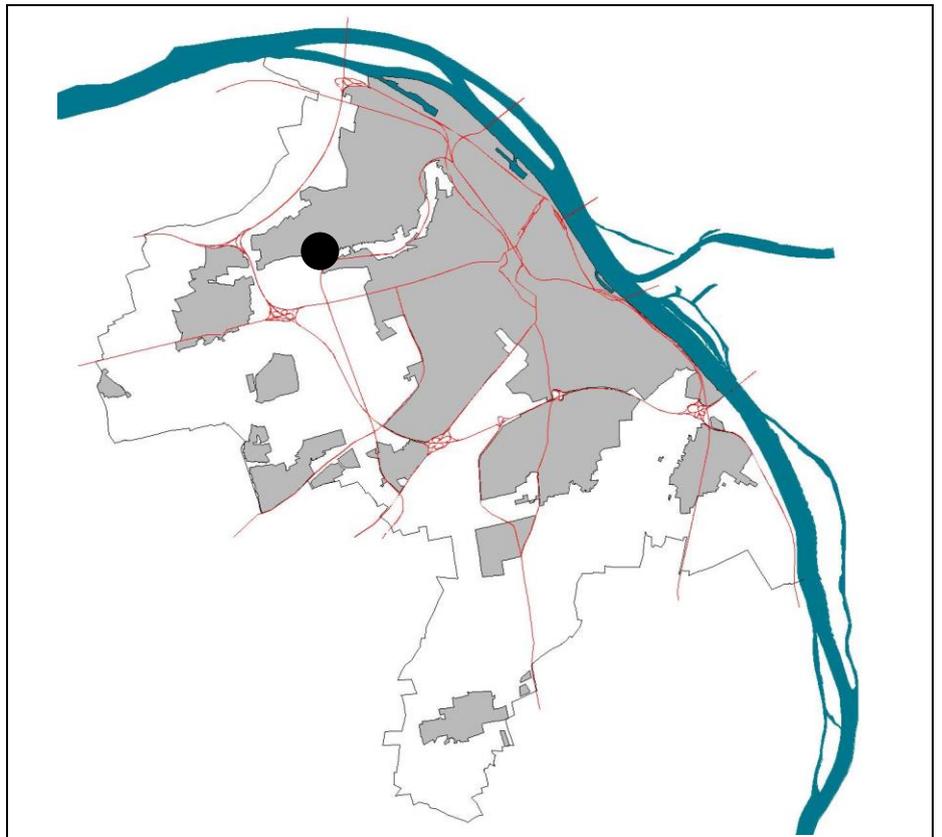


Stadt Mainz

Begründung

zur Änderung Nr. 61 des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes "Zwanzig-Morgen-
Weg (G 158)"
und
zum Bebauungsplan "Zwanzig-Morgen-Weg
(G 158)"



Stand Planstufe I

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 61 im Bereich des Bebauungsplanes "Zwanzig-Morgen-Weg (G 158)" und zum Bebauungsplan "Zwanzig-Morgen-Weg (G 158)"

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
4.	Darstellung des Flächennutzungsplanes	5
5.	Alternativenprüfung.....	6
6.	Städtebauliches Konzept	6
6.1	Nutzungs- und Bauungsstruktur	6
6.2	Grün- und Freiflächen	8
6.3	Erschließung und ruhender Verkehr.....	8
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
8.	Untersuchung der Umweltbelange	8
9.	Städtebaulicher Vertrag	8
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	9
11.	Statistik	9
12.	Kosten	9

Anlagen

- *Umweltbericht (in Erarbeitung)*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 61 und des Bebauungsplanes "G 158" befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim in der Flur 1 und 2. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung südlich der "Gonsbachstraße",
- im Osten durch die Straße "An der Oberbrücke" sowie den "Zwanzig-Morgen-Weg",
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke des Gartencenters (2/6, 2687/6, 2687/10, 2687/11 sowie 2687/11),
- im Westen durch das Flurstück 2/6, welches die westliche Grundstücksgrenze des Gartencenters bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die "Gonsbachstraße",
- im Osten durch die Straße "An der Oberbrücke" sowie den "Zwanzig-Morgen-Weg",
- im Süden durch eine Linie in einem geraden Verlauf mit einem Abstand von ca. 10 Metern von der südlichen Grenze der Flurstücke 2/6, 2687/6, 2687/10, 2687/11 sowie 2687/11,
- im Westen durch das erste landwirtschaftlich genutzte Flurstück im Anschluss an den Siedlungskörper (2/3).



Abbildung: Lage des Plangebietes "G 158" – Luftbild (ohne Maßstab)

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Die Einwohnerzahl und damit auch die Notwendigkeit an Wohnraum nehmen kontinuierlich zu. Daher besteht ein deutlicher Bedarf im Wohnungsbau.

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 reichen mittelfristig zur Deckung des bestehenden und zukünftigen Wohnungsbedarfes nicht gänzlich aus. Die Landeshauptstadt Mainz muss daher auch auf Flächen zurückgreifen, die bislang im Flächennutzungsplan nicht primär als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen, aber für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind.

Bei dem östlichen Teilbereich des Plangebiets handelt es sich um eine Fläche, auf die beide vorgenannten Eigenschaften zutreffen. Auf dieser Fläche befindet sich aktuell eine Kindertagesstätte sowie Nutzungen des westlich angrenzenden Gonsenheimer Pflanzencenters, welche zukünftig nicht mehr benötigt werden. Aufgrund seiner Lagegunst eignet sich die Fläche gut als neuer Wohnstandort und stellt somit ein Projekt zur Siedlungserweiterung dar.

Auf Initiative eines Vorhabenträgers, der mit seiner Idee an die Stadt Mainz herangetreten ist, soll nun in Mainz-Gonsenheim am Rande des Ortskerns ein neues Wohnquartier entstehen. Zur Realisierung dieser Nutzung ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechtes erforderlich. Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens "G 158" soll Planungsrecht für die Entwicklung eines Wohngebiets inklusive einer Kindertagesstätte sowie die Errichtung einer Lagerhalle für den GaLaBau-Betrieb geschaffen werden.

In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz mit einer anhaltend starken Nachfrage nach Wohnungen, soll im Geltungsbereich entsprechend den angrenzenden Strukturen eine Wohnbebauung 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. Der Bebauungsplan hat außerdem zum Ziel, das bestehende Gonsenheimer Pflanzencenter zu sichern und die Weiterentwicklung des im westlichen Geltungsbereich bestehenden Gartenbaubetriebs unter Berücksichtigung von Umweltbelangen zu ermöglichen.

Ebenfalls sollen durch den Bebauungsplan die angrenzenden Strukturen gesichert werden. Hierzu werden ein Teilbereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Westen und Süden sowie die bestehende Wohnbebauung im Norden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

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 "G 158" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz IV (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhesen-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 "G 158" 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 "G 158" ist in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ROP 2014 als Bestandteil der "ATKIS Ortslage" dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Zwanzig-Morgen-Weg (G 158)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht.

4. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz vom 24.05.2000 ist der östliche Bereich des Plangebietes als "Gemischte Baufläche" und der westliche Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der nördliche Bereich ist als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zwanzig-Morgen-Weg (G 158)" stimmen mit den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein.

Die Darstellungen werden im Rahmen der 61. 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 der Bereich des Plangebietes, der nicht mit den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan übereinstimmt, zukünftig als "geplante Wohnbaufläche" sowie als "Sonstiges Sondergebiet" dargestellt.



Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010 (links) und geänderte Darstellung im Rahmen der 61. Änderung des FNP (rechts).

5. Alternativenprüfung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 d) BauGB ist im Rahmen von Bauleitplanverfahren insbesondere bei der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich eine Alternativenprüfung erforderlich. Bei der Planung handelt es sich um eine Nachnutzung einer bereits genutzten Fläche, welche jedoch nicht mehr in der bisherigen Form erforderlich ist. Hierdurch wird keine weitere freie Landschaft zusätzlich beansprucht. Eine Alternativenprüfung mit anderen Standorten ist daher nicht zielführend. Bereits heute hat sich der Standort für eine Kindertagesstätte bewährt. Die Fläche innerhalb des östlichen Geltungsbereiches eignet sich aufgrund der bestehenden direkt angrenzenden Wohnbebauung besonders gut für eine Wohnnutzung und stellt somit eine geeignete städtebauliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Eine alternative gewerbliche Nutzung ist aufgrund der bestehenden Kindertagesstätte sowie der direkt angrenzenden Wohnbebauung nicht geeignet.

Da der GaLaBau-Betrieb sowie das Gartencenter im Bestand innerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhanden sind, ist eine Prüfung alternativer Standorte hierfür ebenfalls nicht zielführend. Die Errichtung einer Lagerhalle im räumlichen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück bestehenden Garten- und Landschaftsbau GmbH ist erforderlich, da eine funktionelle Verknüpfung besteht.

Bei dem Vorhaben handelt es sich folglich um die Optimierung der Nutzung auf bereits heute baulich in Anspruch genommenen Flächen. Ziel ist es, den bestehenden Bedarf der aktuellen Nutzung zu sichern, zukünftig einen geeigneten Abschluss des Ortsrandes zu bilden, Wohnraum zu schaffen sowie das Angebot einer Kindertagesstätte zu ermöglichen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Am Rande des alten Ortskerns von Mainz-Gonsenheim soll innerhalb des östlichen Geltungsbereiches auf einem ca. 6.880 m² großen Grundstück ein neues Wohnquartier entstehen. Behutsam wird die gewachsene Bebauungsstruktur des Ortsrandes aufgenommen und in ihrer Maßstäblichkeit der Umgebung angepasst. Die entlang der Straße "An der Oberbrücke" ortstypische Giebelständigkeit wird an der Straßenflucht konsequent weitergeführt. Das Giebelformat wiederholt sich entlang der Straße "Zwanzig-Morgen-Weg" in Form eines Zwerchhauses.

Auch der im rückwärtigen Hofbereich der angrenzenden Hofbebauungen von Nord nach Süd verlaufende ehemalige Scheunenriegel wird aufgegriffen und neu interpretiert. An der Nordgrenze des Grundstücks orientieren sich die Bebauungsstrukturen an den Gebäudeausrichtungen in der angrenzenden Gonsbachstraße.

Durch die Anordnung der Bebauungsstrukturen entstehen interessante Wegeführungen, Plätze und Blickachsen. Entlang der Straße sind zwischen den giebelständigen Häusern kleine halböffentliche Plätze mit Baumpflanzungen vorgesehen.



Abbildung: Städtebauliches Konzept, PLAN.B Freie Architekten und Ingenieure, Mainz-Kastel, 2023

Das gesamte Quartier ist autofrei geplant und die Häuser in der Regel nur fußläufig erreichbar. So entsteht eine große Erlebnisfläche für Kinder. Der ruhende Verkehr ist komplett in einer Tiefgarage untergebracht, deren Erschließung für das Quartier nicht störend, an der Westgrenze über den Zwanzig-Morgen-Weg vorgesehen ist.

Kleinteilige Satteldächer prägen die entstehenden Dachlandschaften.

Geplant sind 55 altengerechte und familienfreundliche Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Mietwohnungen mit erdgeschossigen Mietergärten. Das Quartier erfährt eine sinnvolle Ergänzung durch eine viergruppige Kindertagesstätte, welche das Quartier an der Südgrenze abschließt.

Um Emissions- und Immissionsauswirkungen zu minimieren, sind bautechnische und strukturelle Vorkehrungen geplant.

Die vorgesehenen Groß-Baumpflanzungen liegen alle bodenoffen außerhalb der geplanten Tiefgarage.



Abbildung: Städtebauliches Konzept, PLAN.B Freie Architekten und Ingenieure, Mainz-Kastel, 2023

Westlich an das geplante Wohnquartier schließt im Bestand das Gonsenheimer Pflanzencenter an. Dieses wird durch die Firma "Michael Stinner – Garten- und Landschaftsbau" geführt, welche 1980 gegründet wurden. Auf den Ausstellungs- bzw. Verkaufsflächen finden Kund:innen unter anderem Baumschul- und Saisonpflanzen sowie Stauden, Gemüse- und Obstpflanzen sowie ein breites Sortiment an Zimmerpflanzen. Darüber hinaus bietet der Betrieb ein umfangreiches Sortiment an Erden, Dünger und Pflanzenschutzmittel sowie sämtliches Zubehör rund um den Garten an. Der Verkauf der Waren erfolgt überwiegend an Endkund:innen sowie Gewerbebetreibende.

Zusätzlich zum Verkauf von Pflanzen und Waren, wird ein Lieferservice im ganzen Stadtgebiet und eine Grabpflege an diversen Friedhöfen angeboten. Das Pflanzencenter soll durch das Bauleitplanverfahren gesichert werden.

Im Jahr 1990 wurde die Stinner Garten- und Landschaftsbau GmbH gegründet, welche sich im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Hierbei handelt es sich um ein eigenständiges Garten- und Landschaftsbau-Unternehmen. Die GmbH plant nun innerhalb des westlichen Geltungsbereiches die Errichtung einer Lagerhalle als Grundlage für ihren weiteren Betrieb und die Optimierung von betriebsinternen Strukturen. Gerade die Optimierung der Material- und Geräteverladevorgänge, welche täglich in den Morgen- sowie Nachmittagsstunden stattfinden, werden hiermit innerhalb der Halle an einen zentralen Platz innerhalb des Grundstückes zusammengefasst. Täglich anfallende Wartungs- und Reparaturarbeiten sollen ebenso in der Halle durchgeführt werden. Des Weiteren erhöht die Lagerkapazität von Gartenbaustoffen die Wirksamkeit des Betriebs.

6.2 Grün- und Freiflächen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über den Zwanzig-Morgen-Weg im Südwesten. Ob das vorhandene Erschließungssystem für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig ist, wird im Laufe des Verfahrens erörtert. Ebenfalls muss geklärt werden, ob ergänzende Straßenaus- oder -umbaumaßnahmen mit Ausnahme der Herstellung des Einfahrtsbereiches notwendig sind.

7. 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 stellt keinen förmlichen planungsrechtlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, ist aber ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Planung familienbezogene Aspekte berücksichtigt.

11. Statistik

Räumlicher Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 61	20.999 m ²
Räumlicher Geltungsbereich "G 158"	33.987 m ²
Anzahl der neuen Wohneinheiten	ca. 55 WE
Einwohnerzahl (Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)	ca. 127 EW

12. Kosten

Die Kosten für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten und den Umweltbericht werden von den Vorhabenträger:innen getragen.
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