

Stadt Mainz

Begründung

zur Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht
(B 168)"
und
zum Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)"



Stand Planstufe I

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 60 im Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" und zum Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
3.	Planungsrechtliche Situation.....	5
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
3.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)"	8
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
4.	Städtebauliches Konzept.....	10
5.	Verkehrerschließung.....	13
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
7.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	13
8.	Statistik.....	13
9.	Kosten	14

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 168" und der FNP-Änderung Nr. 60 werden folgende Gutachten erarbeitet:

- Schallgutachten (Straßenverkehr, Gewerbe, Fluglärm)
- Umweltbericht mit Baumerfassung und -bewertung
- Artenschutzgutachten
- Altlasten
- Radongutachten
- Versickerungskonzept / Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Energie- und Wärmekonzept

Dieser Punkt wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 9, und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die südlichen Grundstücksgrenzen des südlich zur "Essenheimer Straße" parallel verlaufenden Fuß- und Radweges (Flurstücksnummern 299/1 und 299/2) bzw. die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" (Flurstücksnummer 1224),
- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Straße "Vor der Frecht" (Flurstücksnummer 280/3 sowie der nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenzen der an die Straße "Vor der Frecht" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummern 167/6 sowie 142/1, 280/5 und 171/3),
- im Osten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze der Straße "Hansböckler-Straße" (Flurstücksnummer 301/3),
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen des südlich angrenzenden Wohnquartiers an den Straßen "Grillenweg" und "Immenhof" bzw. die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" (Flurstücksnummer 1224) und die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 179/3.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Vor der Frecht (B 168)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 9, und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die südlichen Grundstücksgrenzen des südlich zur "Essenheimer Straße" parallel verlaufenden Fuß- und Radweges (Flurstücksnummern 299/1 und 299/2) bzw. die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" (Flurstücksnummer 1224) sowie die südliche Grundstücksgrenze der "Essenheimer Straße" (Flurstücksnummer 299/2) , bzw. der nordöstlichen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Bebauung an der "Essenheimer Straße" (Flurstücksnummern 167/7, 166/5, 166/3 und 165/3),
- im Norden durch die nördliche und nordöstliche Grundstücksgrenzen der an die "Essenheimer Straße" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummer 165/3) sowie der nördlichen Grundstücksgrenze der an die Straße "Vor der Frecht" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummer 167/6),
- im Osten durch die nordöstliche Grundstücksgrenze der an die Straße "Vor der Frecht" angrenzenden Bebauung (Flurstücksnummer 167/6) sowie der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" (Flurstücksnummer 1224),

- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen des südlich angrenzenden Wohnquartiers an der Straße "Grillenweg" bzw. durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" (Flurstücksnummer 1224).

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits in Teilen bebautes Areal im Stadtteil Mainz-Bretzenheim. Es umfasst zu einem großen Teil das Areal des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes". Die hier vorhandenen Gebäude werden aktuell durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GdKE) als Lagerstätten für Steine / Exponate, Werkstätten und Büros genutzt. Angrenzend an das Areal bestehen im Osten und Nordosten Gewerbebauten (Diagnosezentrum / Labor, Getränkeshändler, Heizungsfirma, Metallverarbeitender Betrieb, Raumausstatter, Sanitätshaus etc.) mit teilweiser mitgezogener Wohnnutzung in großformatigen Baukörpern.

Eigentümer des Grundstückes "ehemaliges Landespflanzenchutzamt" mit der Flurstücksnummer 1224 (Flur 9) ist der Mainzer Universitätsfonds. Das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium der Finanzen, ist Erbbauberechtigte auf den Flächen bis zum Jahr 2060. Seitens des Landes Rheinland-Pfalz werden im Geltungsbereich des "B 168" Flächen für die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau im Stadtgebiet von Mainz zur Verfügung gestellt.

Für den überwiegenden Teil des Areals "ehemaliges Landespflanzenchutzamt" ist die Entwicklung eines Wohnquartiers geplant. Dieser Teil der Planung soll durch die Wohnbau Mainz GmbH umgesetzt werden. Auf den verbleibenden Restflächen soll ein Neubau geplant werden, welcher der Erweiterung des Depotbedarfs für Kunst- und Kulturgüter des Landesmuseums Mainz, der Landesarchäologie sowie der Landesdenkmalpflege dienen soll. Hierfür wird eine Zweiteilung des Erbbaurechts auf der Fläche angestrebt. In einem ersten Entwicklungsschritt soll die geplante Wohnbebauung verwirklicht werden, in einem zweiten Schritt die Errichtung des neuen Lager- und Ausstellungsgebäudes.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum, soll im Geltungsbereich des "B 168" eine Wohnbebauung für ca. 120 Wohneinheiten (WE) als Geschosswohnungsbauten errichtet werden. Hierzu wurde seitens der Wohnbau Mainz GmbH ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches sich mit den geplanten Gebäudestrukturen an die städtebaulichen Parameter der Umgebungsbebauung anpasst.

Für das Plangebiet existiert aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)". Die geplante Teilnutzung "Wohnen" auf dem Areal des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes ist mit der hierin getroffenen Festsetzung eines Sondergebietes "Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude" derzeit nicht umsetzbar.

Im Zuge des hieraus resultierenden Planungserfordernisses werden im Bauleitplanverfahren "B 168" die bisher gewerblichen und mischgenutzten Grundstücke bzw. Gebäudestrukturen entlang der Straße "Vor der Frecht" und "Hans-Böckler-Straße" in die Planungsüberlegungen mit einbezogen. Diese Bereiche sollen im Rahmen der notwendigen planungsrechtlichen Neustrukturierung durch geeignete Festsetzungen in der bisher zulässigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung gesichert bzw. durch modifizierte Festsetzungen an die heutigen, bestehenden Nutzungsverhältnisse angepasst werden.

Mit dem Bebauungsplan "Vor der Frecht (B 168)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohn- und Gewerbenutzung auf den Flächen des bisherigen Landesplanungsamtes unter Einbeziehung und Beachtung der umgebenden Nutzungen (gewerbliche und gemischt genutzte Flächen) geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung soll ein "Mischgebiet" festgesetzt werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 168" sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz zwei verschiedene Nutzungen dargestellt. Der Großteil des Plangebiets ist als bestehende "Sonderbaufläche (SO)" mit der Zweckbestimmung "Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude" dargestellt. Analog dem heutigen Bestand bzw. dem geltenden Baurecht sind zudem bestehende "gewerbliche Bauflächen (G)" dargestellt.

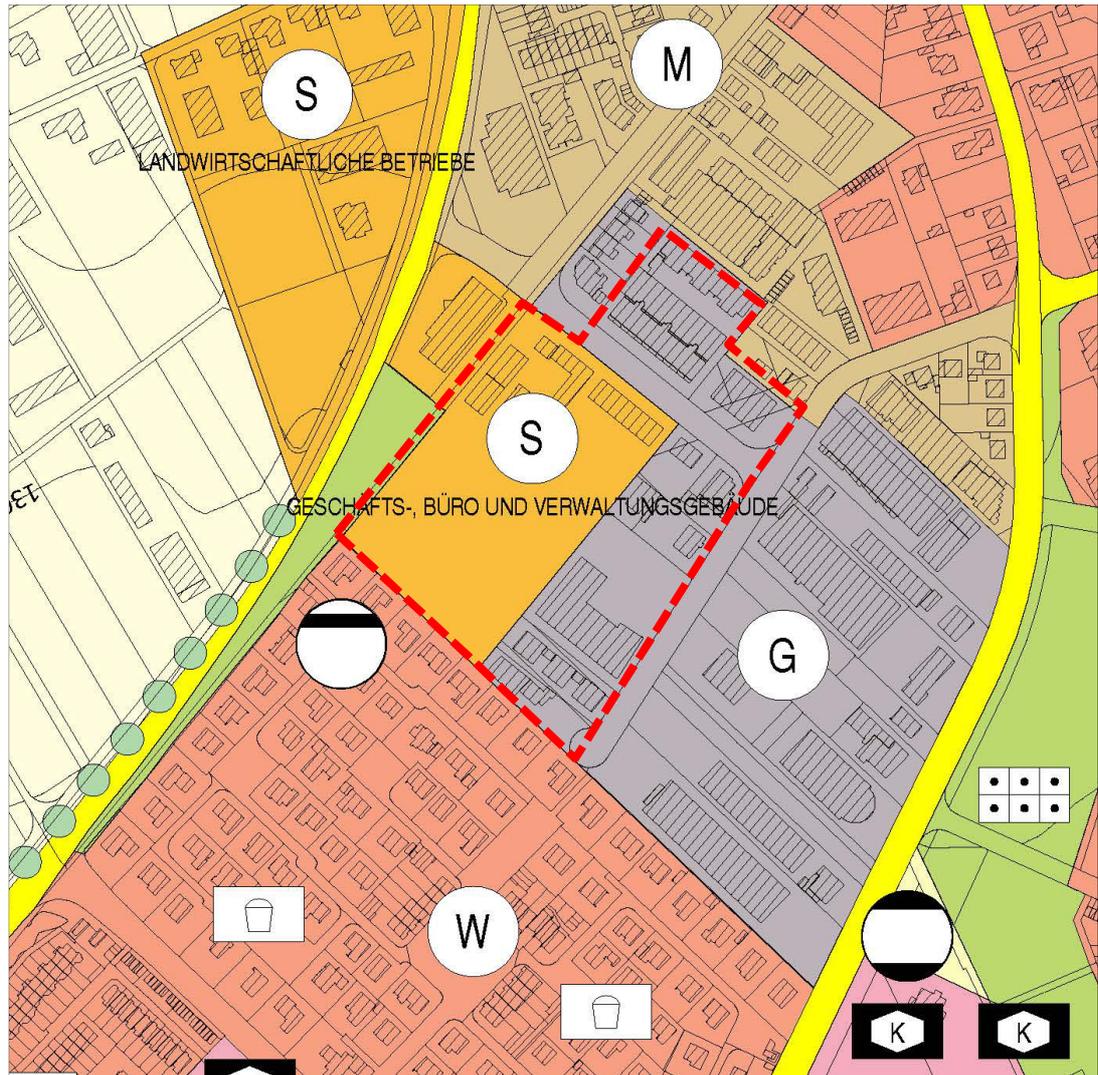


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - Redaktionelle Fortschreibung (Stand: 2010); Rote Schraffur: Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "B 168"

Die planungsrechtliche Neugestaltung mit der geplanten Wohnnutzung auf dem überwiegenden Teil der Fläche des ehemaligen Landesplanzenschutzamtes entspricht nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu gewährleisten, muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

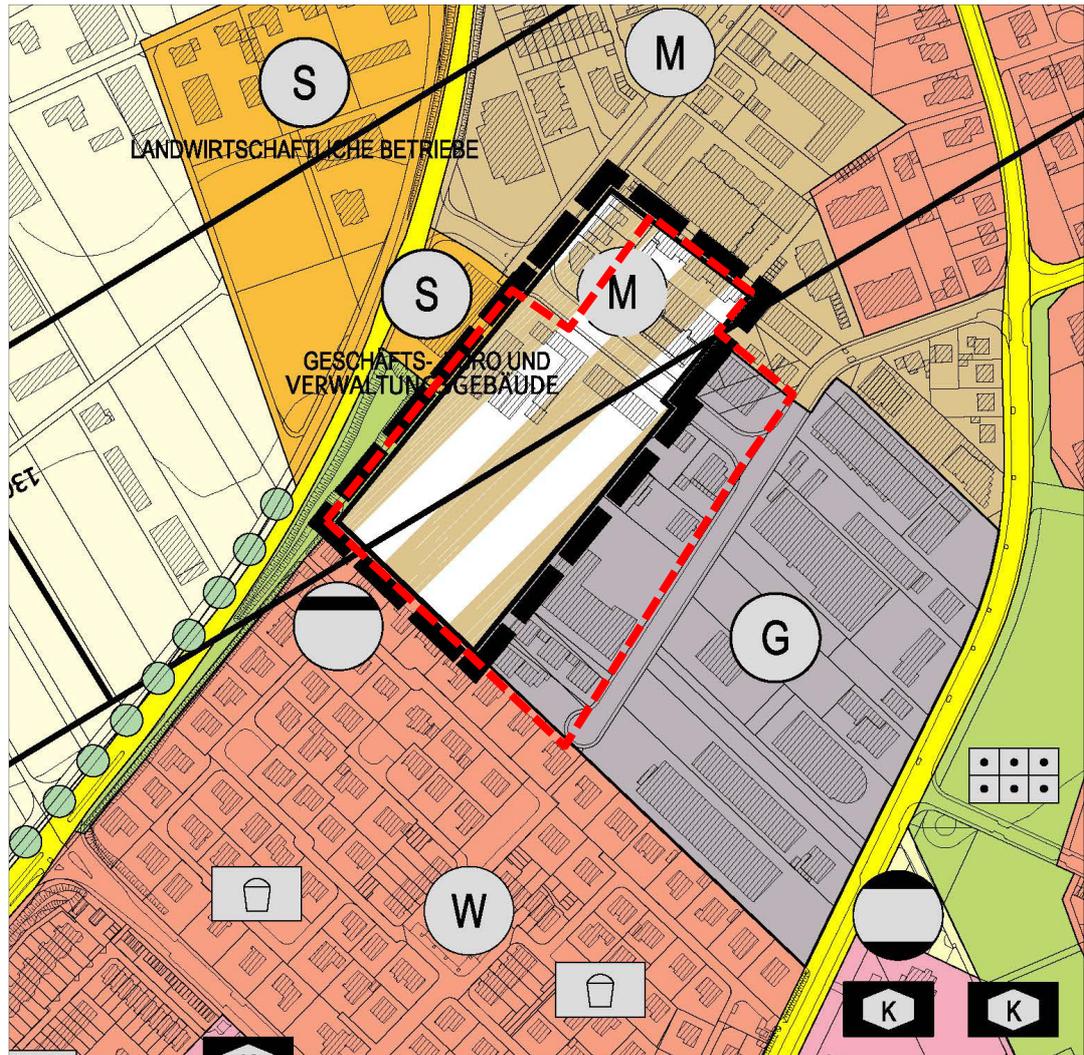


Abbildung: Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz vom 24.05.2000; Rote Schraffur: Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "B 168"

Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird der räumliche Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher im Flächennutzungsplan bisher als bestehende Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung "Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude" dargestellt ist, zukünftig als "gemischte Baufläche (M)" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Teilbereich der "bestehenden, gewerblichen Bauflächen (G)" entlang der "Hans-Böckler-Straße" bleibt in der bestehenden Darstellung bestehen. Hier bedarf es keiner Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz.

Die Grundstücke "Essenheimer Straße 138" (Flurstücksnummer 167/7), "Essenheimer Straße 136" (Flurstücksnummer 166/5), "Essenheimer Straße 134" und "Essenheimer Straße 132" (Flurstücksnummer 165/3) sind im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)" als "Mischgebiet" festgesetzt. Im wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Mainz werden diese Flächen jedoch als "bestehende, gewerbliche Bauflächen (G)" dargestellt.

Dieser Teilbereich im Norden, welcher nicht im Geltungsbereich des "B 168" liegt, wird zukünftig -entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B118"- als "gemischte Baufläche (M)" dargestellt.

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)"

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 168" existiert seit 12.03.1990 der rechtskräftige Bebauungsplan "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)".

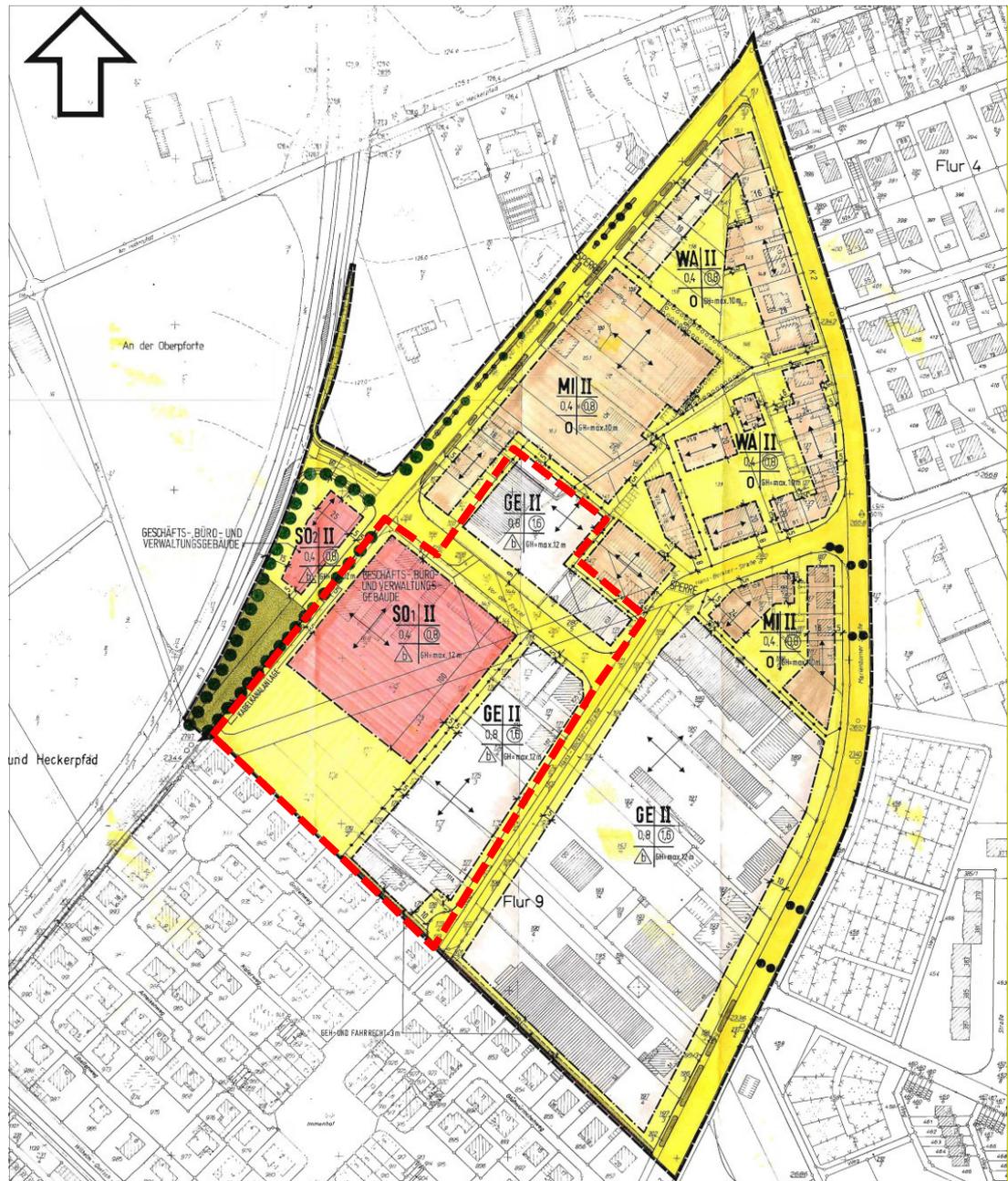


Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)"; Rote Schraffur: Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 168"

Für den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 168" sind im Bebauungsplan "B 118" als zulässige Arten der Nutzung ein "Sondergebiet (SO)" für "Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude" sowie in Südosten und Norden "Gewerbegebietsflächen (GE)" festgesetzt.

Zur Entwicklung des geplanten, neuen Wohnquartiers ist es erforderlich, das geltende Baurecht anzupassen und durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 168" ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes "B 118".

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung



Abbildung: Auszug aus der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ROP 2014

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "B 168" 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 "B 168" in Teilen 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 Wohneinheiten (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 ei-

ne entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Die Grundwerte der Entwicklung von Wohnbauflächen sind in Gemeinden mit "W-Funktion" mit zentralörtlichen Funktionen 3,2 Wohneinheiten (WE)/1000 Einwohner (EW)/Jahr. Mit der Ergänzung der bisherigen "Sondergebietsnutzung" hin zu einer gemischten Nutzung wird diesem Ziel nachgekommen. Für den Großteil des Plangebiets "B 168" besteht gemäß der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ROP 2014 die spezifische Flächenausweisung eines "Sondergebietes". Zudem sind Gewerbeflächen dargestellt. Diese Gewerbeflächen blieben in ihrer Funktion erhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Vor der Frecht (B168)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht.

4. Städtebauliches Konzept

Die bisherig gewerblichen und gemischt genutzten Grundstücke bzw. Gebäudestrukturen entlang der Straße "Vor der Frecht" und "Hans-Böckler-Straße" sollen durch geeignete Festsetzungen in ihrer bisherigen Art der Nutzung gesichert werden. Das durch den Bebauungsplan "B 118" bisher zulässige Maß der Nutzung wird ebenfalls gesichert bzw. soll ggf. durch modifizierte Festsetzungen an die heutigen, bestehenden Nutzungsverhältnisse angepasst werden.

Der weit größere Teil der Fläche soll als "Wohnstandort" entwickelt werden. Der nördliche Teil der Fläche soll als "Lager- und Ausstellungsfläche" der GDKE mit einem Neubau überplant werden. Um eine Wohnbebauung in der geplanten Form realisieren zu können, müssen zuvor Bestandsgebäude im Areal abgerissen und hierfür entsprechende "Ersatzlagerflächen" gefunden werden. Eine zeitlich gestaffelte Bebauung der Fläche wird angestrebt. In einem ersten Schritt soll die geplante Wohnbebauung verwirklicht werden, in einem zweiten Schritt die Errichtung des neuen Lager- und Ausstellungsgebäudes.

Das ca. 17.900 m² große Grundstück des ehemaligen "Landespflanzenschutzamtes" soll im Zuge der Planung in zwei Bereiche mit nachfolgend dargelegten, konkreten Nutzungen gegliedert werden:

1. "Kulturgüterdepot und Werkstätten der GDKE"

Am bestehenden Standort ist die Umlagerung und Erweiterung des Depotbedarfs für Kunst- und Kulturgüter des Landesmuseums Mainz, der Landearchäologie sowie der Landesdenkmalpflege vorgehsehen. Hinzu kommen Werkstätten, Lager- und Arbeitsflächen, Flächen für Lieferverkehr sowie für Stellplätze.

Für die Errichtung des neuen Depots wird ein 34 m breiter Grundstücksstreifen über die volle Grundstückslänge entlang der nordwestlichen Grundstückskante vorgesehen. Diese Teilfläche ist ca. 5.720 m² groß.

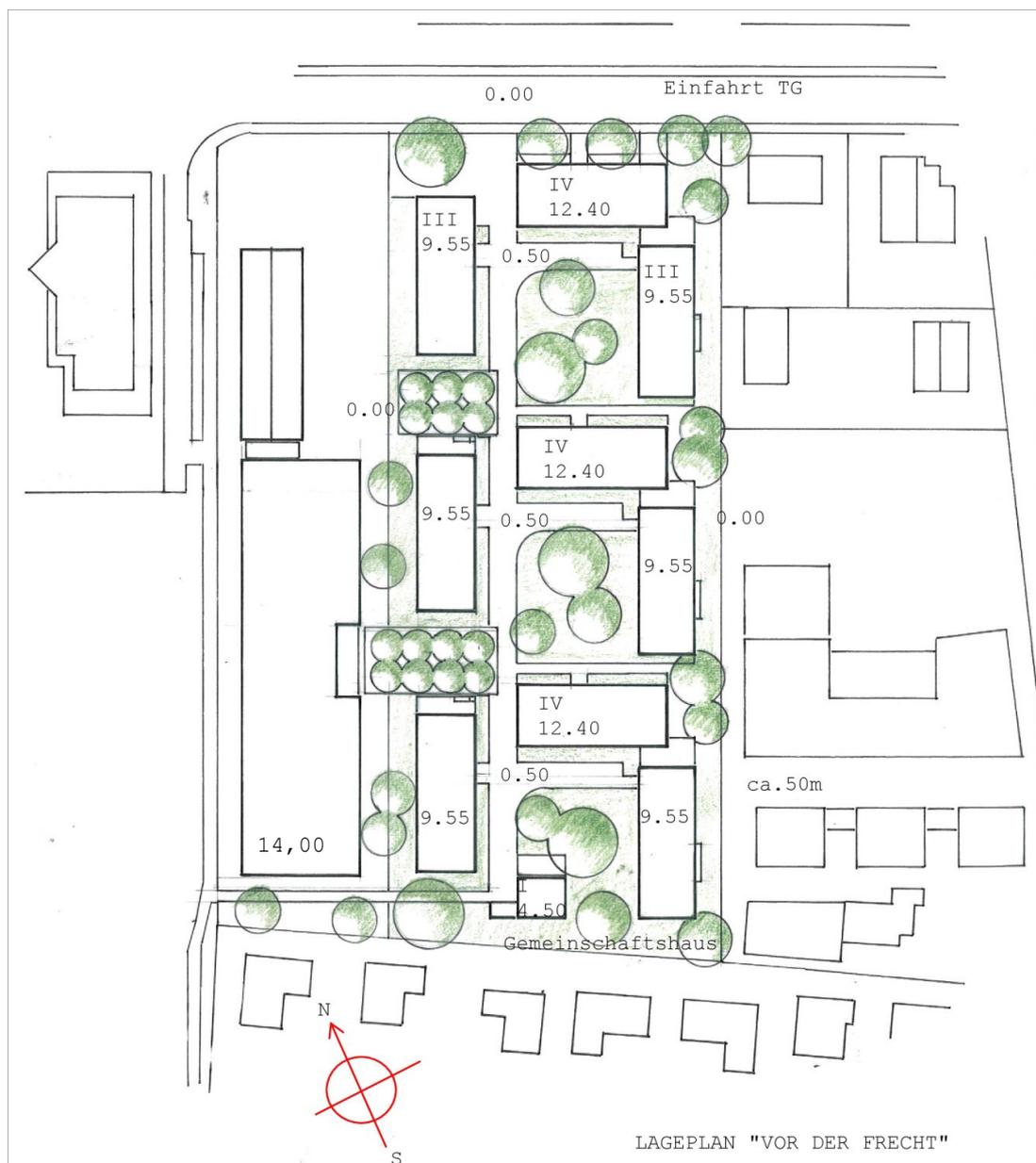
Neben dem bereits sanierten Bestandsgebäude mit Depot- bzw. Lagerflächen soll in diesem Bereich die Errichtung eines weiteren Lagergebäudes parallel zur "Essenheimer Straße (K3) Straße" ermöglicht werden. Geplant ist eine Lagerfläche von ca. 8.000 m² über drei Ebenen (UG, EG, 1. OG), um eine Sammlung und

Ausstellung von Artefakten zu ermöglichen. Für das Lagergebäude ist aktuell eine Gebäudehöhe von ca. 14,00 m vorgesehen.

2. "Neues Wohnquartier"

Der südöstliche Grundstücksanteil mit einer Flächengröße von etwa 12.200 m² soll als Wohnquartier (Geschosswohnungsbau) entwickelt werden. Hierbei soll das Quartier in drei "Wohnhöfe" gegliedert werden.

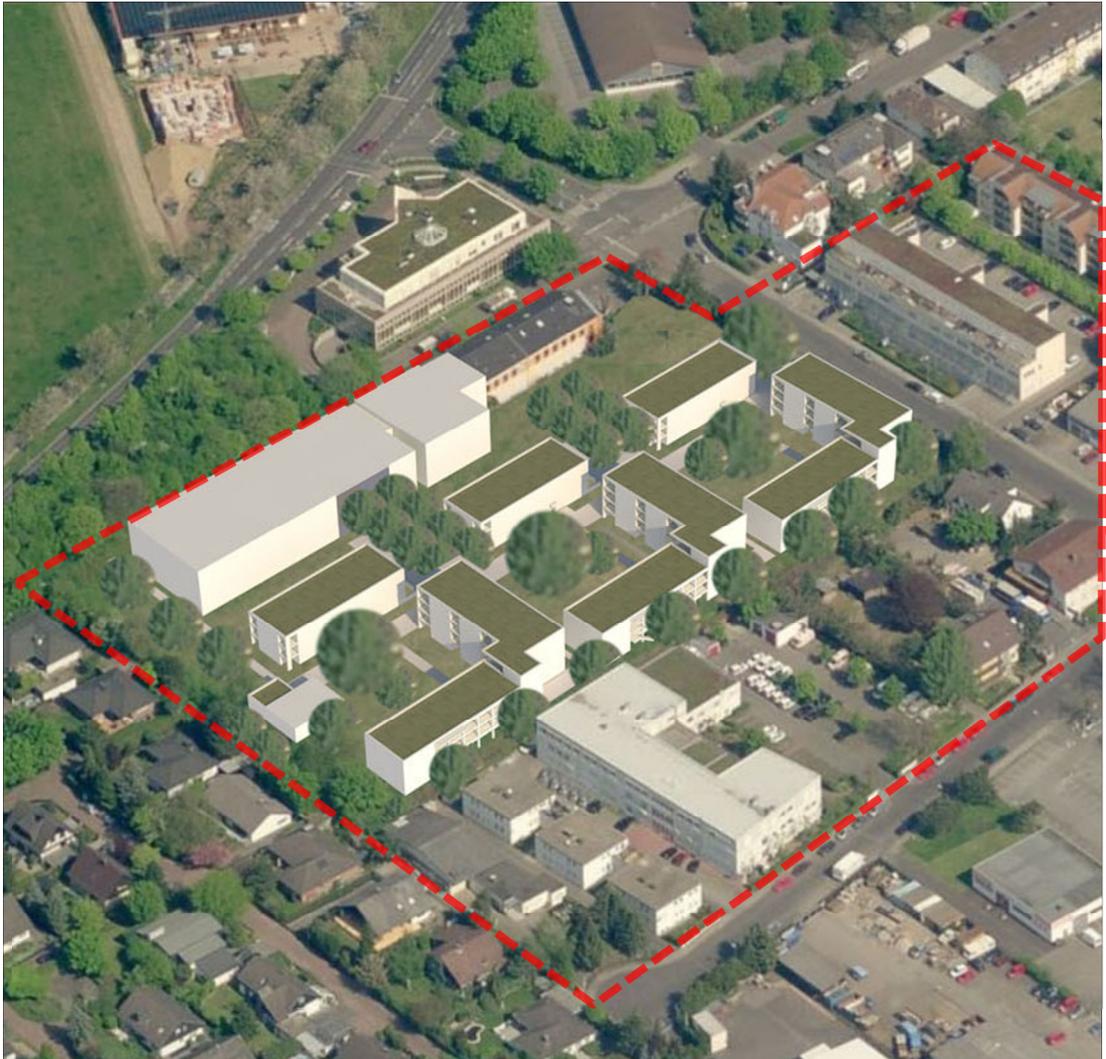
Die "Hofbildung" erfolgt über eine Reihung von zwei über Eck verbundene Gebäuderiegel. Alle ost-west-orientierten Gebäude parallel zur Straße "Vor der Frecht" sollen hierbei 4-geschossig mit einer geplanten Gebäudehöhe von 12,40 m ausgebildet werden, die restlichen Gebäude 3-geschossig mit einer Gebäudehöhe von 9,55 m. Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist nicht vorgesehen.



Städtebauliches Konzept, Stand: April 2020; Quelle: "Wohnbau Mainz GmbH"

Während die zwei nördlichen Höfe vierseitig eingefasst sind, ist der südliche Hof dreiseitig (u-förmig) umschlossen, um in Richtung der anschließenden Einfamilienhausstrukturen am "Grillenweg" den Raum zu öffnen und einen ausreichenden Abstand zwischen den Gebäudestrukturen zu wahren.

Die geplanten Geschosswohnungsbauten stellen sich in diesem Bereich nur dreigeschossig dar. Hier wird zudem ein Baukörper (Gemeinschaftshaus) vorgesehen, welcher sich nur eingeschossig mit einer geplanten Höhe von 4,5 m darstellt.



Städtebauliches Konzept, Stand: September 2020; Quelle: "Wohnbau Mainz GmbH"; Rote Schraffur: Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "B 168"

Im Süden des Geltungsbereiches "B 168" halten die geplanten Gebäudestrukturen ausreichend Abstände zu den südlich gelegenen Wohngebäuden (Einfamilienwohnhäuser) bzw. zu den jeweiligen benachbarten Grundstücksgrenzen ein.

Die bestehenden Grün- und Baumstrukturen im Süden des Grundstückes des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" werden hierdurch weitestgehend erhalten.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" werden die nord-süd-orientierten Gebäudeteile dreigeschossig ausgebildet, nur im zentralen Bereich entsteht eine viergeschossige Bebauung.

5. Verkehrserschließung

Das Grundstück des "ehemaligen Landespflanzenchutzamtes" wird über die Straße "Essenheimer Straße" aus nordöstlicher Richtung erschlossen.

Die bestehenden, gewerblich genutzten Gebäude und Grundstücke im Südosten und Norden werden über die bestehenden Straßen "Hans-Böckler-Straße" und die Straße "Vor der Frecht" erschlossen.

Für die geplanten Nutzungen auf dem Areal des ehemaligen Landespflanzenchutzamtes werden neue Grundstückszufahrten von der Straße "Vor der Frecht" erforderlich. Das gesamte Quartier soll "autofrei" geplant werden, die neue private "Quartiersstraße" dient der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen als Zufahrt in das Quartier.

Eine zentrale, zweihüftige Tiefgarage unter den geplanten östlichen Gebäudezeilen soll den Großteil des ruhenden Verkehrs (ca. 90 PKW-Stellplätze) aufnehmen. Die Tiefgarage wird über die Straße "Vor der Frecht" erschlossen.

Zusätzlich sollen Stellplätze als "Senkrechtparker" entlang der Straße "Vor der Frecht" vorgesehen werden. In diesem Bereich sollen die notwendigen Besucherstellplätze untergebracht werden.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Familienfreundlichkeitsprüfung

Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Statistik

Gewerblich / gemischt genutzte Flächen	17.500 m ²
Grundstück "ehemaliges Landespflanzenchutzamt"	17.900 m ²
<i>hiervon:</i>	
<i>"Kulturgüterdepot und Werkstätten der GDKE"</i>	5.700 m ²
<i>Flächen für Wohnungsbau</i>	12.200 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.870 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	37.270 m ²
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	ca. 120 WE
Einwohner	ca. 240 EW
(Belegungsdichte 2,0 Einwohner (EW)/WE)	

9. Kosten

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

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete