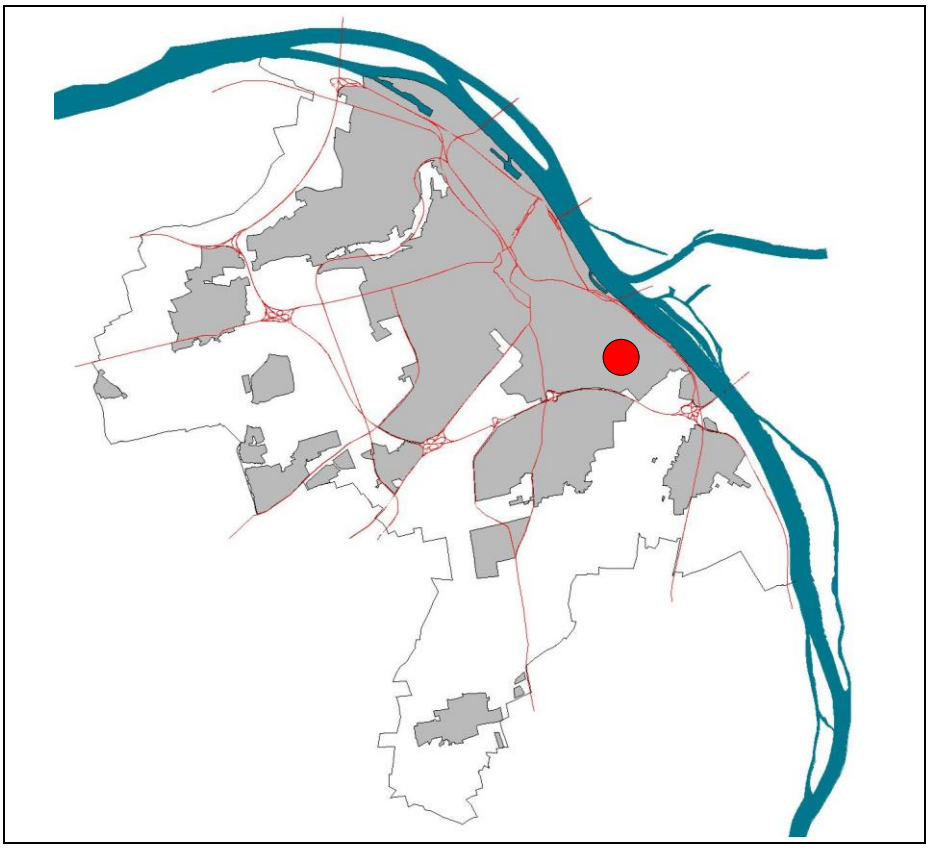
Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße – 1. Änderung (W 81/1.Ä)"



Stand Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplan "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße – 1. Änderung (W 81/1.Ä)"

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Erfordernis der Planung und Planungsziel 3
3. Planungsrechtliche Situation 5
3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 5
3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne 6
4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB 7
5. Nutzungskonzept 7
6. Verkehrserschließung 7
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes 8
7.1 Art der baulichen Nutzung 8
8. Hinweise 8
9. Familienfreundlichkeitsprüfung 8
10. Statistik 9
11. Kosten 9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 81/1.Ä" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Weisenau in der Flur 2 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage am Bretzenheimer Weg sowie die "Alexander-Diehl-Straße" (Flst. 10/15),
- im Osten durch die vorhandene Bebauung entlang der Alexander-Diehl-Straße (Hsnr. 1-15) (Flst. 105/20, 16/7, 15/16, 15/15, 16/18 und 16/16),
- im Süden durch den "Bettelpfad" (Flst. 72/50),
- im Westen durch die "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße" (Flst. 19/18).

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Auf dem Areal des "Business Campus Mainz" in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße im Stadtteil Mainz-Weisenau wurden seitens eines privaten Betreibers Ideen zur Realisierung einer internationalen, deutsch-englischen Kindertagesstätte vorgestellt. Das bilinguale Betreuungsangebot wäre das erste seiner Art in der Stadt Mainz und soll Kindern bereits im jungen Alter einen Zugang zu einer zweiten Sprache ermöglichen. Am 15.05.2024 wurde vom Stadtrat der Beschluss gefasst, eine bilinguale Kindertagesstätte in den Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Mainz aufzunehmen, womit das Anliegen, ein solches Angebot für die Landeshauptstadt Mainz zu prüfen, gestärkt wurde.

Um im Geltungsbereich des "W 81" die Errichtung weiterer Nutzungen und damit auch einer Kindertagesstätte zu ermöglichen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "W 81" (rechtskräftig seit 29.05.1991) erforderlich. Dieser setzt aktuell ein "Sondergebiet (SO)" fest, in dem ausschließlich "Gebäude für Verwaltung und tertiäre Nutzung" zulässig sind. Zur Ermöglichung weiterer Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist demzufolge eine Erweiterung des Nutzungsspektrums notwendig. Darüber hinaus soll an der ursprünglichen Zielsetzung und den damit verbundenen Funktionen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "W 81" festgehalten werden. Mit der Ergänzung des bestehenden Nutzungskataloges ist eine Umnutzung gewerblich genutzter Gebäude bzw. Räumlichkeiten sowie die Herstellung der benötigten Außenanlagen möglich.



Geltungsbereich des "W 81/1.Ä", Stand: Juni 2024; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll der bestehende Bebauungsplan "W 81" hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt werden, womit auch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte ermöglicht wird. Hintergrund sind u.a. gestiegene Anforderungen an das Betreuungsangebot der Stadt Mainz.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

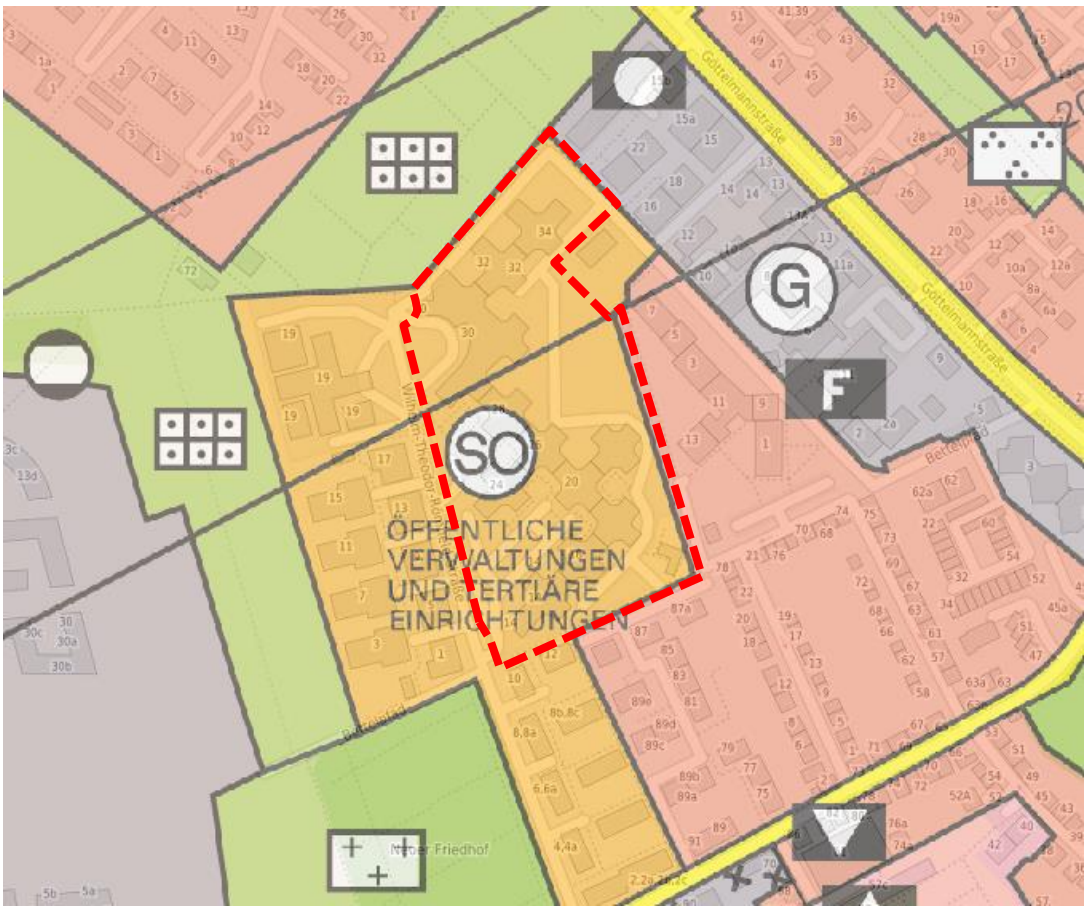


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - Redaktionelle Fortschreibung (Stand: 2010); Quelle: Stadt Mainz

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich des "W 81/1.Ä", als Sonstige Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen und tertiäre Einrichtungen" dar. Sonstige Sonderbauflächen können nach § 11 der BauNVO in einem Bebauungsplan weiter hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung ausdifferenziert werden.
Die nunmehr vorgesehene Ergänzung des Nutzungsspektrums durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Geltungsbereich des "W 81/1.Ä" stellt eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Hierdurch wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Zielstellung der Sonstigen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen und tertiäre Einrichtungen" weiterhin erhalten.

Der Bebauungsplan "W 81/1.Ä" ist somit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz entwickelt, eine Änderung ist nicht erforderlich.

3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des "W 81/1.Ä" überlagert Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)" (rechtskräftig seit dem 29.05.1991).

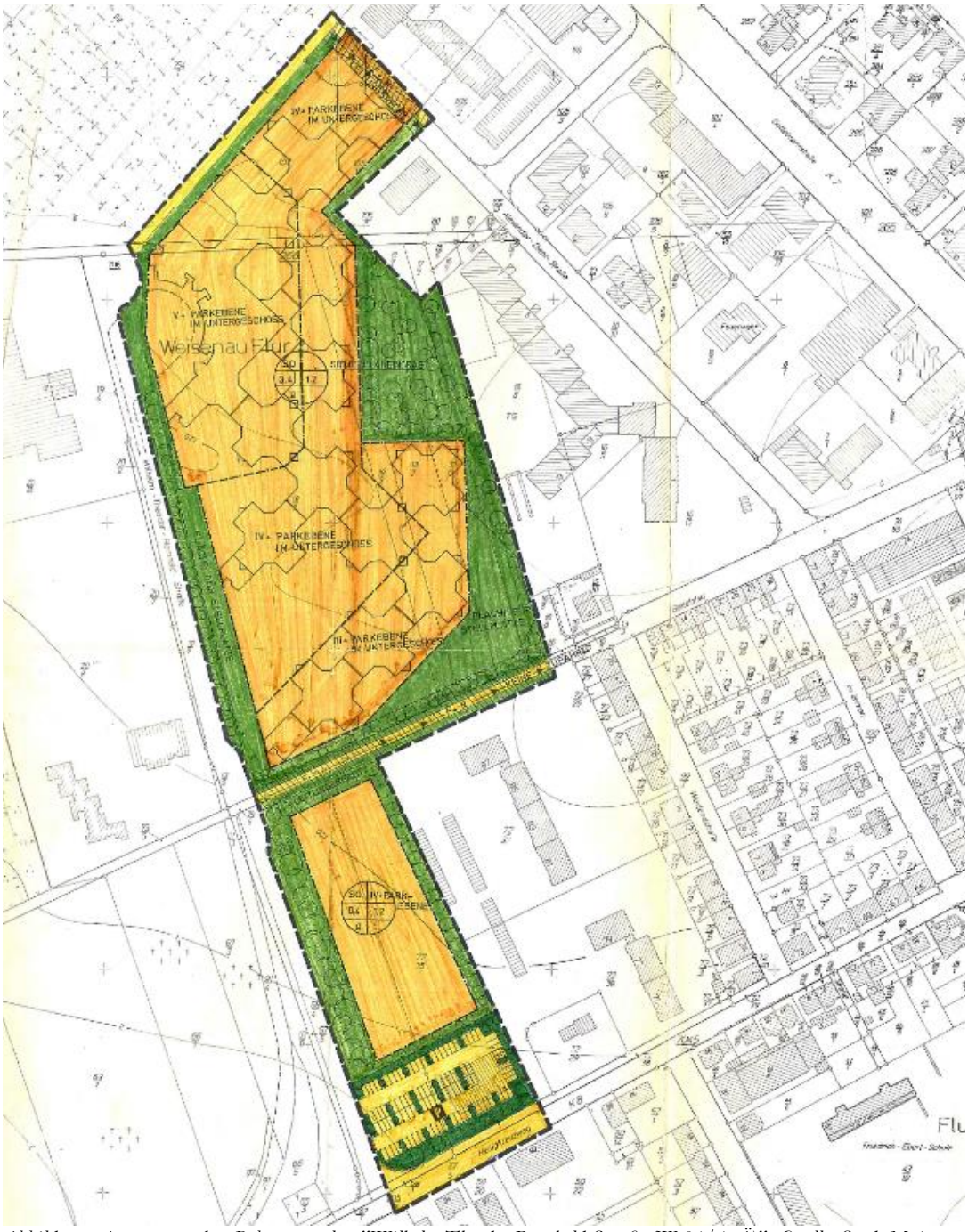


Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81/1.Ä)"; Quelle: Stadt Mainz

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereichs des "W 81" (südlich des Bettelpfads) wurde bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" (rechtskräftig seit 17.04.2014) überplant und ist nicht Gegenstand der vorgesehenen Änderung.

4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Nutzungsspektrums durch die Änderung/Ergänzung nicht betroffen sind und auch alle weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, wird der Bebauungsplan "W 81/1.Ä" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden auch im vereinfachten Verfahren die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

5. Nutzungskonzept

Bei dem gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um das Areal des "Business Campus Mainz" in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße im Stadtteil Mainz-Weisenau. Dieses weist ein vielfältiges Flächenangebot für eine Vielzahl an gewerblichen Nutzern auf. Der Außenraum des Gebiets ist überwiegend durch Stellplatzflächen geprägt. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich darüber hinaus eine größere Grünstruktur mit Baum- und Wiesenflächen sowie die römische Grabungsstätte "Via Sepulcrum Mogontiaci" und ein im Freien stehender rekonstruierter Grabbau. In der direkten Nachbarschaft des Areals sind vorrangig Wohnbebauungen, Kleingartenanlagen sowie weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansässig.

Aufgrund der innerstädtischen Lage zwischen den Stadtteilen Mainz-Weisenau und Mainz-Oberstadt sowie der guten verkehrlichen Erschließung bietet sich dieses Areal für eine Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte, aber auch für zusätzliche Angebote aus dem kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Bereich, an. Das sich in den letzten Jahren stark von einer gewerblichen Nutzung in Richtung Wohnen gewandelte Umfeld eignet sich aufgrund der Lage sehr gut zur Ansiedlung solcher Nutzungsarten. Auch die Nähe zum sich in der Realisierung befindlichen "Heiligkreuz-Areal" bestätigt die Lagegunst.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet verfügt zur Erschließung über vier Zufahrten. Drei Zufahrten liegen an der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (je einen Zufahrtsbereich im südlichen, zentralen und nördlichen Bereich der Straße), die im weiteren Verlauf an den Heiligkreuzweg anknüpft. Eine weitere Zufahrt befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereich an der Alexander-Diehl-Straße, die auf die Göttelmannstraße übergeht. An den bestehenden Zufahrten wird sich unter Zugrundelegung der 1. Änderung kein Anpassungsbedarf ergeben.

Das Parken erfolgt teilweise oberirdisch, teilweise in Form einer Tiefgarage, die über den südlichen Zufahrtsbereich der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße angedient wird.

Die Anbindung an den Fuß- und Radverkehr erfolgt über den Bretzenheimer Weg im Norden sowie den Bettelpfad im Süden. Hinsichtlich der ÖPNV-Erreichbarkeit verfügt

das Plangebiet über drei Haltestellen – "Weisenau, Am Viktorstift", "Weisenau, Alter Friedhof" und "Weisenau, Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße" – in fußläufiger Entfernung.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan verfügt hinsichtlich Art der baulichen Nutzung über einen sehr eng gefassten Festsetzungskatalog. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "W 81" werden zusätzlich "Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" in das Nutzungsspektrum der bereits zulässigen "Gebäude für Verwaltung und tertiäre Nutzung" aufgenommen.

Das Sondergebiet wird in diesem Zuge mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet für Büro, Dienstleistung und Verwaltung" versehen. Der Schwerpunkt des Sondergebietes liegt demzufolge weiterhin bei den genannten Nutzungen, die sich auch im Bestand wiederfinden.

Durch die Änderung wird der Gewerbe- und Dienstleistungsstandort in sinnvoller Art und Weise durch Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt, die sich dem Bestand unterordnen und darüber hinaus einen Beitrag zur ansteigenden Wohnnutzung im Umfeld leisten.

8. Hinweise

Da der aus 1981 stammende Bebauungsplan, der mit Bekanntmachung vom 29.05.1991 in Kraft getreten ist, die heutigen fachlichen Standards hinsichtlich der genannten Schutzgüter in den Hinweisen nicht abbilden kann, werden die durch den Bebauungsplan Begünstigten auf aktuelle Rechtslagen sowie auf in der Stadt Mainz anzuwendende Standards hingewiesen.

Einzelne Hinweise, die im Bebauungsplan "W 81" bereits enthalten waren, wurden daher im Bebauungsplan "W 81/ 1. Ä" modifiziert oder aktualisiert bzw. ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.
Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter. Von Seiten der tangierten Fachämter sind keine negativen Prüfungsergebnisse hinsichtlich der Familienfreundlichkeit vorgebracht worden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend bereits bebautes Gewerbeareal im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete. Das Plangebiet ist sowohl städtebaulich als auch in Bezug auf die umliegenden Nutzungen und Freiräume gut bis sehr gut in das bestehende Umfeld eingegliedert.
Durch die Erweiterung des Nutzungsspeltrums wird die Art der baulichen Nutzung durch die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt, womit auch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte ermöglicht. Das geplante bilinguale Betreuungsangebot wäre das erste seiner Art in der Stadt Mainz und ist daher im Sinne der Familienfreundlichkeit als positiv zu beurteilen.

10. Statistik

Gesamtfläche des Plangebietes	3,88 ha

11. Kosten

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine inhaltliche Anpassung des bestehenden Baurechts. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und vollständig entwickelt. Der Stadt Mainz entstehen durch die Planung keine Kosten.

Mainz,

Ludwig Holle
Beigeordneter