

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf "Bleichstraße (W 100)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Bleichstraße (W 100)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	3
3.	Flächennutzungsplan	3
4.	Städtebauliches Konzept.....	4
4.1	Nutzungs- und Gebäudestruktur.....	4
4.2	Erschließung	4
4.3	Grün- und Freiflächen	4
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 100"	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Bauweise	6
5.4	Anzahl der Wohneinheiten	7
5.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen.....	7
5.6	Verkehrsflächen	7
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
5.8	Lärmschutz	8
5.9	Ortsrandeingrünung	8
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 100"	8
6.1	Dachformen	8
6.2	Dachaufbauten	8
6.3	Einfriedungen.....	8
6.4	Mülltonnenstandplätze	9
7.	Umweltbericht.....	9
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	9
9.	Statistik:	9
10.	Kosten	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Bleichstraße (W 100)" liegt in der Gemarkung Mainz-Weisenau, Flur 4, nördlich der Autobahn BAB A 60 und wird begrenzt:

- im Norden durch eine im Abstand von 80 m parallel zur Laubenheimer Straße verlaufenden Linie zwischen der östlichen Grenze des Flurstücks 97/4 und der westlichen Begrenzung des Flurstücks 89/3,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 89/3,
- im Süden durch die nördliche Grenze des entlang der Autobahn BAB A 60 verlaufenden Wirtschaftsweges, Flurstück 33/7,
- im Westen durch die östliche Grenze der Bleichstraße und die östlichen Grenzen der Flurstücke 97/3 und 97/4.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Bebauung des aufgelassenen Gärtneriegeländes ist in den vergangenen Jahren wiederholt thematisiert worden. Auf Grund des nahe gelegenen Betriebsgeländes der HeidelbergCement AG und den noch in den 90er Jahren durchgeführten Sprengungen sowie dem damals anstehenden Autobahnausbau wurden bisher alle Konzepte wieder verworfen. Auf Grund der sich wandelnden Rahmenbedingungen wie der Stilllegung des Steinbruchs und dem geplanten Bau einer Lärmschutzwand im Zuge des Autobahnausbaus der BAB A 60 soll nunmehr das Gelände einer Bebauung mit einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der bestehende Gärtnerbetrieb wird teilweise aufgegeben. Lediglich die noch verbleibenden Flächen nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden zukünftig noch als Saat- und Aufzuchtflächen genutzt, der Abverkauf der Gärtnererzeugnisse selbst wird jedoch an einem anderen Standort und damit nicht mehr im jetzigen Gärtnergebäude stattfinden.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Autobahn BAB A 60 und der Belastungen des Geländes durch Fluglärm sind Regelungen zum Schallschutz für die geplanten zukünftigen Wohnbauflächen erforderlich. Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens "Bleichstraße (W 100)" soll für den bisher als Gärtnerei genutzten Grundstücksteil Planungsrecht für ein Wohngebiet geschaffen und in diesem Zuge die Problematik der Lärmbelastungen gelöst werden.

3. Flächennutzungsplan

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "Bleichstraße (W 100)" stimmen mit der Darstellung "Wohnbaufläche" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 überein. Der Bebauungsplan "W 100" wird damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Nutzungs- und Gebäudestruktur

Die nördliche und westliche Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Mehrfamilien-Wohnblocks geprägt. Mit der geplanten Mischung aus einer Einzel- und Doppelhausbebauung sowie mit einer Reihenhausbauung soll vor allem für junge Familien Wohnraum geschaffen werden.

Aus Gründen der unmittelbaren Lage des Plangebiets an der Autobahn BAB A 60 und der damit einhergehenden Lärmbelastung ist im Westteil des Geltungsbereiches ein geschlossener Wohnriegel aus Reiheneinheiten vorgesehen. Die Reiheneinheitenszeile soll durch Organisation der Grundrisse sowie durch erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz an die besondere Immissionssituation angepasst werden, um dort gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Auf Grund der Tieflage der Autobahn BAB A 60 und der nach Landesstraßenrecht einzuhaltenen Bauverbotszone von 40 m zum äußersten Fahrbahnrand der Autobahn rückt die im städtebaulichen Konzept dargestellte durchgängige Reiheneinheitenszeile leicht nach Osten hin ab. In den von der Autobahn BAB A 60 abgewandten Bereichen des Plangebiets lockert sich die Bebauung in Einzel- und Doppelhauseinheiten auf.

Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nebenanlagen geplant, wobei die Garagen und Stellplätze den Wohngebäuden unmittelbar zugeordnet sind und sich auf dem jeweiligen Grundstück befinden. Im Plangebiet sollen insgesamt rund 40 neue Wohneinheiten entstehen.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des zukünftigen Wohngebiets erfolgt von der Bleichstraße aus. Über einen Anschluss an den bestehenden Wendebereich bzw. Endpunkt der Bleichstraße wird eine Ringerschließung das zukünftige Wohngebiet erschließen. Im Hinblick auf eine möglicherweise spätere Erweiterung des Wohngebiets wird im nordöstlichen Teil des Plangebiets die Möglichkeit eines verkehrlichen Anschlusses vorgesehen.

Der von der Stadt Mainz geforderte Anteil an öffentlichen Spielplätzen für Besucher wird im Straßenraum im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Plangebiet (Nordwesten) untergebracht.

4.3 Grün- und Freiflächen

Nördlich der "Laubenheimer Straße" ist bereits ein Kleinkinderspielplatz vorhanden. Für Kinder und Jugendliche besteht zudem ein nordwestlich an das Plangebiet angrenzender altersgerechter Spiel- und Aufenthaltsplatz. Weiterhin können die Freizeit- und Spieleinrichtungen nördlich der Autobahn BAB A 60 über eine Fußgängerbrücke über die Autobahn schnell erreicht werden. Aufgrund der beschriebenen in der Umgebung vorhandenen Spiel- und Freizeitflächen sind weitere entsprechende Flächenangebote im Plangebiet selbst nicht mehr erforderlich.



Abbildung: Städtebauliches Konzept "Bleichstraße (W 100)", ohne Maßstab.
Quelle: Wilma Wohnen Süd GmbH / Büro Schweiger + Scholz.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 100"

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes "Bleichstraße (W 100)" ist es, eine Wohnnutzung zu entwickeln. Daher wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Um das bereits vorbelastete Gebiet vor zusätzlichen Immissionsbelastungen durch Binnenverkehre zu schützen und weil die erforderlichen Flächenvoraussetzungen auf Grund des gewählten städtebaulichen Konzeptes für diese Art von Betrieben nicht gegeben sind, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regelzulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind unter Beachtung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz nicht Bestandteil des Bebauungsplanes "W 100".

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Festsetzung von maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen geregelt. Die zulässigen Werte sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone näher bestimmt und orientieren sich an den im Rahmen der Realisierung erforderlichen Höhen für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser. Damit wird gleichzeitig im Vergleich zur angrenzenden höheren Nachbarbebauung entlang der Bleichstraße eine Abstufung der baulichen und sonstigen Anlagen zum Siedlungsrand hin bzw. als Übergang zur freien Landschaft erreicht.

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO werden zudem die maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Im westlichen Baufeld "WA 1" werden abweichend vom übrigen räumlichen Geltungsbereich auf Grund der erforderlichen lärmabschirmenden Wirkung der Reihenhausbauweise drei Vollgeschosse festgesetzt, die zwingend umgesetzt werden müssen. Im westlichen Baufeld ist abweichend vom übrigen räumlichen Geltungsbereich eine erhöhte GFZ von 1,2 möglich. Dies resultiert aus dem städtebaulichen Gedanken, in diesen Bereichen eine dreigeschossige Bauweise zu entwickeln. Im übrigen Geltungsbereich werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt soll die Oberkante der angrenzenden geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie und bezogen auf die Gebäudemitte, herangezogen werden.

5.3 Bauweise

Auf Grund der städtebaulichen Konzeption werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Für das westliche Baufeld entlang der Autobahn BAB A60 ("WA 1") wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel errichtet werden. Dadurch soll auf Grund der Nähe zur Autobahn BAB A60 den erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz in diesem Bereich Rechnung getragen werden.

Für den Bereich der geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser im "WA 2" wird eine Bauweise in offener Bauweise festgesetzt, wobei eine Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser erfolgt, um trotz der langen Baufenster die gewünschte aufgelockerte Bauweise zu gewährleisten.

Die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen werden im schalltechnischen Gutachten erarbeitet und im Laufe des Verfahrens noch entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens ergänzt.

5.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird im Bereich der Reihenhausbauung ("WA 1") im Westteil des Plangebiets auf maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt.

Für die übrige Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern ("WA 2") wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei begrenzt. Hierdurch wird die Nutzungsdichte des gesamten Gebiets langfristig auf ein verträgliches Maß begrenzt. Zusätzlich wird für das vorbelastete Gebiet ein mit zusätzlichen Wohneinheiten einhergehendes entsprechend hohes Verkehrsaufkommen auf ein verträgliches Maß reduziert.

5.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Da in der Nähe des Plangebiet die Autobahn BAB A 60 verläuft und aus fernstraßenrechtlichen Bestimmung innerhalb eines Korridors von 40 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese Flächen von einer Bebauung freizuhalten sind.

5.6 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden mit der Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche kann erfolgen, weil durch die Verkehrsflächen keine anderen, außerhalb des Plangebiets liegenden privaten oder öffentlichen Grundstücke erschlossen werden müssen.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt auf Grundlage des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes.

Das im zentralen Bereich des Plangebiets ("WA 2") festgesetzte Gehrecht ergeht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer. Damit soll eine fußläufige Durchwegung des Gebietes für die berechtigte Personengruppe gewährleistet werden. Das gleiche Ziel wird mit der Festsetzung eines Gehrechtes entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer verfolgt.

Das an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im "WA 1" festgesetzte Gehrecht ergeht zugunsten der Allgemeinheit. Damit soll der ungehinderte fußläufige Zugang zum angrenzenden Wirtschaftsweg und weiter zur Fußgängerbrücke sowie dem angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

Für die festgesetzte private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Damit sollen die Voraussetzungen für die erforderliche infrastrukturelle und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebiets geschaffen werden.

5.8 Lärmschutz

Ein Lärmgutachten ist erforderlich, ist beauftragt und wird derzeit erarbeitet.

5.9 Ortsrandeingrünung

Zur Realisierung einer Ortsrandeingrünung soll auf den durch Planeintrag festgesetzten Pflanzstreifen eine unversiegelte Pflanzfläche für Hecken- oder Staudenpflanzungen mit 3,00 m Breite vorgesehen und dauerhaft unterhalten werden.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 100"

6.1 Dachformen

Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 1" werden aus gestalterischen Gründen Flachdächer, flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu maximal 10° zugelassen. Diese sind zudem zu begrünen. Diese Festsetzung entspricht der gewünschten Gebäudeform, welche die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes darstellt.

Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 2" wird die Dachform als Satteldach und Pultdach festgesetzt. Bei der Verwendung von Satteldächern ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45° festgesetzt, Pultdächer sind mit einer Neigung von bis zu maximal 10° zugelassen. Diese sind zudem zu begrünen.

Für die gesamten Nebenanlagen im Plangebiet wird eine einheitliche Regelung getroffen. Für diese sind ausschließlich Fachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

6.2 Dachaufbauten

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten Geltungsbereich zulässig sind.

6.3 Einfriedungen

Die Art der Gestaltung der vom öffentlichen Raum aus einsehbaren privaten Räume und die öffentlichen Räume beeinflusst sehr stark das städtebauliche Erscheinungsbild eines Gebietes. Insbesondere die Gestaltung von Einfriedungen gerade in einem Gebiet, wo viele einzelnen Bauobjekte auf teilweise schmalen Grundstücken entstehen werden, kann sich dies städtebaulich negativ auf das Gesamtbild auswirken.

Daher soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Einfriedungen im direkten Übergangsbereich zur Straßenverkehrsfläche maximal nur bis zu einer Höhe von 1,5 Meter errichtet werden dürfen. Damit soll die Bildung von schmalen und gegeneinander unrhythmisch abgestuften Einfriedungen über einer Höhe von 1,5 Metern, die vom Straßenraum aus direkt einzusehen sind, unterbunden werden.

6.4 Mülltonnenstandplätze

Um innerhalb des Plangebietes eine entsprechende städtebauliche Qualität der öffentlichen und einsehbaren halböffentlichen Räume zu gewährleisten, müssen Mülltonnen bzw. -behälter in Schränken oder geschlossenen Räumen untergebracht werden bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen und einzugrünen.

7. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist erforderlich und wird derzeit erstellt.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

9. Statistik:

gesamtes Plangebiet:	1,33 ha	100 %
Wohnbaufläche:	1,12 ha	84,3 %
Private Verkehrsflächen, Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	0,20 ha	15,7 %

10. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen nach derzeitigem Verfahrensstand keine Kosten. Die Kosten für den Umweltbericht und die erforderlichen Gutachten trägt der Investor.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete