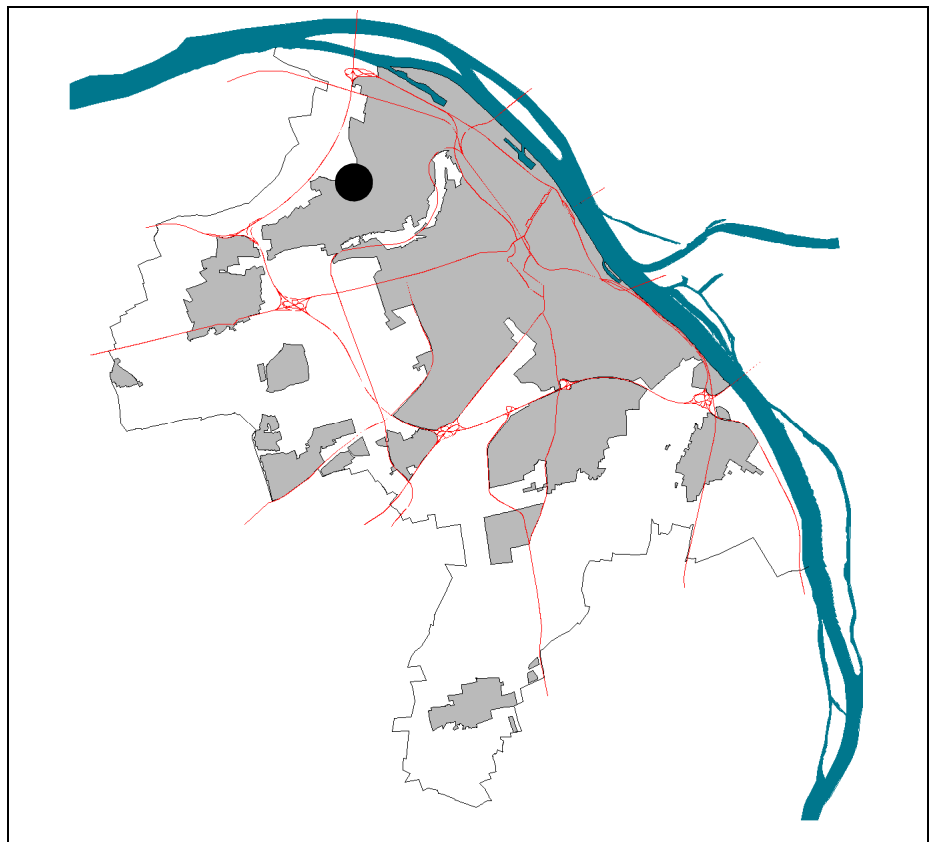


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	3
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
4.	Bestehende planungsrechtliche Situation.....	4
4.1.	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	4
4.2.	Bestehende Bebauungspläne.....	4
5.	Städtebauliches Konzept.....	5
6.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung	6
9.	Statistik.....	6
10.	Kosten	6

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" umfasst die Grundstücksbereiche zwischen den Straßen "An der Krimm" und "Am großen Sand".

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mombach, Flur 8 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße "An der Krimm" bzw. das Flurstück 150/3,
- im Osten durch die Straße "An der Krimm",
- im Süden durch die Straße "An der Krimm",
- im Westen durch die Straße "Am großen Sand", sowie die Rückwärtige Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung entlang der Straße "Am großen Sand".

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Im Bereich "An der Krimm" im Stadtteil Mainz-Gonsenheim besteht ein kleines Gewerbegebiet, welches in der Vergangenheit überwiegend durch Kfz-verwandte Nutzungen geprägt war (Autohaus, TÜV, Zulassungsstelle). Nach Wegzug der Zulassungsstelle wurde zwischenzeitlich auch das vorhandene Autohaus aufgegeben. Während sich in einigen Teilflächen bereits andere gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben, soll im Übergangsbereich zur benachbarten Wohnbebauung eine Umwandlung des Gewerbebestandes in ein gemischtes Quartier erfolgen.

Vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Mainz kommt der Entwicklung innerstädtischer Wohnbauflächen in Bereichen bebauter Gebiete im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine hohe Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie des Überganges und der Vernetzung zu den angrenzenden Quartieren sollen daher Teile der vorhandenen Gewerbeflächen einer städtebaulich verträglichen Wohnnutzung zugeführt werden, so dass insgesamt ein gemischtes Quartier entsteht.

Für das Grundstück wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, um ein überzeugendes städtebauliches Konzept zu erhalten, das sich angemessen in das räumliche Umfeld integriert sowie ein attraktives und zukunftsfähiges Stadtquartier darstellt. Hierbei galt es insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zwischen der bestehenden Gewerbestruktur und einer empfindlicheren Wohnnutzung zu lösen.

Für den Bereich existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Krimm (G 138)", der für die betroffenen Grundstücke ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festsetzt. Zur Erreichung des Ziels einer Erhöhung des Wohnanteils im Quartier, ist daher die Änderung des geltenden Baurechts erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung in einem gemischten Quartier auf den Flächen eines bisherigen Autohauses im Bereich "An der Krimm" geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal gewähr-

leisten, ohne die städtebaulichen Eigenheiten der umgebenden Bebauung zu beeinträchtigen. Hierbei gilt es insbesondere sicherzustellen, die vorhandenen Gewerbebetriebe durch die Ansiedlung einer zusätzlichen Wohnnutzung nicht in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "G 156" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "G 156" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

4. Bestehende planungsrechtliche Situation

4.1. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit ergänzenden Einrichtungen und Anlagen der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" dargestellt. Diese Darstellung betrifft ebenfalls die östlich angrenzende Fläche. Im Norden grenzt eine gemischte Baufläche an. Das weitere Umfeld ist überwiegend durch Wohnbauflächen geprägt.

Die nunmehr vorgesehene Nutzung entspricht damit nicht mehr exakt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes angepasst werden.

Da der Bebauungsplan "G 156" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan "G 156" nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege einer Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch parallel zum Bebauungsplanverfahren ist daher nicht erforderlich.

Im Rahmen dieser Berichtigung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher im Flächennutzungsplan bisher als "Gewerbefläche" dargestellt ist, im Flächennutzungsplan zukünftig als "Gemische Baufläche" dargestellt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Dieser setzt entsprechend der bisherigen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) für den

östlichen Teil und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) für den westlichen Teil fest. Der Bebauungsplan "Wohnquartier An der Krimm (G 156)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Krimm (G 138)".

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept welches dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt wird, stellt das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs dar, welcher durch den Projektträger ausgelobt wurde.

Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt ein gemischtes Quartier vor. Hierbei ist die Entwicklung einer Wohnbebauung in Form eines geschlossenen Gebäuderiegels gegenüber der bestehenden Gewerbenutzung und eine Öffnung gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung geplant. Durch eine Kammstruktur, die sich aus einem Riegel entlang der Straße "An der Krimm" entwickelt, entstehen nach Westen Wohnhöfe, die zu einer Steigerung der Wohnqualität beitragen. Die

Entlang des stark frequentierten Knotenpunktes der Straßen "An der Krimm" und "Weserstraße" wird eine unempfindliche gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zu einer Abschirmung des Verkehrslärms beiträgt.

Öffentliche Flächen zur Erschließung der Neubebauung sind im Umfeld bereits ausreichend vorhanden. Ergänzende Erschließungsflächen sind daher nicht mehr erforderlich.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept.

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen, was die verkehrliche Anbindung der geplanten Bebauung einfach gestaltet. Das Konzept sieht eine Tiefgarage vor, die sich über weite Teile des Grundstückes erstreckt und über eine einzige Zufahrt von Straße "Am großen Sand" verfügt. In dieser wird der gesamte ruhende Verkehr der geplanten Wohnbebauung untergebracht. Notwendige Fahrradabstellplätze sind ebenfalls auf dem Grundstück oberirdisch zwischen den Gebäuden, sowie in der TG vorgesehen.

Die gewerbliche Nutzung im Westen ist bisher noch nicht abschließend definiert. Sie ist aber in ihrer Erschließung unabhängig von der entstehenden Wohnbebauung über die nördlich angrenzende Straße "An der Krimm" erschlossen.

Die im Quartier entstehenden Freibereiche befinden sich vollständig auf den privaten Grundstücksflächen. Öffentliche Freiflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die neu entstehenden Spielflächen im Innenhof sollen dennoch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und auch den Kindern aus der Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

(Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.)

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

(Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.)

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

(Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.)

9. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	0,83 ha	100,0 %
Anzahl der neuen Wohneinheiten			ca. 70 WE
Einwohnerzahl			ca. 160 EW
<i>(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)</i>			

10. Kosten

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

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete