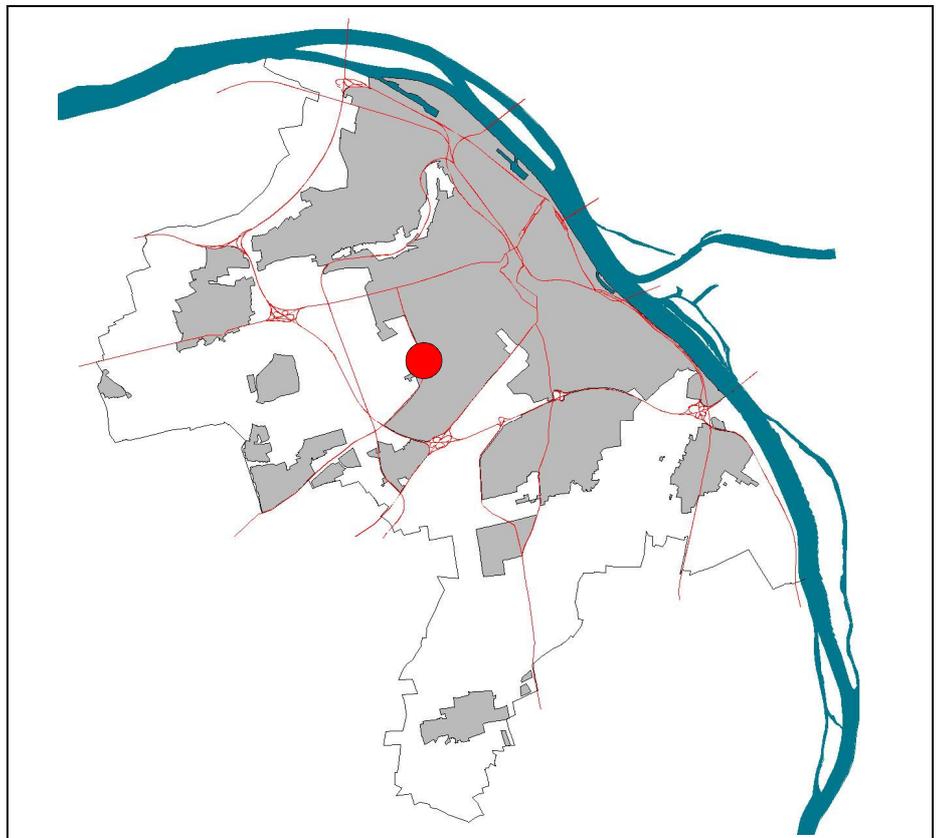


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"



Stand Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
3.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
3.2.1	Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)"	6
3.2.1	Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)".....	7
3.	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB.....	8
4.	Städtebauliches Konzept.....	8
5.	Verkehrerschließung.....	9
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
7.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	10
8.	Statistik.....	10
9.	Kosten	11

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 165" sollen nach aktuellem Stand folgende Gutachten erarbeitet werden:

- *Immissionsschutz, Schallschutz*
- *Erschütterungsgutachten*
- *Artenschutzgutachten*
- *Baumgutachten*
- *Bodengutachten*
- *Versickerungsgutachten*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 165" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim in der Flur 13 und wird begrenzt:

- im Norden durch die "Jakob-Leischner-Straße" (Flurstücksnummer 34/6),
- im Osten durch die Straße "Am Ostergraben" (Flurstücksnummer 256/9),
- im Süden durch die Straße "Am Heckerpfad" (Flurstücksnummer 262/6),
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Parzelle der "Feuerwache I" mit der Flurstücksnummer 43/5, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen mit den Flurstücksnummern 41/5, 39/2 und 38/11 sowie der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Flurstücksnummer 38/10 (Areal der "Dt. Telekom AG").

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das ca. 15.450 m² große Areal in Mainz-Bretzenheim befindet sich in direkter Nachbarschaft zur "Feuerwache I" der Mainzer Berufsfeuerwehr. Aktuell befinden sich im Geltungsbereich des "B 165", neben landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Flächen eines ehemaligen Stahlrecycling- und Entsorgungsunternehmens nebst zwei Wohngebäuden, eine Autovermietung und eine Rechtsanwaltskanzlei in dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen "Am Heckerpfad 21".



Geltungsbereich des "B 165", Stand: November 2022; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz

Zur städtebaulichen und insbesondere der verkehrlichen Entwicklung und Ordnung des Bereiches zwischen der "Jakob-Leischner-Straße" im Norden und der Straße "Am Heckerpfad" im Süden wurde am 09.04.2014 die Einleitung eines

Bauleitplanverfahrens "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Im Zuge der Planungsüberlegungen sollen die Flächen städtebaulich neu geordnet werden. Hierfür wurde für die Flächen zwischen der "Feuerwache I" und dem Entsorgungsunternehmen ein entsprechendes städtebauliches Konzept für eine Wohnbebauung erstellt. Zielsetzung des Bebauungsplanes "B 165" ist, das Areal einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die zukünftigen als auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 165" sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt bzw. gesichert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine verbesserte verkehrliche Erschließung in diesem Bereich von Mainz-Bretzenheim zu gewährleisten.

Hierbei sollen insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, der Bestandsgebäude sowie der umgebenden Nutzungen (Feuerwache, gewerbliche Nutzungen, Wohnen) städtebaulich verträglich geregelt werden. Damit soll der Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke bestimmt werden. Insbesondere die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Erschütterungen etc.) sind im Verfahren zu beachten.

Aufgrund der zentralen Lage inmitten des Stadtteils Mainz-Bretzenheim sowie der guten verkehrlichen Erschließung bietet sich dieses Areal für eine Nutzung als Wohnstandort (Allgemeines Wohngebiet) an. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Miet- und oder Eigentumswohnungen, soll im Geltungsbereich des "B 165" eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. Hintergrund ist neben der zentralen Lage im Stadtteil Mainz-Bretzenheim die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mainz. Gegenüber einer Einzelhausbebauung ist Geschosswohnungsbau geeignet, eine höhere Ausnutzung des Grund und Bodens und eine flächensparende Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Im Bebauungsplanentwurf "B 165" soll als Art der baulichen Nutzung "Wohnen (WA)" festgesetzt werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

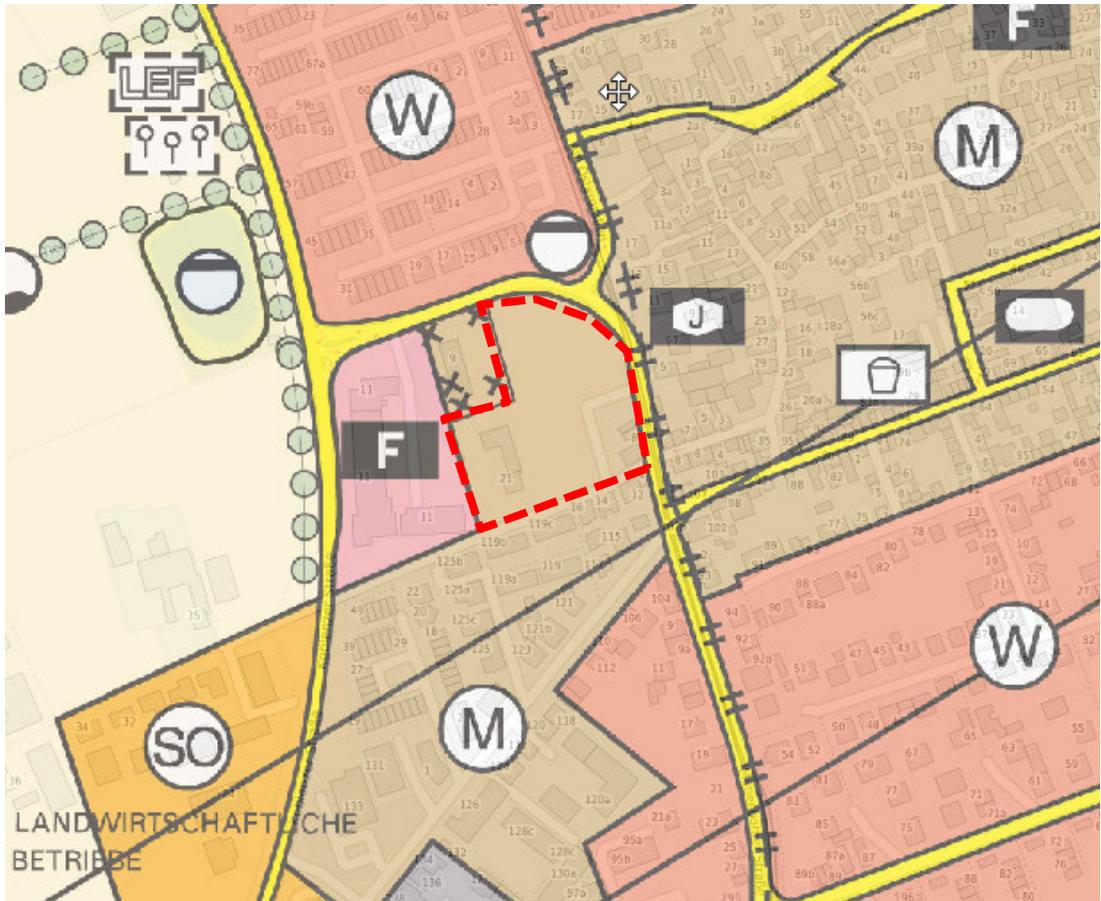


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - Redaktionelle Fortschreibung (Stand: 2010); Quelle: Stadt Mainz

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich des "B 165", ebenso wie weite Teile des Bretzenheimer Ortskernes, als bestehende gemischte Baufläche (M) dar.

"Gemischte Bauflächen" können nach § 1 Abs. 2 der BauNVO in einem Bebauungsplan weiter nach Baugebieten untergliedert werden. Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung im Geltungsbereich des "B 165" stellt eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar, indem in diesem Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (M) eine Wohnnutzung vorgesehen wird. Hierdurch wird die im Flächennutzungsplan dargestellte, flächenhafte Zielstellung von gemischten Bauflächen (M) weiterhin erhalten. Im Sinne des Vorranges der Innenentwicklung sollen in diesem Bereich von Mainz-Bretzenheim die vorhandenen Entwicklungspotentiale verstärkt für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan "B 165" ist somit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz entwickelt.

3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des "B 165" überlagert in Teilbereichen die rechtskräftigen Bebauungspläne "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)", rechtskräftig seit dem 09.05.1979 sowie "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)", rechtskräftig seit dem 31.08.1978.

3.2.1 Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)"

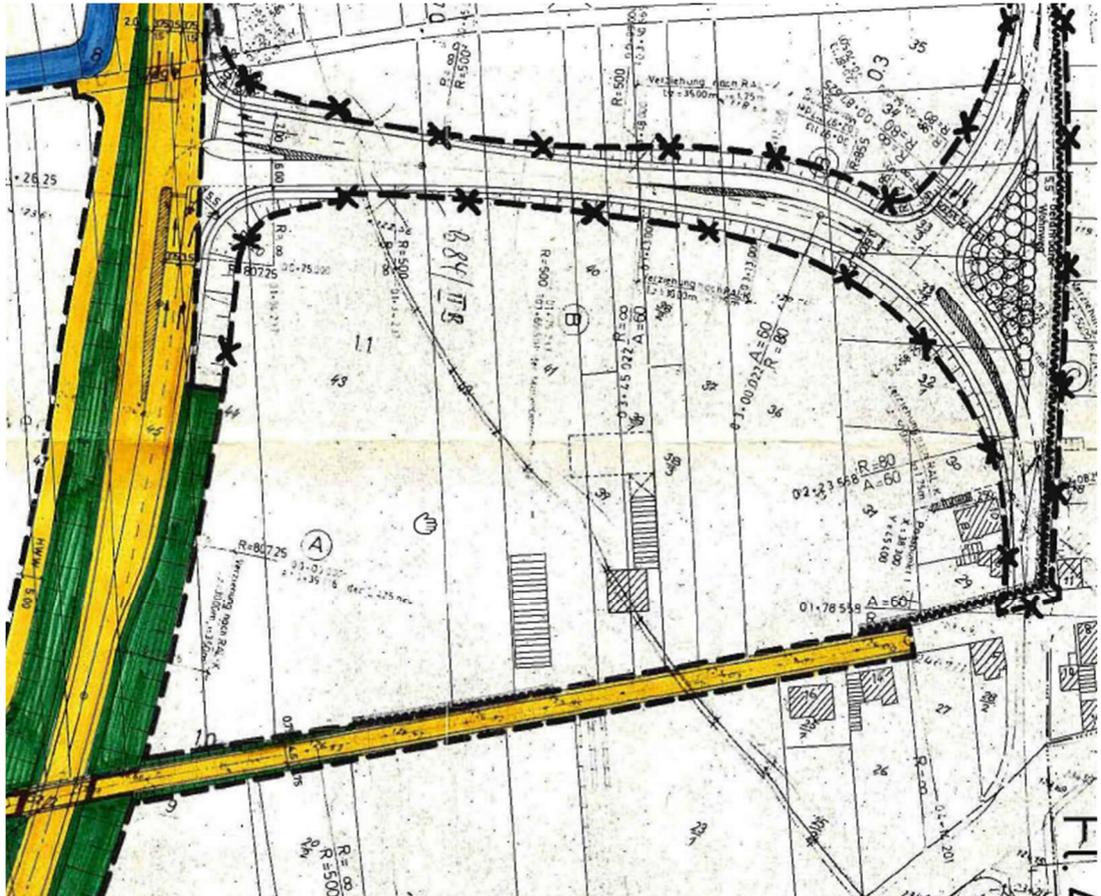


Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)";
Quelle: Stadt Mainz

Im Bereich der 'Straße "Am Heckerpfad"' wird der Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)", rechtskräftig seit dem 31.08.1978, in einem Teilbereich überplant.

Der Bebauungsplan "B 84/II A" setzt für den Bereich der Straße "Am Heckerpfad" eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Fläche wird im Bebauungsplanentwurf "B 165" auch weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.2.1 Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)"



Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)";
Quelle: Stadt Mainz

Mit dem Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen an der "Jakob-Leischner-Straße" geschaffen werden. Hierzu ist die Planung einer neuen Erschließungsstraße notwendig.

Der Geltungsbereich des "B 165" wird im Norden um den Einfahrtsbereich der neuen Erschließungsstraße erweitert. Hierbei wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)", rechtskräftig seit dem 09.05.1979 in Teilbereichen überplant.

Der Bebauungsplan "B 84/II B" setzt in diesem Bereich der geplanten "Gebietseinfahrt" eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche fest.

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "B 165" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des "B 165" soll eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. Die Erschließung soll über die neue, innergebietliche Zufahrt erfolgen, der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Im städtebaulichen Entwurf wird entlang der beiden Straßen "Jakob-Leischner-Straße" und "Am Ostergraben" eine lineare Bebauung in Form von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese Gebäude sollen den inneren Bereich des Areals vom Straßenverkehrslärm abschirmen und zudem eine klare städtebauliche "Kante" zu den beiden bestehenden Straßen definieren.

Für die beiden Bestandgebäude an der Straße "Am Ostergraben" (Hausnummern 6,8, 10) besteht grundsätzlich ein Bestandsschutz. Mit der Vorliegenden Planung können die Gebäude in der aktuellen Form erhalten werden, es besteht jedoch die Option, die Grundstücke mittels einer Mehrfamilienhausbebauung zu bebauen.

Entlang der innergebietlichen Erschließungsstraße wird ebenfalls eine Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im Süden des Geltungsbereiches soll eine Spielplatzfläche vorgesehen werden.

Für den südwestlichen Bereich wird eine 3-geschossige Bebauung in Form zweier Gebäuderiegel vorgesehen. Diese Flächen sind bereits heute über das öffentliche Straßennetz erschlossen und sind im Bestand durch einen ehemaligen Aussiedlerhof besetzt. Die heutige Nutzung bzw. die Gebäudestrukturen genießen eben-

falls einen Bestandsschutz. Es besteht jedoch durch die Bauleitplanung die Möglichkeit einer künftigen Entwicklung der Grundstücke im Duktus der übrigen, geplanten Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern.
 In diesem Bereich kann mittels einer separaten, privaten Erschließung und einer nach Westen vorgelagerten Carportanlage zur "Feuerwache I" eine effiziente Erschließung erfolgen. Hierbei besteht zudem die Option, diesen Teilbereich in einem nachgelagerten Bauabschnitt separat zu realisieren.



Abbildung: Städtebaulicher Entwurf "B 165"; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz, Stand 12/2022

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über eine neue Erschließungsstraße an die örtlichen Haupterschließungsstraßen -hier die "Jakob-Leischner-Straße" im Norden- angebunden werden. Über einen zentralen Zufahrtsbereich im Norden soll eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,5 m der Anbindung der Gebäude im Geltungsbereich sowie der Bestandsgebäude an der Straße "Am Heckerpfad" dienen.

Die Straße "Am Heckerpfad" im Süden des Geltungsbereiches dient aktuell der Zufahrt zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden und in Verlängerung der Brücke über die "Essenheimer Straße", der Erschließung der landwirtschaftlichen Aussiedlungen im Bereich westlich der "Essenheimer Straße".

Die derzeit bestehende Anbindung der Straße "Am Heckerpfad" an die Straße "Am Ostergraben" soll aus verkehrlichen Gründen für den öffentlichen PKW-Verkehr geschlossen werden und zukünftig nur noch als Fuß- und Radwegeverbindung zur Verfügung stehen. Die Erschließung der bestehenden Gebäude wird zukünftig über die neue Erschließungsstraße erfolgen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt

7. Familienfreundlichkeitsprüfung

Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt

8. Statistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.473 m ²	(80,7 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	1.890 m ²	(12,2 %)
(Private Verkehrsflächen	483 m ²	(3,1 %))
Öffentliche Grünflächen	604 m ²	(3,9 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	15.450 m ²	100 %
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	ca. 120 - 140 WE	
Einwohner (2,3 Einwohner (EW)/WE)	ca. 280 - 320 EW	

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