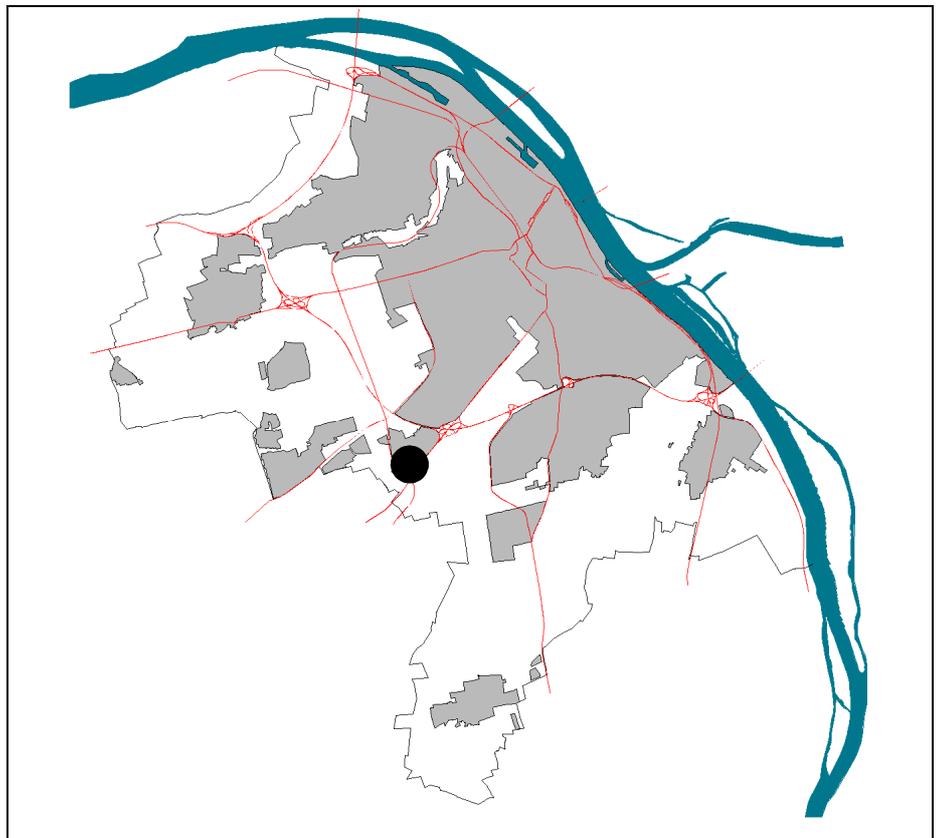


# Stadt Mainz

## Begründung

Änderung Nr. 52 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)"

Bebauungsplan  
"Am Kirchenpfad (Ma 33)"



Stand: Planstufe I

## Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 52 im Bereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)"  
und zum Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)"

## Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	5
4	Bestehende planungsrechtliche Situation.....	5
4.1	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
5.	Städtebauliches Konzept.....	6
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
9.	Untersuchung der Umweltbelange .....	8
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung .....	8
11.	Statistik.....	8
12.	Kosten .....	8

## Anlagen

- Umweltbericht (*in Erarbeitung*)

## Hinweis:

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Ma 33" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:*

*(in Erarbeitung)*

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "FNP Ä 52" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Marienborn, unmittelbar südlich des bestehenden Siedlungskörpers und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine gedachte Linie ca. 40 m südlich des vorhandenen Wirtschaftswegs "Am Kirchenpfad", im rechten Winkel zum westlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Flur 3, Teile der Flst. 30/3, 27/2 und 26/21),
- im Osten durch die bislang in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flurstücke (Flur 3, Flst. 25/2, 25/3 und 29/13),
- im Süden durch die Altkönigstraße "K 12" und durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Flur 3, Flst. 152/18,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg entlang der Sportanlagen auf der Parzelle Flur 3, Flst. 155/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Marienborn, unmittelbar südlich des bestehenden Siedlungskörpers und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Wirtschaftsweg "Am Kirchenpfad" (Flur 1, Flst. 268/87),
- im Osten durch die bislang in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flurstücke (Flur 3, Flst. 25/2, 25/3 und 29/13),
- im Süden durch die Altkönigstraße "K 12" und durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Flur 3, Flst. 152/18,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg entlang der Sportanlagen auf der Parzelle Flur 3, Flst. 155/4.

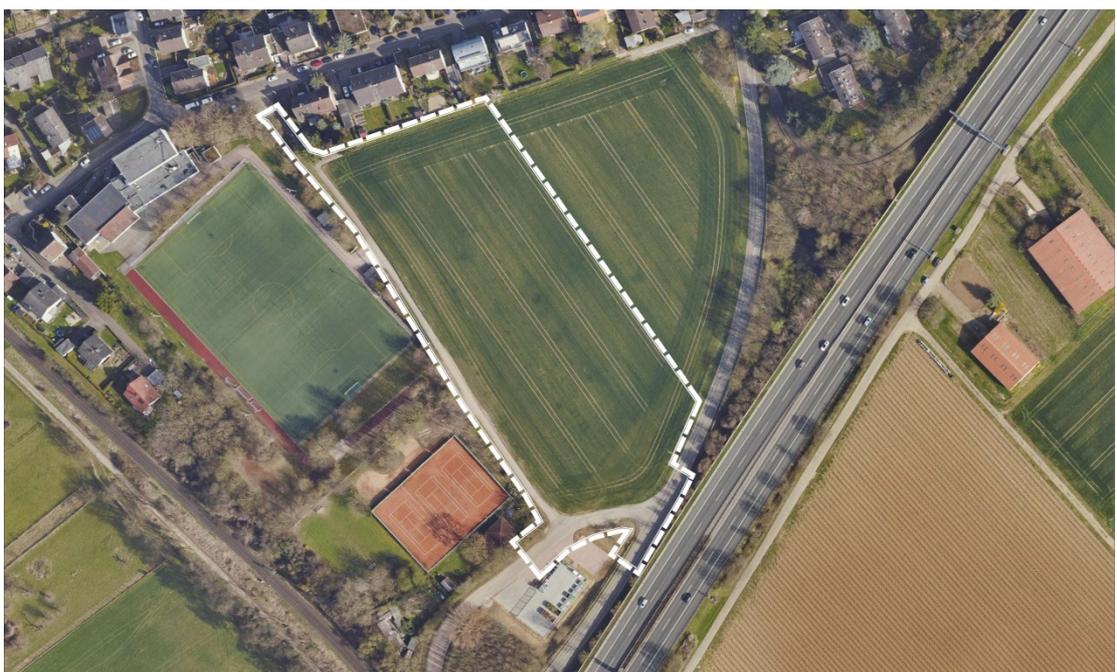


Abbildung: Lage des Plangebietes "Ma 33" – Luftbild (ohne Maßstab)

## 2. Erfordernis und Ziel der Planung

Im Stadtteil Mainz-Marienborn soll eine neuen Kindertagesstätte errichtet werden, um den bestehenden Bedarfes an Betreuungsplätzen decken zu können.

Darüber hinaus besteht in Marienborn bereits seit vielen Jahren kein ausreichendes Angebot in der Nahversorgung der Bevölkerung im Lebensmitteleinzelhandel. Die Etablierung eines Nahversorgungsmarktes im Ortskern wird zudem durch die Nähe des Gutenbergzentrums als großflächiger Einzelhandelsstandort erschwert, da hierdurch besonders die Kunden mit Pkw abgezogen werden. Die bestehenden Geschäfte im Stadtteil Marienborn führen lediglich ein "Nischendasein". Trotz des Bevölkerungsgewinns aus dem Neubaugebiet "Hinter den Wiesen (Ma 15)" mit einem Zuwachs von rd. 450 Einwohnern, konnte sich bislang im Stadtteil kein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger für die Bevölkerung ansiedeln. Grund hierfür ist aber insbesondere die schwierige Grundstücksverfügbarkeit, insbesondere in der zentralen Lage Marienborns, mit kleinteiligen Hofstrukturen, die eine Ansiedlung größerer Märkte nahezu unmöglich machten.

Südlich des Siedlungskörpers zwischen Ortsrand und Autobahn A 63 befindet sich eine bisher unbebaute Fläche, die heute landwirtschaftlich genutzt wird. Der westliche Teil dieser Fläche ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulen und Kindertagesstätten dargestellt. Auf dieser Fläche soll nunmehr das Baurecht für die benötigte Kindertagesstätte sowie ergänzend hierzu für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden.

Der verbleibende östliche Teil der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen dient als Friedhofserweiterungsfläche. Für diese Nutzung existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1997.

Aufgrund der Nähe zur südlich gelegenen Autobahn A 63 ist innerhalb des Plangebietes mit einem erhöhten Lärmeintrag zu rechnen. Die Lärmkartierung der Stadt Mainz zeigt für diesen Bereich eine erhebliche Belastung, die langfristig eine Nutzung der Flächen für Wohnbebauung ausschließt. Die vorgesehene Einzelhandelsnutzung ist gegenüber dieser Lärmvorbelastung jedoch unempfindlich und dient zudem als "Lärmschutzriegel" für die dahinter liegende Kita.

Mit dem Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit Lebensmitteleinzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs der Marienborner Bevölkerung sowie für eine Kindertagesstätte am südlichen Siedlungsrand von Mainz-Marienborn geschaffen werden.

### **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 "Ma 33" 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 sowie die besondere Funktion "Gewerbe" zu. Dem trägt der Bebauungsplan "Ma 33" unter anderem durch die Bereitstellung einer Wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln Rechnung.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der darin untergebrachten Nutzungen, die der Eigenentwicklung des Stadtteils Marienborn dienen, sind keinerlei Konflikte mit den Zielen der Raumordnung zu erwarten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Ma 33" ist auch eine Anpassung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mainz erforderlich, da der geplante Standort bisher als nicht integrierter Standort eingestuft ist. Die Änderung des Zentrenkonzeptes erfolgt in Abstimmung mit der Regionalplanung. Ob hierbei eine raumordnerische Prüfung oder ggf. ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

## **4 Bestehende planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schulen und Kindergärten" dargestellt.

Im Norden grenzt eine Wohnbaufläche an. Im Westen grenzen Flächen für Sport- und Spielanlagen und im Osten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" an, im Süden bzw. Südosten grenzen Verkehrsflächen mit begleitenden Grünflächen an.

Die nunmehr vorgesehene Nutzung entspricht nicht mehr exakt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplanes "Ma 33" angepasst werden. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ma 33".

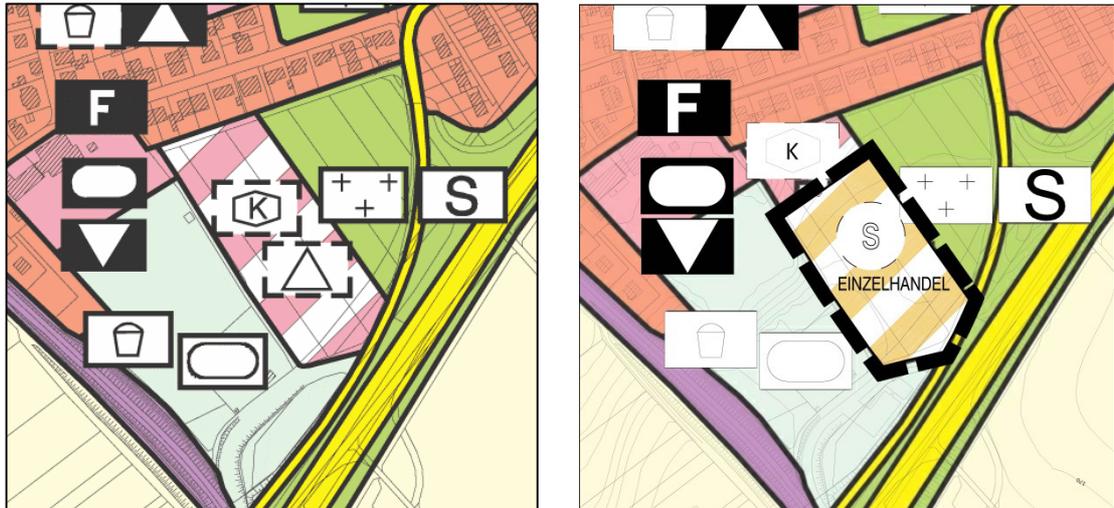


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - Redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010 (links) und geänderte Darstellung im Rahmen der 52. Änderung des FNP (rechts).

Im Rahmen der Änderung wird der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes zukünftig in Teilen als "Fläche für den Gemeinbedarf" sowie als "Sonderbaufläche" dargestellt. Auch die bisher dargestellte Signatur für "Schulen" innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf entfällt zukünftig, da in diesem Bereich keine Fläche mehr für die Errichtung einer Schule vorgehalten wird.

#### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Im überwiegenden Teil des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bereich ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Lediglich der bestehende Wirtschaftsweg im Westen des Geltungsbereiches ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes "Am Klausberg – Kirchenpfad (Ma 23)", der diesen als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Zur Klarstellung der notwendigen Erschließung und zur Anpassung der hierfür erforderlichen Verkehrsflächen, wird dieser Weg dennoch in den Bebauungsplan "Ma 33" mit einbezogen.

#### 5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen (Kindertagesstätte und Lebensmitteleinzelhandel) in zwei Bereiche unterteilt. Der geplante Standort für eine Kita wird an der Stelle mit den geringsten Lärmbelastungen im Norden des Areals unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung untergebracht. Insbesondere die vorhandene Topografie unterstützt an dieser Stelle eine Abschirmung der Lärmeinwirkungen von der südlich gelegenen Autobahn.

Der geplante Nahversorgungsstandort wird im südlichen Bereich untergebracht. Damit ist eine möglichst gute Anbindung an die Altkönigstraße (K 12) und eine zusätzliche Lärmabschirmung für die nördlich geplante empfindlichere Kindergartennutzung gegeben. Eine fußläufige Anbindung des Ortskerns und der

umliegenden Wohnquartiere ist über den bestehenden Weg entlang des Sportplatzes und den Weg "Am Kirchenpfad" gewahrt. Die Nahversorgung soll über einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> mit seinen angegliederten Stellplätzen gesichert werden.

Die Verkehrliche Anbindung für die Kindertagesstätte erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg im Westen des Geltungsbereiches, der im nördlichen Abschnitt zu einer Erschließungsstraße ausgebaut wird.

Der Lebensmittelmarkt wird über eine Anbindung an die Kreisstraße 13 im Süden erschlossen. Diese erfolgt im Bereich der bestehenden Einmündung des Wirtschaftsweges, an dem auch der Marienborner Wertstoffhof liegt. Hierdurch wird gewährleistet, dass eine leistungsfähige Anbindung entsteht, und der Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes nicht über die bestehenden Wohnstraßen abgewickelt werden muss. Die Trennung der Verkehre von Kita und Lebensmittelmarkt stellt außerdem einen wesentlichen Sicherheitsaspekt dar.



Abbildung: Städtebauliches Konzept (61-Stadtplanungsamt Mainz, 2019)

**7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

**8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## 9. Untersuchung der Umweltbelange

*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.

*(Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.)*

## 11. Statistik

Räumlicher Geltungsbereich	1,67 ha	100 %
Kita	0,28 ha	16,6 %
Einzelhandel	1,03 ha	61,5 %
Versickerungsfläche	0,05 ha	2,7 %
Verkehrsflächen	0,14 ha	8,0 %
Fußwege	0,08 ha	4,9 %
Öffentliche Grünflächen	0,09 ha	5,8 %
Parkplatz Wertstoffhof	0,01	0,5 %

## 12. 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