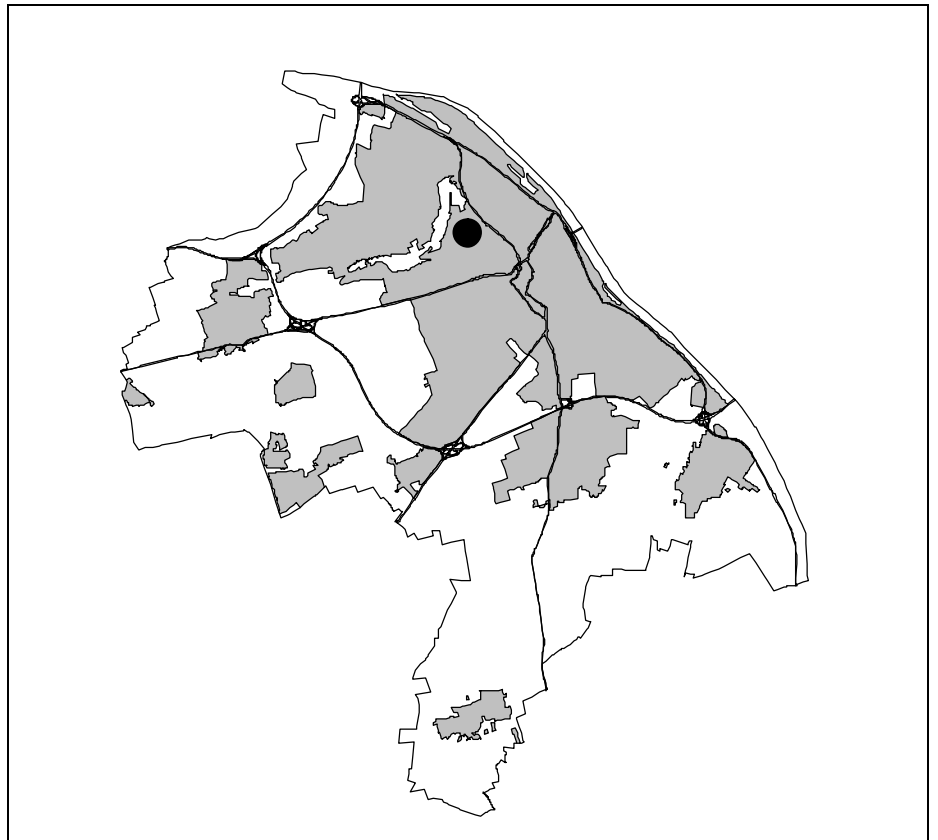


# Stadt Mainz

## Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 23 zum Flächennutzungsplan der  
Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes "Studierendenwohnanlage  
Wallstraße (H 84)"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Studierendenwohnanlage Wallstraße (H 84)"



## **Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 3 zum Flächennutzungsplan der Stadt Mainz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Studierendenwohnanlage Wallstraße (H 84)" gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

## **Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Studierendenwohnanlage Wallstraße (H 84)" 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 bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "H 84" ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung einer Studierendenwohnanlage mit 440 Appartements. Mit der baulichen Realisierung sollen Engpässe bei der studentischen Wohnraumversorgung gemildert werden.

Das Plangebiet war eine Teilfläche des Betriebsgeländes der Deutschen Telekom AG an der Wallstraße. Dort befand sich von 1873 bis 1934 eine "Königlich-Armee-Konservenfabrik". In der Folgezeit fanden verschiedene gewerbliche Nutzungen statt. Auf Grund der ehemals gewerblichen Vorprägung des Geländes und der jetzt geplanten Wohnnutzung waren zahlreiche Umweltbelange zu berücksichtigen. Diese wurden zusammenfassend im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Hierzu waren vertiefende umwelttechnische und historische Ergründungen erforderlich. Aber auch hinsichtlich der Lärmbelastung, welche auf das Plangebiet einwirkt (Straßen- und Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm angrenzender gewerblicher Nutzungen sowie dem Parkplatzlärm auf dem Grundstück selbst), war die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens unausweichlich.

In den vorliegenden Gutachten wurden insbesondere zu den Themenfeldern Bodenbelastungen, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, gutachterliche Aussagen getroffen. Vor Realisierung der Baumaßnahme ist ein mit den Fachbehörden abgestimmter Sanierungsplan vorzulegen.

Das Sanierungskonzept sieht eine Kombination von Dekontamination durch Bodenaushub und Sicherung durch Oberflächenversiegelung vor.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurde ebenfalls die Lärmbelastung des Plangebietes gutachterlich untersucht und differenziert zwischen den Themenbereichen Straßen- und Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm angrenzender gewerblicher Nutzungen und dem Parkplatzlärm auf dem Grundstück selbst.

Die untersuchten Umweltbelange wurden, falls erforderlich, durch entsprechende zeichnerische sowie textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragenen Stellungnahmen wurden sachgerecht in die Abwägung eingestellt. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens war im Nachgang zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Unter Beachtung der genannten Aspekte sowie der getroffenen Festsetzungen bzw. gegebenen textlichen Hinweisen im H 84 sind nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Verfolgung einer abweichenden Planungsvariante war unter Beachtung aller privaten und öffentlichen Belange nicht geboten, da mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Zielsetzung erfüllt und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für das Areal sichergestellt ist.