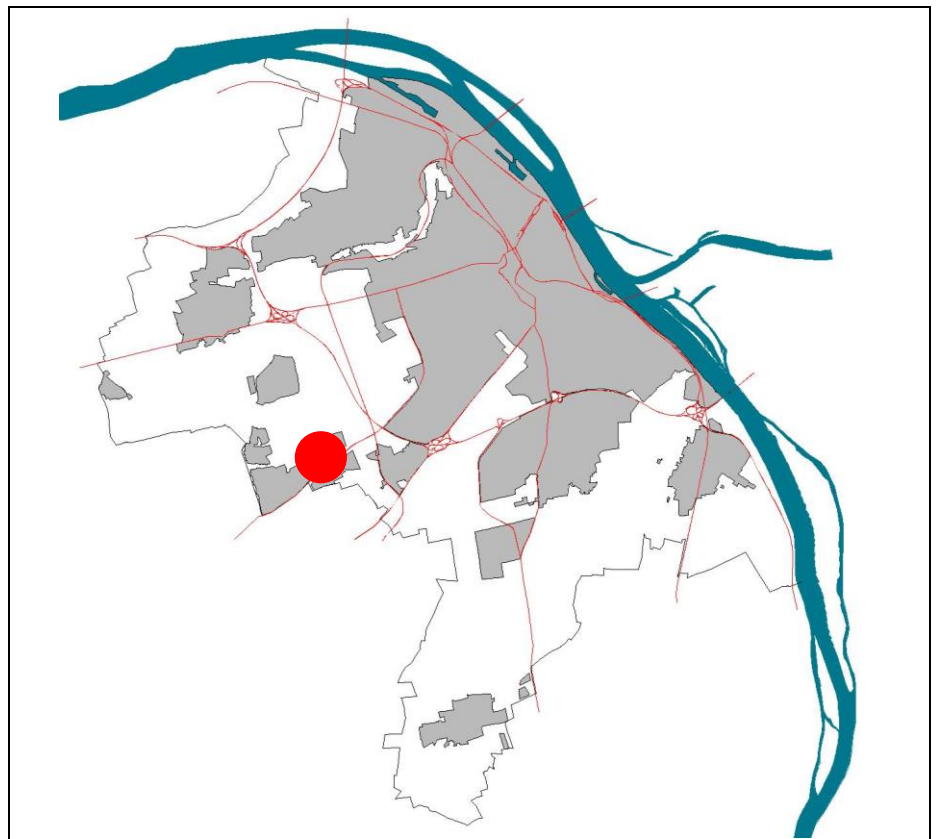


Stadt Mainz

Erläuterungsbericht

- ENTWURF -

Städtebaulicher Rahmenplan
"Spargelacker"



Stand: Dezember 2020

Erläuterungsbericht zum Rahmenplan "Spargelacker"

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung	4
2.	Plangebiet des Rahmenplans	5
3.	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
4.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Planungsbereich	10
4.1	Nutzungsstruktur	10
4.2	Grün- und Freiraumstruktur.....	10
4.3	Erschließungsoptionen	10
4.4	Bebauungsstruktur in der Umgebung	12
4.5	Topografie	12
4.6	Flächengrößen	13
4.7	Restriktionen	13
5.	Planerische Vorgaben - städtebaulicher Rahmenplan.....	17
5.1.	Übergeordnete Planungsziele	17
5.2	Wohnformen	17
5.3	Bebauungsstruktur und Dichte	17
5.4	Nutzungsstruktur	19
5.5	Infrastrukturbedarf	19
5.6	Grün- und Freiraumstruktur.....	19
5.7	Äußere und innere Verkehrserschließung.....	20

6.	Planwerk Rahmenplan (Entwurf)	21
7.	Weiterer Planungsprozess	21

Anlagen:

- *Planwerk Rahmenplan*

1. Erfordernis der Planung

Die Stadt Mainz als Oberzentrum der Region ist geprägt durch ein starkes Bevölkerungswachstum und steht vor der Herausforderung des damit einhergehenden steigenden Wohnraumbedarfes sowie der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. In der Stadt Mainz leben derzeit rund 220.000 Einwohner. Mainz zählt zu den "Schwarmstädten" in Deutschland, deren Anziehungskraft insbesondere auf junge Menschen wirkt. So zieht Mainz als bedeutender Hochschul- und Medienstandort eine Vielzahl von Studierende und junge Berufstätige an. Gleichzeitig mangelt es an Wohnraum und die Bodenpreise steigen. Die Folgen für den Wohnungsmarkt drücken sich in steigenden Mieten und Preisen aus.¹ Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hoch, nicht zuletzt, da neben der jüngeren Bevölkerung ebenso Familien mit Kindern auf einen bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Die Lage am Wohnungsmarkt ist angespannt und die Bestrebungen liegen darin, den Wohnungsmarkt zu entlasten.²

Die im Mainzer Stadtgebiet noch vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen im Stadtgebiet reichen mittelfristig zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfes nicht aus. Aufgrund dessen besteht die Notwendigkeit, auch über die Heranziehung der genannten Flächenpotenziale hinaus weitere neue Wohnbauflächen zu generieren. Folglich werden auch Flächen in den planerischen Fokus aufgenommen, die derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und bislang im Flächennutzungsplan nicht primär als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen sind.

Zu den o.g. Flächen zählt auch das in Mainz-Lerchenberg an den südlichen Rand des ZDF-Areals angrenzende Gebiet des so genannten "Spargelackers". Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für die Fläche des Plangebiets als "geplantes Sondergebiet ZDF" dar. Aufgrund des fehlenden Bedarfs einer Erweiterung des "Sondergebiets ZDF" soll die Fläche als "geplante Wohnbaufläche" umgewidmet werden. Das in direkter Randlage zum Siedlungskörper Lerchenberg gelegene und bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiet besitzt das Potenzial, der anhaltenden Wohnungsknappheit mit der Schaffung neuer Wohnungsangebote im Rhein-Main-Gebiet zu begegnen. Die Fläche steht nun für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung. Ein besonderes Potenzial zur Wohnbauflächenentwicklung besitzt die Fläche durch die Nähe zum Quartierszentrum Lerchenberg sowie durch die direkte Lage an der "Mainzelbahn".

Auf der Basis eines städtebaulichen Rahmenplanes für das Plangebiet "Spargelacker (Le 3)" soll der Planungsprozess für die Entwicklung von Wohnbauflächen gestartet werden. Hierfür werden die für die Planung erforderlichen Grundlagen und Restriktionen zusammengetragen sowie die städtebaulichen Zielvorgaben definiert. Der städtebauliche Rahmenplan bildet dann die Grundlage für die Schaffung des erforderlichen Baurechts.

¹ Vgl. Empirica: Gutachten zur Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030, 2014.

² Vgl. Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB): Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz, 2019.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Mainz-Lerchenberg.

2. Plangebiet des Rahmenplans

Das Plangebiet befindet sich ca. 6 km von der Mainzer Stadtmitte entfernt im Stadtteil Mainz-Lerchenberg. Es umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich angrenzend an den Bebauungsplan "Zweites Deutsches Fernsehen (B 31)" sowie östlich angrenzend an den Bebauungsplan "Östlich Brucknerstraße (Ma 26)". Der westliche Randbereich des Plangebiets wurde 2016 temporär für die Baustelleneinrichtung der "Mainzelbahn" genutzt. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 3,4 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch das Sondergebiet des ZDF ("B 31") sowie durch die Gemarkung Mainz-Bretzenheim,
- im Süden durch die "Essenheimer Straße (L 426)",
- im Westen durch die östliche Grenze des Wohngebiets "Ma 26" und durch die östlich an das Plangebiet angrenzende "Mainzelbahn"-Trasse,
- im Osten durch das Sondergebiet des ZDF ("B 31"), die Gemarkung Mainz-Bretzenheim.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Mainz-Marienborn. Die Grenze der Gemarkung Mainz-Bretzenheim verläuft entlang der Nord- und Ostkante des Plangebiets.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Gebiets und die spätere Aufstellung des Bebauungsplanes "Spargelacker (Le 3)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms 2008 Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen Gemein-

den mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umland zu vermindern.³

Die Fläche des Plangebiets selbst ist in der Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe als "Sonstige Freifläche" ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt die Fläche des Plangebiets als "geplantes Sondergebiet ZDF" dar. Nördlich des Plangebiets besteht bereits das "Sondergebiet ZDF". Aktuell besteht jedoch kein Bedarf, das "Sondergebiet ZDF" auf der Fläche des Spargelackers zu erweitern und somit das "geplante Sondergebiet ZDF" zu beanspruchen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes "Le 3" widersprechen jedoch den oben genannten Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Daher ist im weiteren Planungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Planungsabsichten "Wohnquartier" umsetzen zu können.

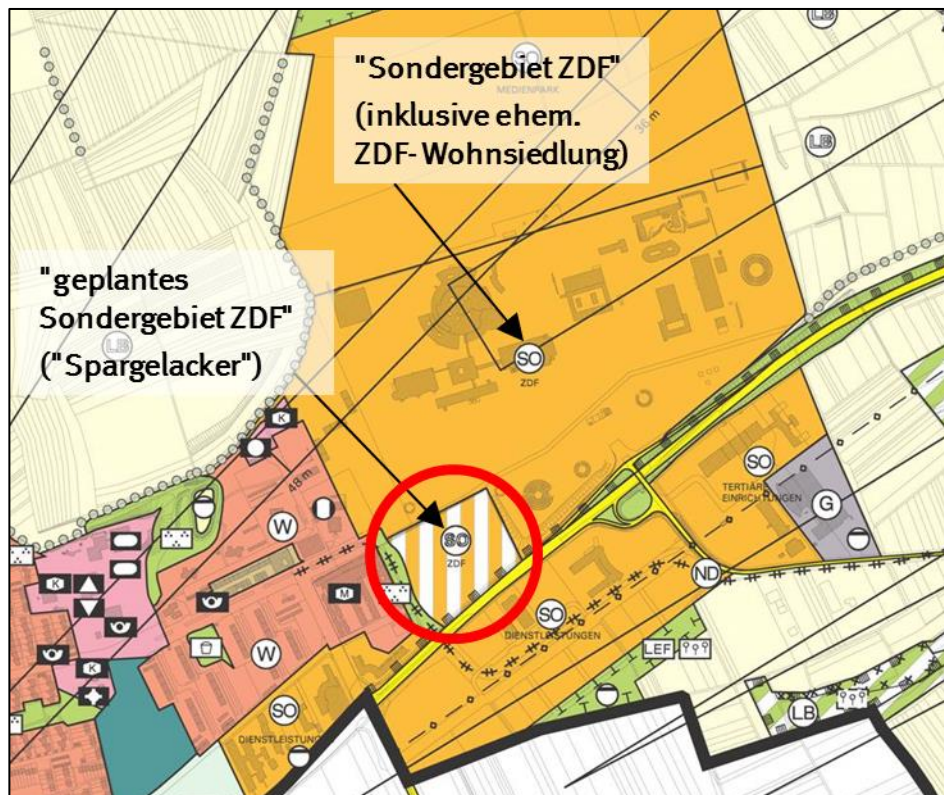


Abbildung 3: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan.

³ Vgl. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2014): „Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe“, Mainz, S. 9; 19.

Der Bereich des Bebauungsplanes "Le 3" soll im Flächennutzungsplan im Zuge der erforderlichen Änderung zukünftig als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt werden. Das hierfür erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "Le 3" erfolgen.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets existieren drei rechtskräftige Bebauungspläne:

Nördlich sowie östlich grenzt der Bebauungsplan "Zweites Deutsches Fernsehen (B 31)" an das Plangebiet an. Dieser setzt den Medienstandort des ZDF als Sondergebiet fest. Im südlichen Randbereich des "B 31" sowie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist durch den Bebauungsplan "B 31" u.a. die Errichtung eines zusätzlichen Turms von min. 100 m bis max. 150 m Höhe bauplanungsrechtlich zulässig. Östlich des "Spargelackers" sind gemäß dem Bebauungsplan "B 31" eine private Verkehrsfläche sowie Stellplätze für den motorisierten Verkehr zulässig. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets ergeben sich Restriktionen für die vorgesehene Wohnbebauung auf der Fläche "Spargelacker". Diese sind im Unterpunkt "4.7 Restriktionen" zusammengefasst.

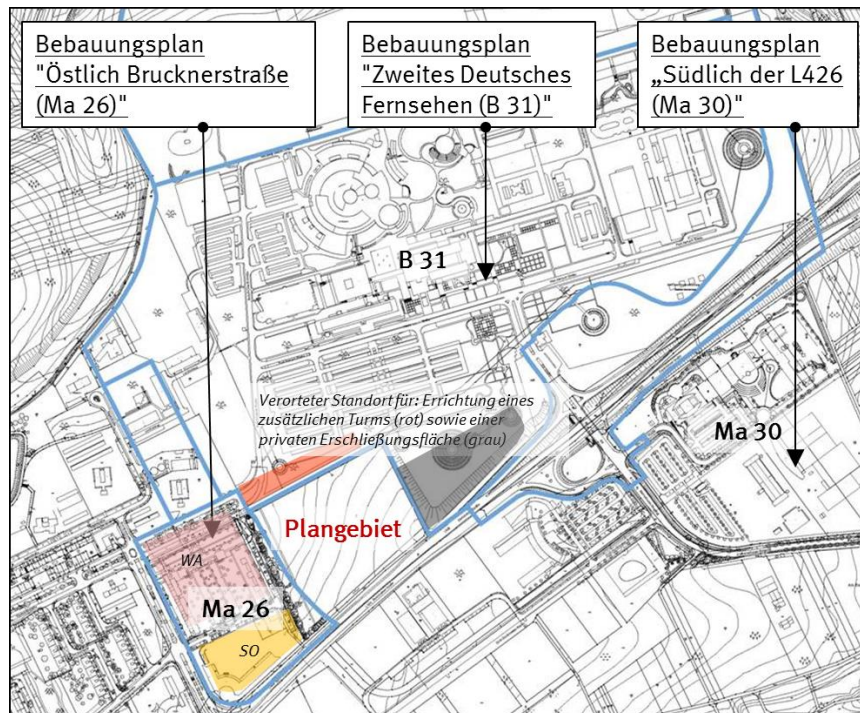


Abbildung 4: Darstellung angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne.

Südlich an das Plangebiet bzw. an die Essenheimer Straße angrenzend findet der Bebauungsplan "Südlich der L 426 – Birnbaumsgewann (Ma 30)" Anwendung, der ein "Sonstiges Sondergebiet für Dienstleistungsbetriebe" festsetzt. Für die Fläche westlich des Plangebiets sowie westlich der dort verlaufenden "Mainzelbahn"-Trasse gilt der rechtskräftige Bebauungsplan "Östlich Brucknerstraße –

Waldgewann (Ma 26)". Dieser setzt ein "Allgemeines Wohngebiet" sowie die südliche Teilfläche des Geltungsbereiches als "Sonstiges Sondergebiet" fest.

Nachfolgend werden auszugsweise die Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den gestalterischen Festsetzungen in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen aufgeführt. Zudem wird die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässige Situation innerhalb der angrenzenden Bereiche dargelegt.

• **"Östlich Brucknerstraße - Waldgewann (Ma 26)":**

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA),
Sonstiges Sondergebiet (SO)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4
4 bis 5 Vollgeschosse/
Staffelgeschoss, punktuell
bis 8 Vollgeschosse
- gestalterische Festsetzungen: überwiegend Flachdach
- angrenzende Situation: Straßenbahntrasse ("Mainzel-
Bahn"), öffentliche Grünfläche

• **"Zweites Deutsches Fernsehen (B 31)":**

- Art der baulichen Nutzung: SO (Betriebs- und Verwaltungs-
gebäude für das Fernsehen und
Wohnungen)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,5
- gestalterische Festsetzungen: überwiegend Flachdach
- angrenzende Situation: Zusätzlicher Turm mit einer Min-
desthöhe von 100 m und einer
maximalen Höhe von
150 m Höhe (nördlich des
Plangebiets) zulässig; private
Verkehrsfläche für KFZ mit Be-
grünung (östlich des Plange-
biets)

• **"Südlich der L426 - Birnbaumsgewann (Ma 30)":**

- Art der baulichen Nutzung: SO (Dienstleistung)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,6
4 bis 5 Vollgeschosse
- gestalterische Festsetzungen: überwiegend Flachdach
- angrenzende Situation: Essenheimer Straße (L 426),
Dienstleistungsunternehmen

4. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Planungsbereich

4.1 Nutzungsstruktur

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Rahmen des Ausbaus der "Mainzelbahn"-Trasse wurde das Areal im Jahr 2016 zu rund 50 Prozent als Baustellenfläche genutzt.

4.2 Grün- und Freiraumstruktur

Das bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet weist im östlichen sowie im südlichen Randbereich eine ausgeprägte Grünstruktur mit einem Baum- und Strauchbestand auf, welche das Gebiet von dem benachbarten ZDF-Gelände im Osten sowie von der südlich verlaufenden Landesstraße (L426) abgrenzt. Die Umgebung im Osten ist geprägt durch großflächiges privates Grün des ZDF-Geländes. Westlich wird die Blickbeziehung auf die bestehende Park- und Spielplatzanlage durch die "Mainzelbahn"-Trasse unterbrochen. Südlich der Essenheimer Straße schließen sich weitere Ackerflächen an, die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Südlich der L 426 - Birnbaumsgewann (Ma 30)" als "Sonstiges Sondergebiet Dienstleistungen" festgesetzt sind. Die Freiflächen, die südlich an den Stadtteil angrenzen, gelten als hochwertige Klimafunktionsräume, da hier wichtige Kaltluftströme entlangfließen.

Einzelstandorte erhaltenswerter Bäume innerhalb des Plangebiets sind im Rahmen der weiteren Planung zu ermitteln.

4.3 Erschließungsoptionen

Die Erschließungsoptionen für das Plangebiet sind durch dessen Lage am Ortsrand sowie aufgrund der Zäsur durch die Straßenbahn stark begrenzt. Charakteristisch für das Gebiet ist die verkehrlichen Abkoppelung vom bestehenden Ortsgefüge des Lerchenbergs, wodurch ein in sich geschlossenes Quartier entsteht. Aus diesem Grund ist eine städtebaulich funktionierende Wegeverbindung zum Ortskern hin besonders wichtig. Sowohl für den motorisierten als auch für den nicht-motorisierten Individualverkehr bildet die Verbindung zur angrenzenden Hindemithstraße eine optionale Verkehrsachse als Verbindung zum Stadtteilzentrum Mainz-Lerchenberg.

Im Rahmen der Analyse gebietsbezogener Erschließungsoptionen wurde die Möglichkeit der Anbindung des Plangebiets an die bestehende südlich angrenzende Essenheimer Straße (L 426) als potenziellen Verkehrsknotenpunkt herangezogen. Aufgrund der Widmung des betreffenden Streckenabschnitts der "Essenheimer Straße" als "freie Strecke" sind jedoch Einschränkungen zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren ist die potenzielle Nutzung dieser Erschließungsmöglichkeit zu untersuchen und zu prüfen.

Im weiteren Verfahren werden Optionen einer möglichen Verkehrserschließung des Plangebiets "Spargelacker" über die Essenheimer Straße untersucht. Auf-

grund der Tatsache, dass es sich um eine Landesstraße handelt, ist eine abschließende Prüfung durch den LBM notwendig. Das Ergebnis der Prüfung ist noch offen.

Hinsichtlich der Erschließung des nicht-motorisierten Individualverkehrs besteht eine potenzielle Wegeverbindung, welche das Plangebiet sowohl an die Hindemithstraße nördlich des Plangebiets auch an die Essenheimer Straße südlich angrenzend an das Plangebiet anschließt. Im Bestand verläuft eine Nord-Süd-ausgerichtete Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur "Mainzelban"-Trasse und endet auf dem bestehenden Gehweg der Essenheimer Straße. Der bestehende Fuß- und Radweg ist Bestandteil des überregionalen Radwegenetzes, welches von Mainz über Mainz-Lerchenberg, Essenheim und Sprendlingen nach Bad Kreuznach führt. So ergibt sich die Option, diese bestehende Verbindung im Rahmen der Gebietserschließung auszuweiten und den Gehweg der Essenheimer Straße als südliche Wegeverbindung für den gebietsbezogenen nicht-motorisierten Verkehr heranzuziehen.

Eine ÖPNV-Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Erschließung des Stadtteilzentrums Mainz-Lerchenberg. Dieser wird durch die Straßenbahnlinien 51 und 53 über die Straßenbahn-Haltestelle in der Hindemithstraße ("Haltestelle Hindemithstraße") an den ÖPNV angebunden. Durch die bestehende "Mainzelbahn" ist eine Anbindung des Plangebiets über den Haltepunkt in der Hindemithstraße an den ÖPNV gesichert. Ebenso fahren die Buslinien 71, 54 und 55 die Bushaltestelle "Mainz-Lerchenberg ZDF" in der Hindemithstraße an.



Abbildung 5: Darstellung des potenziellen Anbindungsknotenpunktes des MIV an das Plangebiet, Verortung der bestehenden Mainzelbahn-Trasse sowie der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung.

4.4 Bebauungsstruktur in der Umgebung

Die Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist sowohl durch Wohnnutzung, durch gewerbliche Nutzung als auch durch die Sondernutzung des ZDF-Geländes geprägt.

Westlich des Plangebiets bzw. westlich der "Mainzelbahn" grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ma 26" an. In diesem Bereich ist ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt und Geschosswohnungsbau mit vier bis fünf Vollgeschossen realisiert.

Eine sich vom Randbereich zum Kernbereich hin auflösende Bebauungsstruktur des benachbarten Quartiers "Ma 26" kann aus planerischer Sicht auf die Fläche "Spargelacker" übertragen werden. Beispielsweise wäre eine städtebauliche Weiterentwicklung dieser Strukturen im Plangebiet des "Le 3" mit Anschluss an die Hindemithstraße denkbar. Durch Weiterführung dieser vorhandenen baulichen Achse sowie durch die Ausbildung einer städtebaulichen Dominante im Eingangsbereich kann sich das zukünftige Wohnquartier durch seine städtebauliche Gestalt an die bestehende Struktur angliedern. Die weiteren in der Umgebung bestehenden städtebaulichen Grundzüge wie die Geschossigkeit der Gebäude im Wohngebiet westlich der Mainzelbahn (Bebauungsplan "Ma 26") können als planerischer Grundansatz auch für das Plangebiet "Le 3" dienen.

Der Bereich südlich des Plangebiets bzw. südlich der Essenheimer Straße ist durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan "Ma 30" setzt ein "Sonstiges Sondergebiet Dienstleistungen" fest. Hier ist die Bebauungsstruktur durch eine großflächige, gewerbliche Bebauung gekennzeichnet.

Nördlich des Plangebiets schließt das ZDF-Gelände an. Der rechtskräftige Bebauungsplan "B 31" setzt hierfür ein Sondergebiet "Zweites Deutsches Fernsehen" fest. Das bestehende ZDF-Areal weist eine Ansammlung großflächiger, gewerblich genutzter Gebäude sowie eine großflächige, großkubaturige Bebauungsstruktur auf. In dessen südlichen Teil schließt sich der Mitarbeiter- und Besucherparkplatz der Medienanstalt an die Gebäudekomplexe an.

4.5 Topografie

Der Ortsteil Mainz-Lerchenberg liegt erhöht über dem Stadtgebiet zwischen dem "Ober-Olmer-Wald" und der "Draiser Senke". Das Gelände liegt im südöstlichen Randbereich von Mainz-Lerchenberg, südlich des ZDF-Geländes und unmittelbar an der "Essenheimer Straße" sowie an der Straßenbahn-Trasse der "Mainzelbahn". Die Topografie des Geländes erfährt wenig Bewegung, das Plangebiet ist durchweg eben und fällt zum südlichen Randbereich in Richtung der L 426 nur leicht ab.

4.6 Flächengrößen

Das Plangebiet ist ca. 200 m lang und ca. 170 m breit und umfasst somit eine Fläche von ca. 34.000 m² (3,4 ha).

Wie die nachfolgende Abbildung 6 zeigt, wird das Plangebiet nördlich, östlich sowie südlich von städtischen Parzellen (Flur 7, Parzelle 2/7, 215/12, Flur 10, Parzelle 284/2, 286/10, 286/13) umschlossen. Im Grundbuch sind die Parzellen unter anderem als Fahrweg, Fuß- und Radweg, Grünfläche sowie Ackerland eingetragen. Diese vorhandenen städtischen Parzellen wurden in den Geltungsbereich des "Le 3" aufgenommen. Die in der nachfolgenden Abbildung gelb eingefärbten Flächen befinden sich in Eigentum der Stadt Mainz.

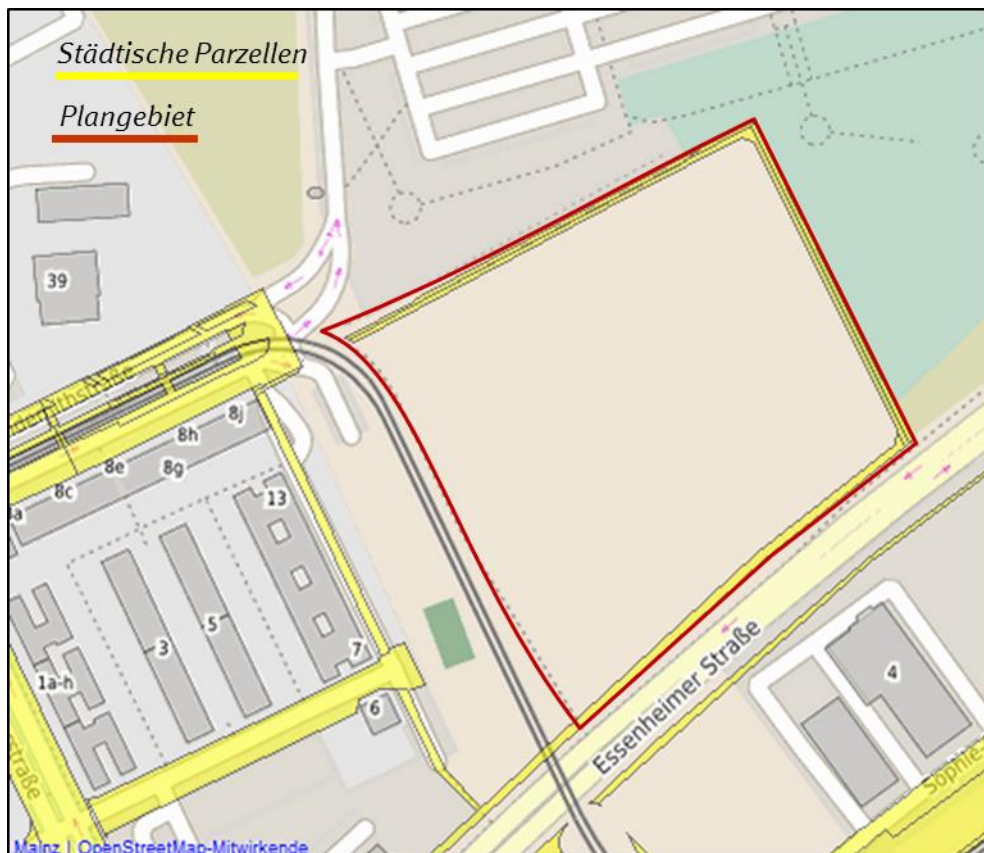


Abbildung 6: Darstellung der städtischen Parzellen sowie der Abgrenzung des Plangebiets.

4.7 Restriktionen

Nach derzeitigem Planungsstand sind folgende Restriktionen bekannt, die im weiteren Planungsprozess beachtet werden müssen:

Verkehr

- Die Möglichkeit eines Straßenanschlusses des Plangebiets an die "Essenheimer Straße" für eine verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs muss im weiteren Verfahren geprüft werden; die Nutzung des

vorhandenen fahrbahnbegleitenden Fuß- und Radweges ist aktuell möglich (vgl. Kapitel 4.3).

- Aufgrund der topographischen Gegebenheiten des Plangebiets ist ein Anschluss an den südlich angrenzenden Rad- und Fußweg möglich. Das Gelände fällt zur L 426 hin ab.
- Die Optionen der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets sind aufgrund der Lage im Stadtteil stark eingeschränkt. Somit kann die Quartierserschließung (ÖPNV, Feuerwehrzufahrt durch, Mülltransport) lediglich über einen Knotenpunkt in der "Hindemithstraße" nordwestlich des Gebiets erfolgen.

Lärmbelastung

Im Planungsbereich sind aus Sicht des Lärmschutzes mehrere Lärmemissionen von Relevanz, die auf das Plangebiet wirken.

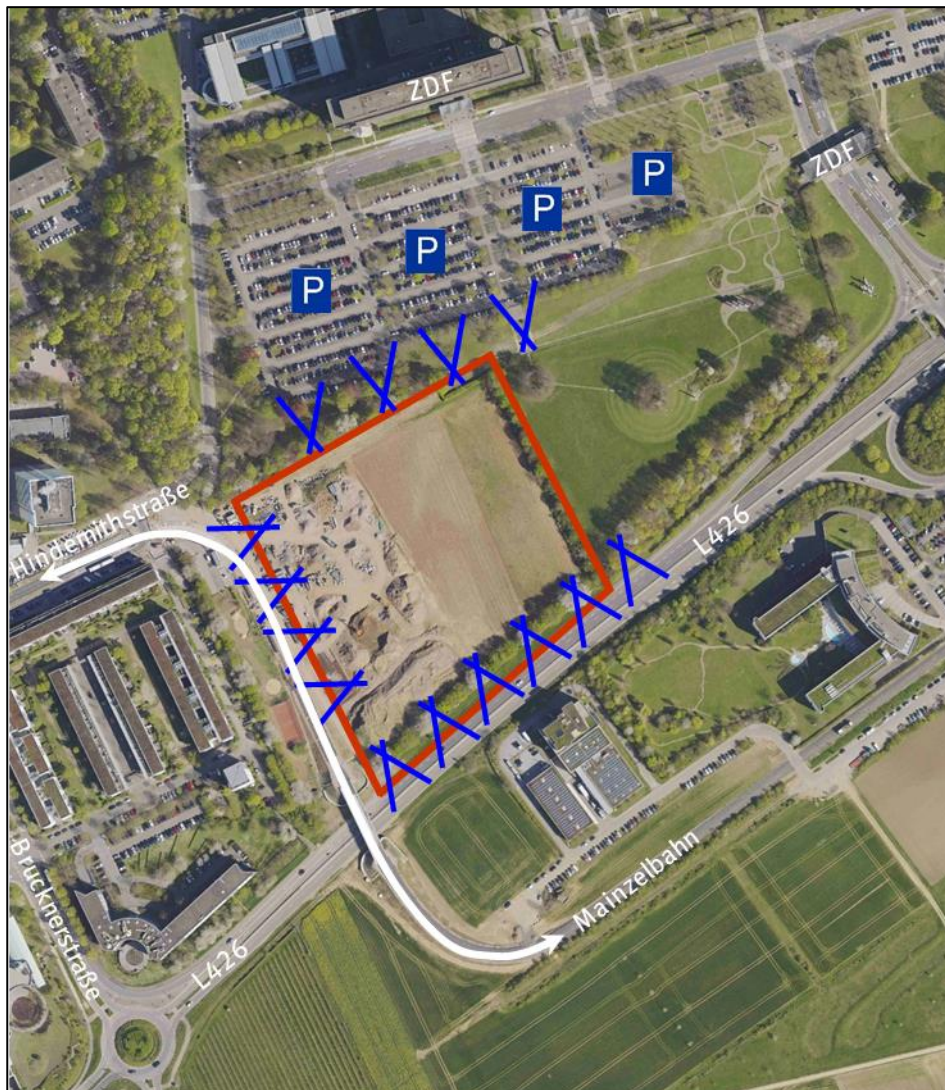


Abbildung 7: Darstellung des potenziellen Verkehrs- und Anlagenlärms.

- Lärmimmissionen durch Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zur "Essenheimer Straße (L 426)", welche eine dauerhafte (24 h) Lärmbelastung von 55 bis 70 dB (A) innerhalb des Planungsbereichs verursacht. Darüber hinaus unterliegt das Plangebiet ebenfalls einer Lärmbelastung durch die Straßenbahn "Mainzelbahn", die entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs in Nord-Süd-Richtung verläuft.

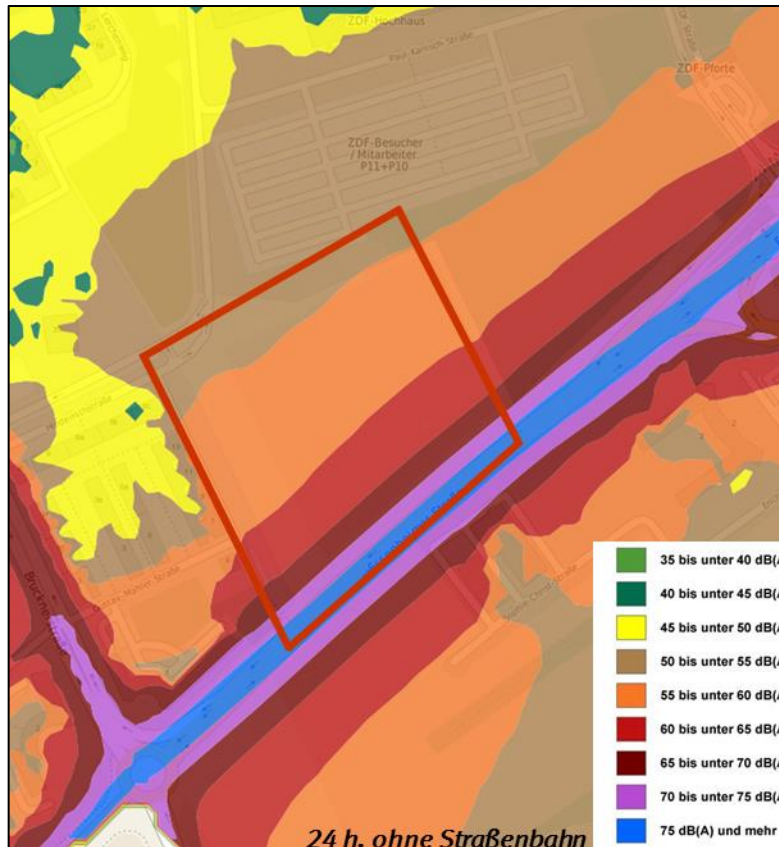


Abbildung 8: Lärmemission der Essenheimer Straße.

- Lärmimmissionen durch Anlagenlärm:

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Mitarbeiter- und Besucherparkplatz des ZDF-Geländes. Durch An- und Abfahrtsprozesse werden vor allem zu den Stoßzeiten des Berufsverkehrs sowie durch regelmäßig stattfindende Veranstaltungen erhöhte Lärmimmissionen auf die benachbarten Grundstücke verursacht. Zudem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan "B 31" die Fläche östlich des "Spargelackers" als "private Parkfläche" fest, wodurch die Zulässigkeit einer Parkplatzanlage auch in diesem Bereich möglich wäre und somit auch in der Rahmenplanung Beachtung finden muss.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Fußballspielplatz, der von den Kindern und Jugendlichen des angrenzenden Wohngebietes ("Gustav-Mahler-Straße") genutzt wird. Von diesem Fußballspielplatz wirken Geräuschimmissionen auf das Plangebiet ein. Beabsichtigt wird die Einhaltung des erforderlichen Abstandes der Wohnbebauung zu dem vorhandenen Fußballspielplatz.

Für die genannten lärmbelasteten Bereiche ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, woraus Lärmschutzmaßnahmen für das zukünftige städtebauliche Konzept abgeleitet und berücksichtigt werden müssen.

- Erschütterungen durch Straßenbetrieb:

Im Plangebiet kann es durch den Fahrbetrieb der Straßenbahn (Mainzelbahn) zu geringen Erschütterungen kommen, da die Straßenbahntrasse nah am westlichen Rand des Plangebiets verläuft.

Fernwärmetransportleitung

Durch den Planungsbereich verläuft eine Fernwärmetransportleitung. Die Trasse verläuft in West-Ost-Richtung am nördlichen Rand des Plangebiets. Die Fernwärmeleitung ist innerhalb eines beidseitigen Sicherheitsabstandes von jeweils 5 m von einer Bebauung sowie von tief Wurzelnden Bäumen freizuhalten.

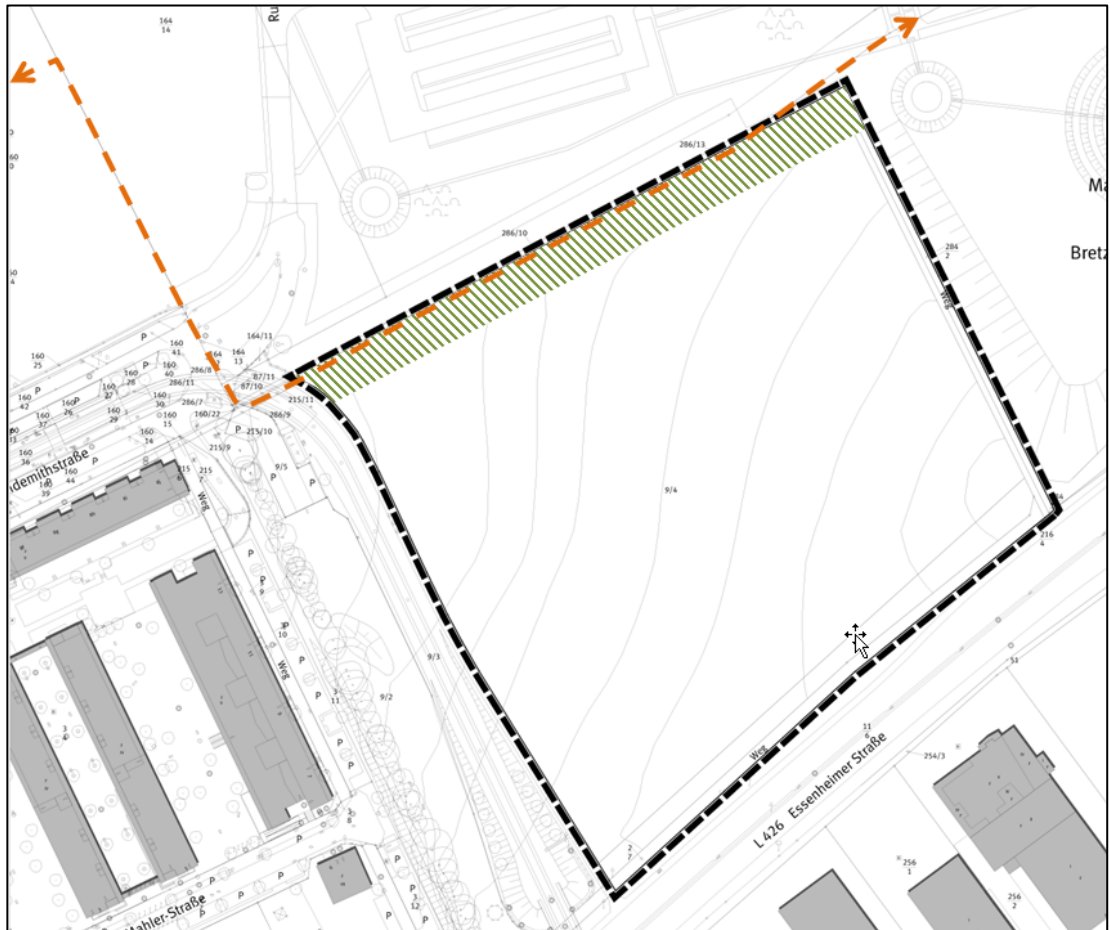


Abbildung 9: Verlauf der Fernwärmetransportleitung sowie des Schutzstreifens (5 m).

5. Planerische Vorgaben - städtebaulicher Rahmenplan

5.1. Übergeordnete Planungsziele

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung entwickelt werden. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnangeboten im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit zeitgemäßen und innovativen Wohnformen. Es sollte möglichst eine Struktur entwickelt werden, die auch in Abschnitten realisierbar ist.

Wesentliches städtebauliches Kriterium ist neben der Betonung der eigenen Identität die städtebauliche Verbindung zum Zentrum des Stadtteils Lerchenberg. Die öffentlichen Freiräume sollen für das Wohnquartier identitätsbildend und von hoher Qualität sein. Die öffentlichen Freiräume sollen darüber hinaus optimal an das öffentliche Fußwegenetz angebunden sein. Angsträume sind zu vermeiden.

5.2 Wohnformen

Im Plangebiet ist die Realisierung von Wohnraum in Form des mehrgeschossigen Wohnungsbaus vorgesehen. Die Ausgestaltung des Quartiers dient als Fortführung der bereits westlich vorhandenen Wohnbebauung.

Im Rahmen der Realisierung des neuen Wohnquartiers ist eine soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen bzw. an Wohnungsstruktur anzustreben. Es sind vielfältige Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte anzubieten. Dies schafft eine Möglichkeit der Identifikation mit dem neuen Quartier. Um die Versorgungssicherheit der Mainzer Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern, wird ein Anteil von ca. 30% an geförderten Wohnungen angestrebt.⁴

5.3 Bebauungsstruktur und Dichte

Die Bebauungsstruktur sowie die zu realisierende Dichte orientieren sich zum einen an den Parametern des westlich angrenzenden Wohngebiets, zum anderen werden sie durch die Vielzahl an Restriktionen, welche auf das Plangebiet einwirken, maßgeblich beeinflusst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Bebauung realisiert werden, welche in der Summe die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" der BauNVO erreicht.

Auf der Fläche des Plangebiets können drei städtebaulich relevante Teilflächen ermittelt werden, welche jeweils unterschiedliche Anforderungen an die Bebauungsstruktur stellen. Da das Plangebiet allseitig von Lärmimmissionen betroffen ist, wird grundsätzlich eine sich von außen nach innen auflockernde Bebauungsstruktur angestrebt. Das Anstreben einer möglichst hohen Dichte im äußeren Randbereich soll der Entlastung des innenliegenden Plangebiets dienen. Um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Quartiersmitte zu gewährleisten, könnte die Bebauungsdichte von außen nach innen schrittweise

⁴ Vgl.: "Beschlussvorlage 0866/2020/1 zur Änderung der sozialen Durchmischung": wurde am 18.11.2020 vom Stadtrat beschlossen.

reduziert werden, wobei aber in der Summe der Bereiche eine GRZ von 0,4 (Allgemeines Wohngebiet) eingehalten werden sollte. Nachfolgend werden die hierfür jeweils zugeordneten Bereiche einzeln aufgeführt.

Teilfläche A (Eingangsbereich in das Quartier):

Die städtebauliche Eingangssituation soll sich optisch von der Bebauungsstruktur innerhalb des Quartiers abheben und somit das "Tor" zum neuen Wohnquartier darstellen. Für diesen Bereich wäre eine Weiterführung der städtebaulich markanten Gebäudestrukturen nördlich der "Hindemithstraße" denkbar. So könnte eine punktuelle Bebauung mit bis zu acht Vollgeschossen die Sichtachse entlang der "Hindemithstraße" vervollständigen. Die Ausbildung eines Staffelgeschosses wäre denkbar. Insbesondere am Eingangsbereich zum Quartier ist eine höhere Geschossigkeit als im übrigen Plangebiet denkbar. Zudem werden in dieser Teilfläche der motorisierte sowie der nicht motorisierte Verkehr gebündelt und in das Quartier geführt bzw. aus dem Quartier geleitet.

Teilfläche B (Randbereich):

Aufgrund der ermittelten allseitig einwirkenden Lärmimmission ist im äußeren Teilbereich des Quartiers eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Hinsichtlich der lärmabschirmenden Wirkung einer zukünftigen Bebauung sind lärmschutztechnische Prüfungen erforderlich. Eine potenzielle Möglichkeit besteht darin, die Bebauungsstruktur an dem westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ("Ma 26") zu orientieren. Hinsichtlich der Geschossigkeit ist im Verlauf des Verfahrens zu prüfen, in wieweit fünf Vollgeschosse eine lärmabschirmende Wirkung für das Plangebiet besitzen. Die Ausführung eines Staffelgeschosses wäre außerdem denkbar. Innerhalb des Randbereiches kann eine GRZ von 0,4 bis max. 0,6 angenommen werden. Weiterhin bietet sich die Möglichkeit, zur Essenheimer Straße hin eine nicht schutzbedürftige Bebauung mit abschirmender Wirkung anzuordnen, z.B. die Anordnung einer Quartiersgarage oder eines Parkdecks. Eine weitere Option stellt die Planung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen dar, insbesondere zur Essenheimer Straße hin, die aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens erheblich zur Lärmimmission beiträgt.

Die Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der weiteren Verfahrensvertiefung konkretisiert.

Teilfläche C (Kernbereich):

Im innenliegenden Bereich des Quartiers sollte eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vorherrschen. So kann die Baukubatur vom Randbereich des Quartiers aus nach innen in das Quartier hin schrittweise "geöffnet" werden und somit zu einer höheren Freiraum- und Wohnqualität innerhalb des Quartiers beitragen. Denkbar wäre in diesem Kernbereich eine halboffene bis offene Bauweise mit einer Geschossigkeit von maximal vier Vollgeschossen. Die Ausführung eines Staffelgeschosses wäre ebenfalls denkbar. Im Kernbereich des Plangebiets sollte durch die zukünftige Bebauung eine GRZ von 0,3 bis max. 0,4 angestrebt werden.

Die Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der weiteren Verfahrensvertiefung konkretisiert.

5.4 Nutzungsstruktur

Entsprechend der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung für den Planbereich sollen vorwiegend Wohnbauflächen entstehen. Als Nutzungsrahmen dient die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 4 BauNVO für "Allgemeine Wohngebiete" vorgegebene Nutzungsspanne. Im Verfahren ist zu prüfen, ob aufgrund der vorherrschenden Lärmbelastung in Anlehnung an das Quartier "Ma 26" eine Nutzungsstaffelung erfolgen muss.

5.5 Infrastrukturbedarf

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich (westlich angrenzend) bereits ein Kinderspielplatz. Allerdings werden die Sichtachse, die Erschließungsmöglichkeit zum benachbarten Wohngebiet sowie der Spielplatzanlage von der Straßenbahntrasse der "Mainzelbahn" unterbrochen. Um mögliche Gefahrensituationen für potenzielle Spielplatznutzer zu vermeiden, besteht der Bedarf eines Nachbarschaftsspielplatzes innerhalb des Quartiers. Die erforderliche Größe der Spielplatzanlage wird im weiteren Rahmenplanverfahren sowie der Wettbewerbsauslobung definiert.

Der Bedarf an notwendigen Infrastrukturen wird im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft und ergänzt.

5.6 Grün- und Freiraumstruktur

Im östlichen und südlichen Randbereich weist das Plangebiet bereits im Bestand einen ausgeprägten Grünsaum auf. Die qualitativen Randbereiche sollen als Ortsrandeingrünung erhalten bleiben. Als grünordnerisches Kernelement sind im städtebaulichen Rahmenplan "fließend" verlaufende Grünverbindungen vom äußeren Rand zum innenliegenden Bereich des Plangebiets enthalten, womit die bestehenden Wegeverbindungen der Umgebung grünbegleitend in das neue Quartier fortgeführt werden sollen. Bei der Ausgestaltung der Grünstrukturen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um bereits in dieser Übergangszone von außen nach innen entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfreie Orientierung zu ermöglichen.

Beabsichtigt wird eine Zusammenführung der Grünverbindungen in der räumlichen Mitte des Quartiers sowie die Ausbildung einer Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität für die Quartiersbewohner/innen. Das Quartier soll sich folglich von einer harten Schale zu einem weichen Kern - "von außen nach innen" - entwickeln.

Der unmittelbar an den Fuß- und Radweg entlang der "L 426" angrenzende und im östlichen Randbereich des Plangebiets verlaufende Grünsaum ist aufgrund seiner hohen Grünraumqualität sowie der ortsrandeingrünenden Funktion zu erhalten und zum "Wohngebiet Le 3" hin zu ergänzen. Der Grünbestand sollte erhalten und in die zu planenden Grünstrukturen integriert werden.

5.7 Äußere und innere Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die nordwestlich angrenzende "Hindemithstraße". Aufgrund der verkehrlich isolierten Lage des Plangebiets ist von einem Verkehrsanschluss des Quartiers an die "Hindemithstraße" auszugehen.

Die Möglichkeit, das Quartier ebenfalls über einen Knotenpunkt am südlichen Randbereich des Plangebiets über die "Essenheimer Straße" zu erschließen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die innere Erschließung soll eine Hierarchie aufweisen und die städtebaulichen Zielsetzungen nach einer identitätsstiftenden Quartiersbildung zum Quartierszentrum hin unterstützen. Vorzusehen ist ein flächensparendes Erschließungssystem mit übersichtlicher Gestaltung.

Die verkehrstechnischen Vorgaben zu Verkehrsraumabmessungen, Knotenpunktgestaltung sowie zum Stellplatzbedarf werden im Zuge des Verfahrens konkretisiert. Die Vorgaben zur Fernwärmetransportleitung (Nicht-Überbauung, Schutzstreifen, Überdeckung) sind hierbei zu berücksichtigen.

Fußläufige Erschließung und Anbindung an das Radwegenetz

Die Hauptfußwegeanbindung des Plangebiets an das Stadtteilzentrum erfolgt über die "Hindemithstraße" sowie über die bisherige Fußwegeverbindung parallel zur "Mainzelbahn", die entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft.

Ergänzend dazu sind Fuß- und Radwegeverknüpfungen zwischen dem Plangebiet "Le 3" und der südlich gelegenen "Essenheimer Straße" möglich. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Abschnitt des überregionalen Radweges nach Mainz. Dieser ist Bestandteil der überregionalen Radwegeachse, die von Mainz über Mainz-Lerchenberg, Essenheim und Sprendlingen nach Bad Kreuznach führt. Denkbar sind Verbindungen der bestehenden Fuß- und Radwegeachse an ausgewählten Knotenpunkten in das Plangebiet hinein. Diese sind im Rahmenplan bisher als optionale Verbindungspunkte dargestellt. An welcher Stelle diese Verbindungspunkte verortet werden und wie stark der bestehende Grünsaum dadurch gekreuzt wird, ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen.

