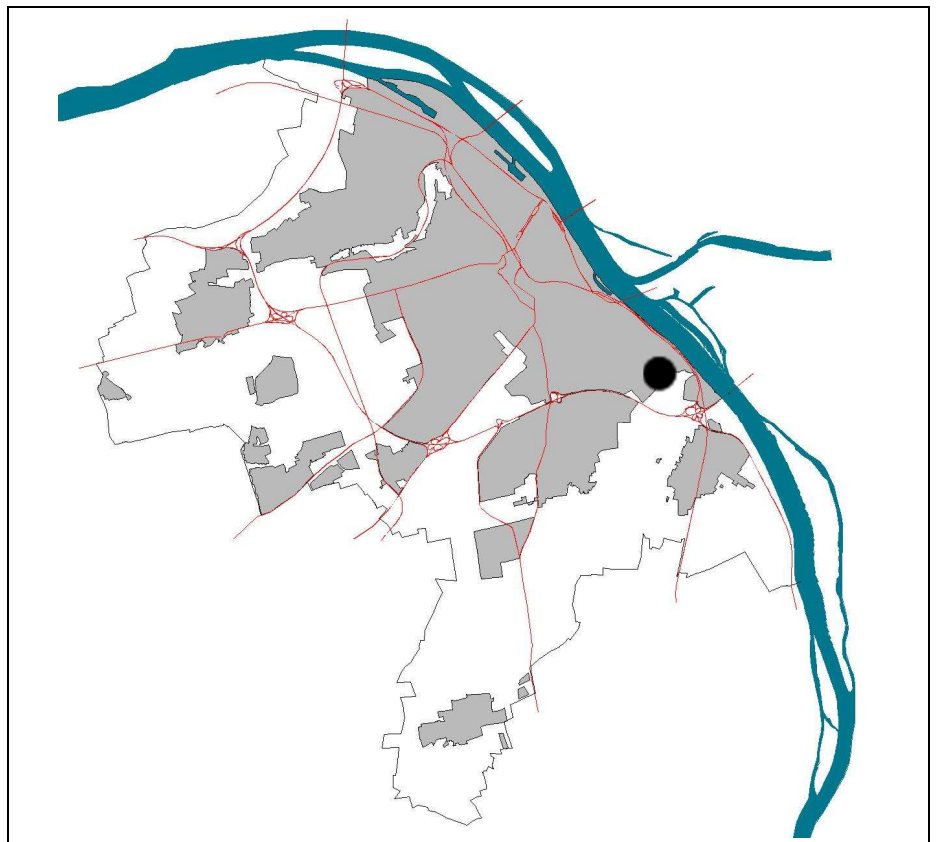


Stadt Mainz

Begründung

zum Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)"



Stand Planstufe I

Begründung

zum Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	3
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
5.	Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag	7
6.	Familienfreundlichkeitsprüfung	7
7.	Partnerschaftliche Baulandbereitstellung	7
8.	Statistik	8
9.	Kosten.....	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 103" befindet sich im Stadtteil Mainz-Weisenau, Gemarkung Weisenau, Flur 6, teilw. Flur 5. Er umfasst die Parzelle mit der Flurstücksnummer 18/82, Teile der Parzellen mit den Flurstücksnummern 18/73 (Straße "Am Steinbruch"), 18/59 und 254/2 ("Paul-Gerhardt-Weg") sowie die Parzellen 148/2 und 148/4, Flur 5 (Fuß- und Radweg) und wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 18/82
- Im Osten durch die östliche und südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 18/82
- Im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen mit den Flurstücksnummern 254/2, 148/4 und 148/2
- Im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Straße "Am Steinbruch" mit der Flurstücksnummer 18/73 sowie Teilbereiche der Flurstücke 18/59 und 254/2 ("Paul-Gerhardt-Weg")

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das ehemalige Gelände der Heidelberger Cement AG liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Mainz-Weisenau, in direkter Randlage zum rekultivierten und renaturierten Steinbruch. Durch die Stilllegung des Steinbruchs und der Umstrukturierung des gesamten Geländes kann der Bereich "Plangebiet" einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Planbereich umfasst eine Brachfläche, welche durch eine dichte Baum- und Heckenstruktur entlang der Straße "Am Steinbruch" und einen dicht begrünten Gehölzsaum (Wall) parallel des Fuß- und Radweges auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs begrenzt wird.

Die Firma Wilma Wohnen Süd GmbH -als neue Eigentümerin der Fläche- beabsichtigt, das derzeit brach liegende Areal von ca. 1,2 ha als Wohngebiet zu entwickeln. Hierbei wird eine Fläche von ca. 0,65 ha für eine Wohnnutzung vorgesehen. Die bestehenden Grünstrukturen zum ehemaligen Steinbruch hin bleiben in ihrer aktuellen Form bestehen und werden nicht in die planerische Konzeption einbezogen.

In der Stadt Mainz ist die Nachfrage nach individuellem Wohnraum weiterhin ungebrochen. Dies gilt auch für den Stadtteil Mainz-Weisenau. Mit der Entwicklung des Areals wird die von der Stadt Mainz verfolgte Strategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch die kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen umgesetzt.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers soll der Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)" aufgestellt werden. Das Plangebiet soll hierbei als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, welches einen Mix aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sowie drei Mehrfamilienhäusern beinhaltet. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten und gesichert werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als vorhandene Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der östliche Randbereich wird als vorhandene Grün- und Parkanlage sowie als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Diese Teilfläche wird im Bebauungsplan jedoch nicht für eine Wohnbebauung vorgesehen sondern bleibt in der bestehenden Form (Grünflächen mit Baum- und Strauchbewuchs) erhalten.

Die bestehenden Zweckbestimmungen werden durch die vorgelegte Planung gewahrt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption sieht ein Mix aus überwiegend Einfamilienhausstrukturen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und drei Mehrfamilienhäusern vor. Die beiden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser im Süden und Nordosten des Plangebietes betonen jeweils die "Eckpunkte" des Quartiers.

Die dazwischen liegenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser werden analog der umgebenden Bebauung zweigeschossig mit Dach bzw. Staffelgeschoss ausgebildet.



Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan "W 103", Quelle: Wilma Wohnen Süd GmbH

Entlang der innergebietlichen Straße gliedern sich Doppelhäuser zum ehemaligen Steinbruch hin an. Der Bereich zur Straße "Am Steinbruch" hin wird durch Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser in aufgelockerter Form bebaut.

Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Anbindungen an die bestehende Straße "Am Steinbruch" in Form einer "Ringerschließung". Die innergebietliche Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m bis 6 m ausgebaut.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden zu großen Teilen oberirdisch auf den jeweiligen privaten Grundstücken untergebracht, die beiden 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser besitzen Tiefgaragen. Besucherparkplätze werden im südlichen Teil des Plangebietes entlang der Straße "Am Steinbruch" vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird eruiert, ob durch die geplante Neubaumaßnahme in der bestehenden Straße "Am Steinbruch" verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich werden.



© Wilma Wohnen Süd GmbH

Blick auf das geplante Gebiet aus Richtung der Straße "Auf dem Stielchen", Quelle: Wilma Wohnen Süd GmbH

Der vorhandene Grünbestand, bestehend aus Bäumen und Hecken entlang der Straße "Am Steinbruch", wird weitestgehend erhalten und nur durch die beiden Gebietszufahrten unterbrochen. Im südlichen Bereich des Plangebietes, werden Besucherstellplätze an der Straße "Am Steinbruch" angeordnet.

Die dichten Gehölzstrukturen entlang des ehemaligen Steinbruches (südlicher Wall) werden bei der vorliegenden Planung vollständig erhalten und stehen für eine Nutzung nicht zur Verfügung.



© Wilma Wohnen Süd GmbH

Blick auf das geplante Gebiet aus Richtung Südwesten, Quelle: Wilma Wohnen Süd GmbH

5. Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

6. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des noch folgenden Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter.

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Im Rahmen des bisher stattgefundenen Vorgesprächs wurde bereits die Bereitschaft des Investors zur Mitwirkung an der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung abgefragt. Eine vom Investor unterzeichnete Verpflichtungserklärung zum Abschluss des diesbezüglichen städtebaulichen Vertrages liegt vor.

Bezüglich des geförderten Mietwohnungsbaus erklärt sich der Investor grundsätzlich zur Umsetzung der Förderquote bereit. Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen wird die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus in den geplanten Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbauten erfolgen.

Die Höhe der zu erwartenden Infrastrukturkosten und damit der von dem Eigentümer zu tragenden Beiträge ergibt sich erst im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Eine abschließende vertragliche Vereinbarung wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen der Stadt Mainz und dem Grundstückseigentümer bzw. Investor abgeschlossen.

8. Statistik

Wohngebiet (WA)	6.424 m ²	(49 %)
Verkehrsflächen	2.588 m ²	(20 %)
Grünflächen	4.057 m ²	(31 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	13.069 m ²	100 %
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	47 WE	
Einwohner (2,3 Einwohner (EW)/WE)	ca. 108 EW	

9. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Die Kosten für den Umweltbericht und die erforderlichen Gutachten trägt der Eigentümer der Fläche, bzw. der Investor.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete