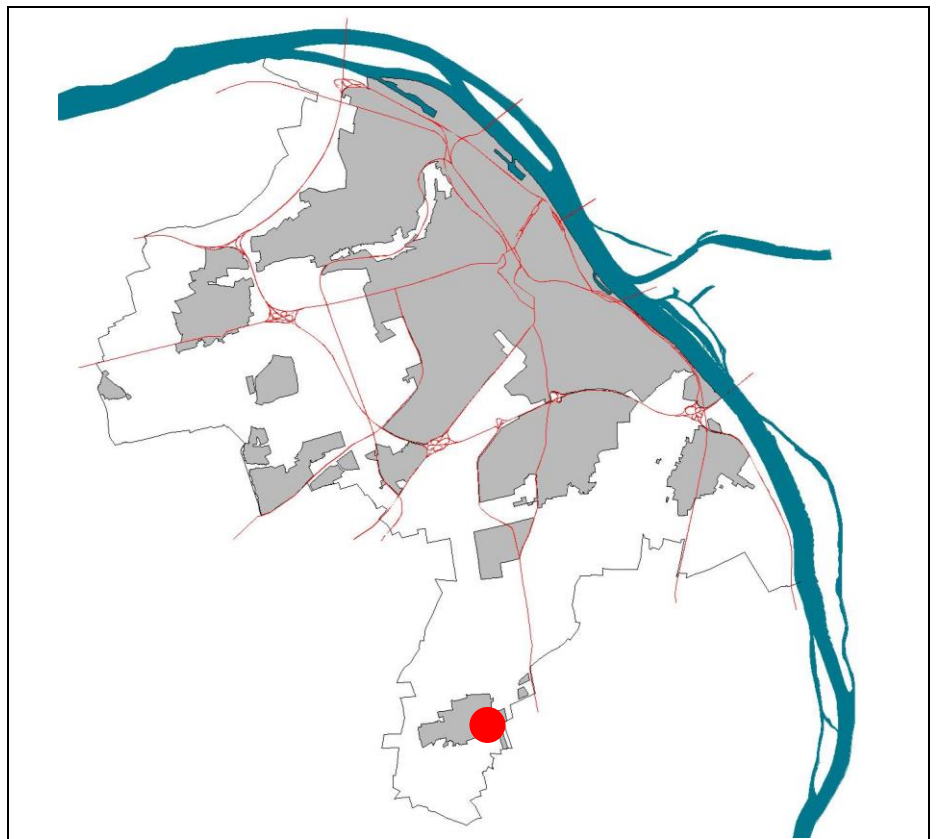


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes "An der Wiese
(E 68)"

Bebauungsplan "An der Wiese E 68"



Stand: Planstufe I

Begründung

zur Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
"An der Wiese (E 68)"

und

zum Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.	Bestehende planungsrechtliche Situation	5
3.1	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
3.2	Bestehende Bebauungspläne.....	5
4.	Städtebauliches Konzept	6
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
6.	Umweltbelange.....	7
7.	Sonstige Belange	9
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	9
9.	Statistik.....	9
10.	Kosten.....	9

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Stadt Mainz benötigt mehr und v. a. bezahlbaren Wohnraum. Gemäß der Datenbank Raum+Monitor verfügt die Stadt Mainz über ein Wohnbauflächenpotenzial von 130 ha (Ebersheim: 45 ha). In der – derzeit in Offenlage befindlichen – 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe wird ein Wohnbauflächenbedarfswert von 230 ha bis zum Jahr 2030 ermittelt. Unter Abzug der o. g. Bauflächenpotenziale aus der Datenbank besteht ausreichender Spielraum für die Ausweisung von neuen Bauflächen im FNP. Der Mainzer Stadtrat hat sich zudem mit seinem Grundsatzbeschluss vom 02.12.2015 dafür ausgesprochen, bei zukünftigen größeren Wohnungsneubauprojekten – auch unter Einbeziehung der stadtnahen Gesellschaften – Baugemeinschaften zu fördern und zu unterstützen. Bei Baugemeinschaften schließen sich mehrere private Personen zusammen, die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung planen, bauen oder umbauen. Dabei wird nicht nur individuelles Wohnen und eine hohe Identifikation mit dem Quartier für die Bewohner ermöglicht, sondern auch ein wesentlicher Beitrag für stabile Nachbarschaften geliefert. Neben der Einrichtung eines Beratungsangebots durch Experten, ist die Reservierung von geeigneten Flächen bei größeren Wohnprojekten für die Umsetzung entscheidend.

Am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mainz-Ebersheim befindet sich das ehemalige Regenrückhaltebecken (RRB), das im Zuge eines Beckenneubaus im Nordosten von Ebersheim [vgl. Bebauungsplan "Park-and-Ride Anlage und Flächen für örtliches Gewerbe Am Linsenberg" (E 52)] voraussichtlich im Jahr 2019 aufgegeben wird. Das verbleibende Grundstück steht somit für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Der derzeitige Grundstücksbesitzer (Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR) und die Stadt Mainz eröffnen hier die Chance, ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Modellgebiet ausschließlich für Baugemeinschaften entstehen zu lassen.

Nach der Auftaktveranstaltung im Februar 2017 folgten zwei Workshops, bei denen die Rahmenbedingungen für das Grundstück vorgestellt, sich über städtebaulichen Ideen ausgetauscht und Kontakte hergestellt wurden. Im August 2017 schlossen sich Familien, Paare und Alleinstehende zu einer Baugemeinschaft zusammen und gründeten die "Planungsgesellschaft Wiesenviertel GbR". Diese lobte im Frühjahr 2018 eine Planungswerkstatt im zweistufigen Verfahren mit Werkstatttag und Nachbereitungsphase aus. Ziel der Planungswerkstatt war die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, welches insbesondere die Nachhaltigkeit (sozial, ökologisch, wirtschaftlich) für eine modellhafte Siedlung aufzeigt und ein Mehrgenerationenwohnen im Grünen ermöglicht. Gleichzeitig soll sich das Quartier städtebaulich in den bestehenden Ortsteil von Ebersheim einfügen.

Mitte Juni 2018 wurde in der Jurysitzung in einem dialogischen Prozess (im Gegensatz zu einer Abstimmung) zwischen der Baugemeinschaft, der Politik und der Verwaltung die Entscheidung für das Büro "GMS Freie Architekten" getroffen. Das im Anschluss an die Planungswerkstatt überarbeitete Konzept (nach Maßgaben der Baugemeinschaft und der Verwaltung) stellt die Grundlage für den Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" dar. Mit diesem Bebauungsplan sollen die pla-

nungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtteilrand von Mainz-Ebersheim (Gemarkung Ebersheim) und entspricht den Flurstücken des ehemaligen Regenrückhaltebeckens (Flur 2, Flurstück 130/1; Flur 10, Flurstück 105/3) sowie den angrenzenden Straßen/ Wegen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Fuß- und Radweg (Flur 2, Flurstück 128/6; Flur 10, Flurstück 297),
- im Osten durch das benachbarte Regenrückhaltebecken (Flur 10, Flurstück 300 teilweise),
- im Süden durch den Landwirtschaftsweg (Flur 10, Flurstück 164/2),
- im Westen durch die angrenzende Grünfläche (Flur 2, Flurstück 486).

Die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs entspricht der Stadtgrenze Mainz – Gau-Bischofsheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 Hektar.



Abb. 1: Lage des Plangebietes – Luftbild (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 57 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" umfasst lediglich die im Flächennut-

zungsplan dargestellte Fläche für "Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" und erstreckt sich über die Flurstücke 130/1 (Flur 2) und 105/3 (Flur 10) teilweise.

3. Bestehende planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als Fläche für "Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" im Bereich des ehemaligen Regenrückhaltebeckens sowie als benachbarte und umrahmende Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grün-/Parkanlage" dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Umwandlung des Regenrückhaltebeckens in ein Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher ist im weiteren Planungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich: Im Rahmen der 57. Flächennutzungsplanänderung wird daher die derzeitige Fläche für "Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" zukünftig als "Wohnbaufläche" dargestellt (vgl. Abb. 2). Das hierfür erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "E 68".



Abb. 2: Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.05.2000 (links) und geänderte Darstellungen im Rahmen der 57. Änderung des FNP (rechts)

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Bebauungspläne "In der Töngeswiese (E 24)" und "Hinter der Wiese (E 50)":

- Die Überschneidung mit dem Bebauungsplan "In der Töngeswiese (E 24)" beinhaltet Teile der bisher als öffentliche Grünfläche (für die Anlage einer

intensiven Immissionsschutzpflanzung) ausgewiesenen Fläche direkt neben dem RRB.

- Im Bereich des Fuß- und Radweges im Norden sowie mit dem angrenzenden Teil der Straße "An der Wiese" überschneiden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "An der Wiese (E 68)" und "Hinter der Wiese (E 50)". Der Fuß- und Radweg dient zur Verbindung mit dem Bebauungsgebiet "E 24" und ist wie die Straße bereits im E 50 als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "E 68" ersetzen innerhalb dessen Geltungsbereiches die Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne "E 24" und "E 50".

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept (vgl. Abb. 3), welches dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird, stellt das überarbeitete Ergebnis der in Kap. 2 beschriebenen Planungswerkstatt dar, welche von der Baugemeinschaft ausgelobt wurde.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept (Ergebnis der Planungswerkstatt inkl. nachfolgender Überarbeitungen; Stand: 10.10.2018)

Der städtebauliche Entwurf ist geprägt von einer zweigeschossigen, großteils offenen Bauweise mit Pultdach, die sich in die umgebende Siedlung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern einfügt. Eine Gebäudezeile im Norden mit Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen schafft eine Torsituation zu den drei Hausgruppierungen, die sich in einem Landschaftsraum um den Quartiersplatz formieren. Durch die Gebäudestellung werden Blickbeziehungen in die Landschaft ermöglicht.

Innerhalb der einzelnen Häusergruppen ist eine Mischung der Typologien (Geschosswohnungen, Reihenhäuser) und der Grundrissgrößen vorgesehen. Dadurch kann das Konzept zum einen kurz- bis mittelfristig an die Bedürfnisse der künftigen Gesellschafter der Baugemeinschaft angepasst werden. Zum anderen wird dadurch ein Mehrgenerationenwohnen langfristig ermöglicht. Insgesamt könnten ca. 53 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Besonderheit des Ortes – das Becken – wird als gestalterisches Element aufgegriffen: Durch die bewegte Topographie entstehen vielfältige Aufenthaltszonen (private und gemeinschaftliche) im Landschaftspark. Die Hausgruppen bilden gemeinsame Höfe aus und sind wiederum um den zentralen Quartiersplatz angeordnet. Dieser bietet Aufenthaltsmöglichkeiten, knüpft an die Gemeinschaftsräume im Nordwesten an und stellt den Knotenpunkt zwischen Quartier, nördlicher und westlicher Siedlung und dem Landschaftsraum im Süden dar. Die bereits vorhandenen Bäume sollen größtenteils erhalten werden und dienen der Randbegrünung. Der vorhandene und zukünftig stillgelegte Regenwasserkanal im Norden des Grundstücks wird erhalten und dient im Rahmen des Entwässerungskonzeptes als Regenwasserspeicher zur Bewässerung der Grünflächen.

Das Wohngebiet wird durch die Straße "An der Wiese" im Nordosten des Grundstücks erschlossen. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wird ein autofreies Quartier geschaffen. Durch die bewegte Topographie ist eine natürliche Beleuchtung der Tiefgarage möglich. Besucherparkplätze werden am Rande des Quartiers (südlich der Tiefgaragen-Zufahrt) untergebracht. Neben der nach Stellplatzsatzung notwendigen Parkplätze, sind zusätzlich weitere in der Tiefgarage eingeplant. Durch Aufzüge wird eine barrierefreie Erschließung von der Tiefgarage bis in die einzelnen Wohneinheiten größtenteils ermöglicht. Die Fahrräder werden sowohl oberirdisch als auch unterirdisch in einer nach Stellplatzsatzung mehr als ausreichenden Anzahl untergebracht. Die nördliche, bereits bestehende Fuß- und Radverkehrsverbindung zwischen den Wohngebieten "E 24" und "E 50" wird beibehalten und stellt zudem einen weiteren Anknüpfungspunkt an das neue Quartier dar.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

6. Umweltbelange

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind der Umweltbericht und diverse Fachgutachten zu erarbeiten. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt. Vorab lassen sich folgende Aspekte festhalten:

- **Natur-, Arten- und Landschaftsschutz**
Die Erstellung eines Baum- und Artenschutzgutachtens ist notwendig. Dem Landschaftsplan zur Folge gilt es den Baum- und Strauchbestand, kleinflä-

chige Verbindungselemente des lokalen Biotopverbunds sowie den struktureichen landschaftstypischen Siedlungsrand im Übergang zum umgebenden siedlungsfreien Raum zu erhalten. Im weiteren Verfahren wird eine Lösung zum Erhalt der Bäume und zur Einbindung des Quartiers in die Umgebung erarbeitet.

- **Gewässerschutz, Niederschlagswasser**
Im weiteren Verfahren wird ein Versickerungsgutachten erstellt und ein Entwässerungskonzept erarbeitet. In diesem wird auch der Umgang mit dem möglichen auftretenden Hangwasser der südlichen Ackerfläche untersucht
- **Radonvorsorge**
Im weiteren Verfahren wird ein Radongutachten erstellt.
- **Klimaschutz und Nachhaltigkeit**
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, der auch Aussagen zum Klimaschutz, zum Klimawandel und zur Anpassung an den Klimawandel enthält. Sofern der Passivhausstandard nicht erreicht wird bzw. eine andere energetische Konzeption geplant wird, wird in Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt ein Energiekonzept erarbeitet.
- **Boden**
Es liegt ein Bodengutachten aus dem Jahr 2012 vor. Im weiteren Verfahren erfolgt eine klärende Abstimmung, ob ein weiteres Bodengutachten notwendig ist.
- **Altbau/Bergbau**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 68" wird von dem auf "Eisen" und "Mangan" verliehenen Bergwerksfeld "Johannes" überdeckt. Eigentümerin des Bergrechts für das Bergwerksfeld "Johannes" ist die Fa. Barbara Rohstoffbetriebe GmbH mit Sitz in 40764 Langenfeld. Das Bergwerksfeld erstreckt sich von Bereichen nördlich der Gemeinde Zornheim über die bebauten Gemeindegebiete von Mainz-Ebersheim und Klein-Winternheim bis in den Bereich südlich von Mainz-Marienborn. Über einen tatsächlich erfolgten Bergbau innerhalb des Bergwerkfeldes "Johannes" liegen seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau keine Hinweise und Dokumentationen vor. Ein aktueller Bergbau erfolgt nicht. Das bestehende Bergrecht wirkt sich im Rahmen des vor zwei Jahren abgeschlossenen benachbarten Bebauungsplanverfahrens "E 69" nicht auf das Bebauungsplanverfahren "E 68" aus.
- **Lärm**
Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Lärmeinträge vorliegen und eine Untersuchung erforderlich wird.

7. Sonstige Belange

Neben den Umweltbelangen gilt es im Zuge konkreter Planungen weitere Belange zu berücksichtigen.

- **Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb)**
Die Umsetzung der PBb wird im weiteren Verfahren geprüft.
- **Städtebaulicher Vertrag**
Ein städtebaulicher Vertrag wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

9. Statistik

Plangebietsgröße:	ca. 1,2 ha	100 %
Anzahl der neuen Wohneinheiten:		ca. 53 WE
Einwohnerzahl: (Belegungsdichte 2,3 EW / WE)		ca. 122 EW

10. Kosten

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

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete