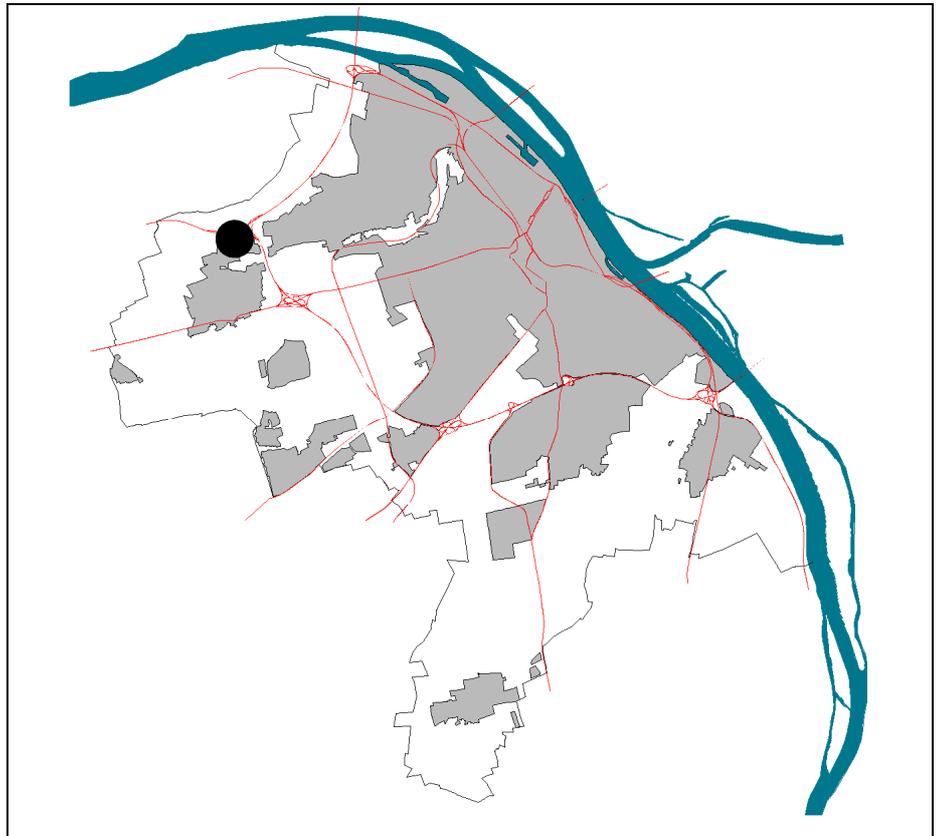


# Stadt Mainz

## Begründung

Änderung Nr. 58 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)"

Bebauungsplan  
"Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)"



Stand: Planstufe I

## Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 58 im Bereich des Bebauungsplanes "Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)"

und zum Bebauungsplan "Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)"

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                               |   |
|-----|---------------------------------------------------------------|---|
| 1.  | Räumlicher Geltungsbereich.....                               | 3 |
| 2.  | Erfordernis und Ziel der Planung.....                         | 3 |
| 3.  | Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....                  | 4 |
| 4.  | Bestehende planungsrechtliche Situation.....                  | 5 |
| 4.1 | Darstellungen des Flächennutzungsplans .....                  | 5 |
| 4.2 | Bestehende Bebauungspläne.....                                | 5 |
| 5.  | Städtebauliches Konzept.....                                  | 6 |
| 5.1 | Nutzungs- und Bebauungsstruktur .....                         | 6 |
| 5.2 | Grün- und Freiflächen .....                                   | 7 |
| 5.3 | Erschließung und ruhender Verkehr.....                        | 7 |
| 6.  | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes ..... | 8 |
| 7.  | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....  | 8 |
| 8.  | Untersuchung der Umweltbelange .....                          | 8 |
| 9.  | Städtebaulicher Vertrag.....                                  | 8 |
| 10. | Familienfreundlichkeitsprüfung .....                          | 8 |
| 11. | Statistik.....                                                | 9 |
| 12. | Kosten .....                                                  | 9 |

## Anlagen

- Umweltbericht (*in Erarbeitung*)

## Hinweis:

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "F 93" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:*

- Schallgutachten (01.10.2018)

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 58 und des Bebauungsplanes "F 93" befindet sich in der Gemarkung Finthen in der Flur 4 und wird begrenzt:

- im Norden durch den Lärmschutzwall entlang der Autobahn A 60,
- im Osten durch die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 562/6,
- im Süden durch den Sertoriusring
- im Westen durch den bestehenden Lebensmittelmarkt auf dem Flurstück 562/7.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst auch Teile des bestehenden Lärmschutzwalls zur Autobahn A 60 bis zu dem dort verlaufenden Fußweg.



Abbildung: Lage des Plangebietes "F 93" – Luftbild (ohne Maßstab)

## 2. Erfordernis und Ziel der Planung

Das Gelände nördlich des Sertoriusrings ist Teil des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F 55)". Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Sport- und Freizeiteinrichtungen wurden vor Jahrzehnten realisiert.

Durch den Bebauungsplan "F 91" wurde seitens der Stadt Mainz begonnen, die in die Jahre gekommene Tennisanlage zur Verwirklichung eines neuen Nahversorgungsstandortes für den nördlichen Teil des Stadtteils Finthen sowie einer ergänzenden Wohnbebauung zu überplanen. Aufgrund der laufenden Planungen zum Ausbau der Autobahn A 60 und der hieraus zu erwartenden

Veränderungen in Bezug auf den Lärmschutz wurde die Entwicklung einer Wohnbebauung jedoch seinerzeit zurückgestellt und der Geltungsbereich des "F 91" auf den Nahversorgungsstandort reduziert. Im Jahre 2015 gelangte dieser zur Rechtskraft. Nachdem die Planungen zum Ausbau der Autobahn seitens des Landesbetriebes Mobilität (LBM) weiter voran geschritten sind, lassen sich die zu erwartenden Auswirkungen auf das Plangebiet nunmehr prognostizieren, so dass die Planungen für die Realisierung einer Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern auf der verbleibenden Fläche der Tennisplätze wieder aufgenommen werden können.

Zur Realisierung dieser Nutzung ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechtes erforderlich. Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens "F 93" soll Planungsrecht für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen werden. Eine solche Nutzung ist auf der Grundlage des derzeitigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F55)" nicht möglich.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz mit einer anhaltend starken Nachfrage nach Wohnungen, soll im Geltungsbereich entsprechend den angrenzenden Strukturen südlich des Sertoriusrings eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Als Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde zunächst ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, das auf dieser innerörtlichen und bereits verkehrlich erschlossenen Fläche eine Wohnnutzung vorsieht, die sich mit ihren städtebaulichen Gebäudestrukturen an die Umgebungsbebauung anpasst und der besonderen Situation der Nachbarschaft zur Autobahn A 60 Rechnung trägt.

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "F 93" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz IV (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP 2014).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines Oberzentrums zu. Der Stadt Mainz kommt damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zu. Dem trägt der Bebauungsplan "F 93" Rechnung.

Im ROP 2014 liegt das Oberzentrum Mainz mit seinen Ortsteilen im hoch verdichteten Bereich, dem als kooperierendes Oberzentrum ein Dichtewert nach Raumstrukturkriterien von 50 WE/ha zugeordnet wird. Der Stadt Mainz kommt nach den Zielen Z 14 und Z 15 des ROP 2014 die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Zielformulierung Z 20 im ROP 2014 müssen die Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Die Grundwerte der Entwicklung von Wohnbauflächen sind in Gemeinden mit W-Funktion mit zentralörtlichen Funktionen 3,2 WE/1000 EW/Jahr.

Mit der Entwicklung eines zusätzlichen Wohngebietes innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers wird diesem Ziel nachgekommen. Das Plangebiet "F 93" ist in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ROP 2014 als Bestandteil der "ATKIS Ortslage" dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht.

#### 4. Bestehende planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz vom 24.05.2000 ist das Plangebiet als "Fläche für Sport- und Freizeit" mit der Zweckbestimmung Sportanlage und Tennisplatz dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Neues Wohnquartier Sertoriusring (F 93)" stimmen mit den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein.

Die Darstellungen werden im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans geändert, um die Planungsziele des Bebauungsplans verwirklichen zu können.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet zukünftig als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt, analog der Nutzung in der unmittelbaren Umgebung. Der vorhandene Lärmschutzwall entlang der Autobahn wird, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, zukünftig als Grünfläche dargestellt.

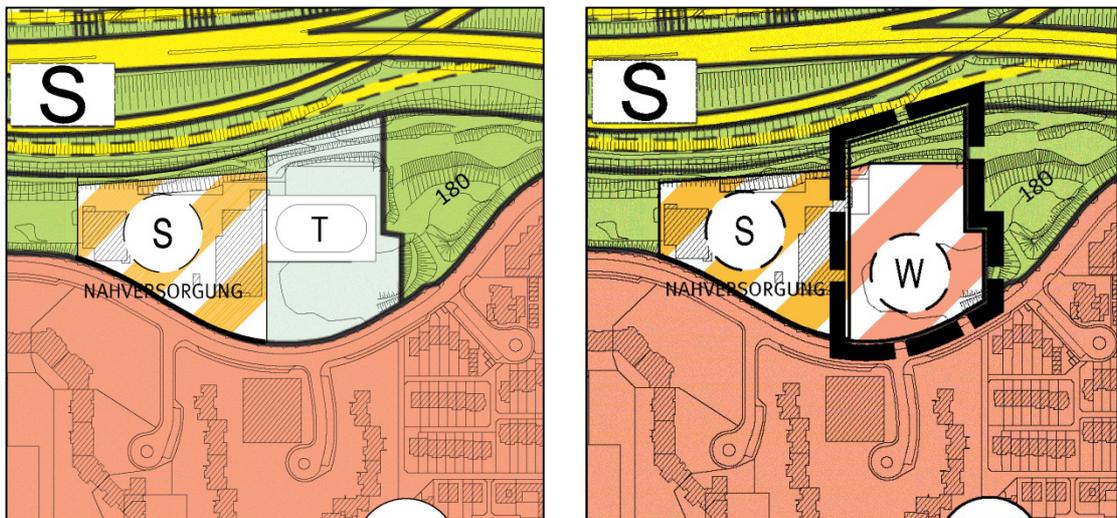


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010 inkl. Änderung Nr. 46 im Bereich des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Sertoriusring (F 91)" (links) und geänderte Darstellung im Rahmen der 58. Änderung des FNP (rechts).

##### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits durch den Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände zw. Sertoriusring und der Bundesautobahn (F 55)" überplant. Dieser im Jahr 1991 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für eine Tennisanlage fest. Die vorhandenen Tennisplätze befinden sich dabei in einem Bereich, der als "nicht überbaubarer Grundstücksteil" festgesetzt ist.

Der vorliegende Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig den betroffenen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände zwischen Sertoriusring und Bundesautobahn (F 55)". Die nicht überplanten Teile des "F 55" gelten uneingeschränkt weiter.

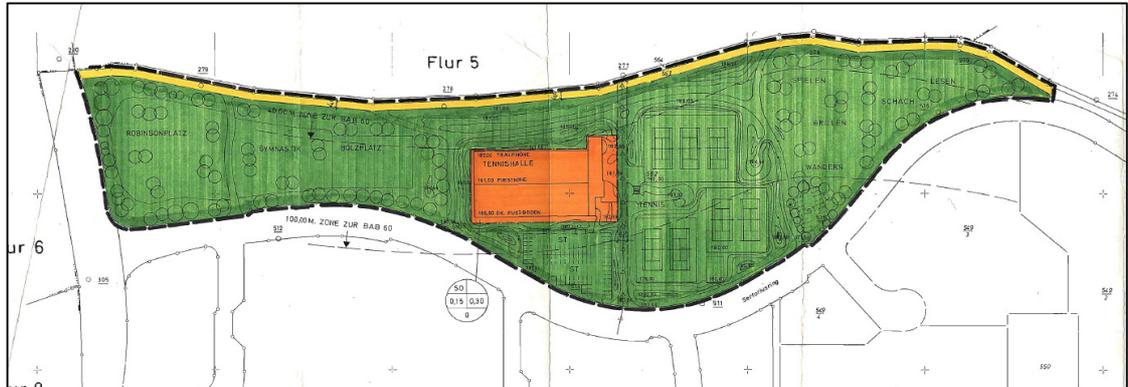


Abbildung: Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände zwischen Sertoriusring und Bundesautobahn (F 55)"

## 5. Städtebauliches Konzept

### 5.1 Nutzungs- und Bauungsstruktur

Im gesamten Plangebiet sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen, mit denen entsprechend der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen neuer Wohnraum geschaffen werden soll. Daneben besteht die Option innerhalb dieser Struktur einen öffentlichen Kindergarten unterzubringen. Das Plangebiet ist grundsätzlich aufgrund seiner Lage und den umliegenden Nutzungen für eine Ausweisung als Wohngebiet geeignet. Allerdings gilt es hinsichtlich der Ausweisung einer lärmempfindlichen Wohnnutzung Folgendes zu berücksichtigen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Verkehrswege (Autobahndreieck Mainz mit A 60 und A 643 sowie Sertoriusring) um einen lärmvorbelasteten Standort. Deshalb wurden frühzeitig bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes die schalltechnischen Rahmenbedingungen mit in die Betrachtung eingestellt.

Aus schalltechnischen Gründen war eine abschirmende Bebauung zur stärksten Emissionsquelle (Autobahn) erforderlich, um in den ruhigeren Innenhofbereichen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Neben den schalltechnischen Anforderungen gilt es auch die sonstigen örtlichen Gegebenheiten bei der Konzeptfindung zu berücksichtigen. Dabei spielt die Lage des Planbereichs am Rand der Freizeitflächen sowie die Orientierung des Wohngebietes zum Sertoriusring eine maßgebliche Rolle. Um einen Übergang zu den angrenzenden Grünbereichen zu schaffen, ist im Süden die Errichtung von drei solitären Punktgebäuden vorgesehen. Diese bilden zusammen mit der Riegelbebauung im Norden einen gemeinschaftlichen Hof.

Unter dem gemeinschaftlichen Wohnhof ist eine zentrale Tiefgarage vorgesehen, in der die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden sollen.

Bezüglich der Höhe ist eine Bebauung mit vier Vollgeschossen vorgesehen. Diese Höhe vermittelt zwischen der 2-3-geschossigen Bebauung im Südosten und der 4-8-geschossigen Bebauung im Süden und Südwesten.

In der angestrebten Kubatur sind in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen ca. 120 neue Wohneinheiten realisierbar.

Als geeigneter Standort für einen Kindergarten bietet sich das südöstlich gelegene Punktgebäude an, da es über ein größeres Angebot an Freiflächen im Umfeld verfügt, die für die Herstellung eines Außenspielbereiches geeignet sind.



Abbildung: Städtebauliches Konzept, Büro Mann + Schenberger Architekten, Mainz, 2018

## 5.2 Grün- und Freiflächen

Die im Plangebiet des "F 93" enthaltenen Freiräume verbleiben in privatem Eigentum. Die bestehenden öffentlichen Freiflächen im unmittelbaren Umfeld (Park im Osten und Lärmschutzwall im Norden) bleiben unverändert bestehen.

Die im Bereich der Stellplätze entlang des nördlichen Fahrbahnrandes des Sertoriusrings außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Pflanzbeete mit Baumpflanzungen bleiben als Gestaltungselement erhalten.

In Ergänzung hierzu ist analog des westlich angrenzenden Einzelhandelsstandortes entlang des Gehweges des Sertoriusrings eine Baumreihe vorgesehen.

Ansonsten verbleiben innerhalb des geplanten Wohngebietes lediglich im Süden kleinere, gärtnerisch zu gestaltete Flächen, auf denen Baumpflanzungen vorgesehen sind.

## 5.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über den Sertoriusring im Süden. Das vorhandene Erschließungssystem ist für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig. Ergänzende Straßenaus- oder -umbaumaßnahmen sind mit Ausnahme der

Herstellung des Einfahrtsbereiches nicht notwendig. Die Festsetzung weiterer öffentlicher Erschließungsflächen im Geltungsbereich ist daher nicht erforderlich. Zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtverhältnisse müssen im Bereich der neuen Zufahrt einige Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen. Details sind dabei im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

## 6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## 8. Untersuchung der Umweltbelange

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## 9. Städtebaulicher Vertrag

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## 10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Baugebiets erfüllt werden können.

### **Wohnumfeldbedingungen**

Das Plangebiet ist an das bestehende Wohnumfeld angegliedert und an dieses auch infrastrukturell über den Sertoriusring angebunden. Fußläufig besteht eine Verbindung zum Plangebiet über die vorhandenen Fußwege, die auch eine wohnumfeldnahe Naherholung für Jung und Alt ermöglichen.

### **Nahversorgung**

Der unmittelbar benachbarte Lebensmittelmarkt stellt die Nahversorgung für das gesamte Quartier "Römerquelle" sicher. Aufgrund der direkten Nachbarschaft ist im Geltungsbereich des "F 93" von einer hervorragenden Nahversorgung auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen auszugehen.

### **Grün und Freibereiche**

Durch die Lage inmitten des Grünzuges zwischen Sertoriusring und Autobahn ist das Plangebiet von umfangreichen Grün- und Freibereichen geprägt. Neben

Spielbereichen für Kinder sind auch Naherholungsflächen und Parkanlagen vorhanden, so dass eine wohnungsnahe Erholung problemlos gewährleistet ist. Da die vorhandenen Grünanlagen durch die Neuplanung nicht in ihrem Ausmaß beschnitten werden, ergibt sich auch keine Verschlechterung für die bestehende Wohnbebauung.

### Spielplätze

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung werden auch Spielflächen für Kleinkinder auf dem privaten Grundstück erforderlich. Ein Bedarf zusätzlicher öffentlicher Spielflächen wird aufgrund des vorliegenden Konzeptes nicht ausgelöst. Der Bedarf an Spielflächen ergibt sich - entsprechend dem Berechnungsschlüssel zur Ermittlung des erforderlichen Spielflächenbedarfs - aus der Zahl der Wohneinheiten bzw. der zu erwartenden Einwohner. Darüber hinaus sind Spielplätze in der Nachbarschaft des geplanten neuen Wohngebiets vorhanden. Der westlich innerhalb des Freizeitgeländes gelegene öffentliche Grün- und Kinderspielbereich des Quartiers Römersiedlung ist auf kurzem Wege erreichbar. Dort sind neben Einrichtungen für Kinder und Jugendliche auch Spielmöglichkeiten für Kleinkinder vorhanden.

### Schulentwicklungsplanung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## 11. Statistik

|                                                    |                      |            |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                        | 8.086 m <sup>2</sup> | (100 %)    |
| -----                                              | -----                | -----      |
| Räumlicher Geltungsbereich                         | 8.086 m <sup>2</sup> | 100 %      |
| Anzahl der neuen Wohneinheiten                     |                      | ca. 120 WE |
| Einwohnerzahl                                      |                      | ca. 275 EW |
| (Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)     |                      |            |
| Räumlicher Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 58 |                      | 1,03 ha    |

## 12. Kosten

Die Kosten für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten und den Umweltbericht werden von der Vorhabenträgerin getragen. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebietes. Für die Stadt Mainz entstehen daher keine weiteren Kosten.

Mainz,

Marianne Grosse  
Beigeordnete