

Stadt Mainz

Begründung

FNP-Änderung Nr. 28 im Bereich des Bebauungsplanes "Kindertagesstätte Am Mittelweg (F 89)"

Bebauungsplanentwurf
"Kindertagesstätte Am Mittelweg (F 89)"



Stand: Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplan "Kindertagesstätte Am Mittelweg (F 89)"

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Erfordernis der Planung.....	3
3. Flächennutzungsplan.....	4
4. Städtebauliches Konzept.....	4
5. Äußere Erschließung.....	4
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
6.1 Art der baulichen Nutzung - Gemeinbedarf.....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	5
6.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	5
6.5 Zahl der Vollgeschosse.....	5
6.6 Höhe der baulichen Anlage.....	6
7. Begrünung.....	6
8. Landwirtschaft.....	6
9. Externe Ausgleichsfläche.....	6
10. Umweltbericht.....	7
11. Statistik.....	7
12. Kosten.....	7

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die FNP-Änderung Nr. 28 und für den Bebauungsplan "F 89" liegt im Südwesten des Stadtteils Finthen, Gemarkung Finthen, Flur 2, im Außenbereich, südlich des Mittelweges und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Parzellen 337/4 und 337/5,
- im Norden durch die südliche Grenze der Straßenparzelle 537 und der südlichen Grenze des Mittelweges, Parzelle 295/5, bzw. in einem Abstand von 5 m nördlich der südlichen Grenze der Parzellen 145/4, 146/5, 147/5 und 148/6.
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Parzellen 145/4 und 149/4.
- im Süden durch den südlichen Rand der nördlichen Böschung der Straßenparzelle 284/5 bzw. durch die südliche Grenze der Parzellen 145/3, 146/4, 147/4 und 148/5.

Davon abweichend wird der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 28 im Süden von einer gedachten Linie begrenzt, welche in einem Abstand von ca. 50 m zur Kurmainzstraße (L 419) von Osten nach Westen die Parzellen 144/4, 143/2, 142/2, 141/2, 140/6, 140/4 und 139/2 durchschneidet.

2. Erfordernis der Planung / Standortentscheidung

Aufgrund einer Hochrechnung des Amtes für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen ergibt sich für den Stadtteil Finthen der Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte. Ausgelöst wurde dieser Mehrbedarf zum einen durch neue gesetzliche Bestimmungen auf Landes- und Bundesebene, die einen Rechtsanspruch für 2-Jährige auf einen Kindergartenplatz formulieren.

Aus dem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Reihenhäuser Am Mittelweg – VEP (F 85)", in dem insbesondere Reihenhäuser für junge Familien geplant wurden, resultierte bereits der Bedarf für eine Kindergartengruppe (25 Kinder). In der Planung des "F 85" standen dafür zunächst Flächen zur Verfügung, die jedoch vom Vorhabenträger aus wirtschaftlichen Gründen überbaut wurden. Ebenfalls verdrängt wurde der Standort für die aus dem Gebiet resultierende Spielplatzfläche.

Der Mehrbedarf aus dem Stadtteil Finthen und der Bedarf aus dem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "F 85" summiert sich jetzt zu einem Raumprogramm für 5 Gruppen.

Der Standort für die Kita sollte aus sozialräumlichen Gründen im Bereich Finthen-Ost und insbesondere in der Nähe des Baugebietes "F 85" verortet werden. Im bebauten Innenbereich von Finthen standen jedoch keine geeigneten Flächen in der erforderlichen Größe zur Verfügung, weshalb für die Planung der KITA eine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen wird. Wegen der direkten Nachbarschaft zum Neubaugebiet "F 85" hat der gewählte KITA-Standort gegenüber alternativ ge-

prüften Standorten in Mainz-Finthen den Vorteil der unmittelbaren Nähe und günstigen Erreichbarkeit. Auch der aus dem Bereich "F 85" resultierende Spielplatzbedarf kann an diesem Standort untergebracht werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bau der Kita an diesem Standort ist die Aufstellung entsprechender Bauleitpläne erforderlich.

3. Flächennutzungsplan

Der Standort der Kindertagesstätte ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die geplante Nutzung nicht mit den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, wird parallel zum Bebauungsplanentwurf die Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Im Flächennutzungsplan ist eine Fläche für den Gemeinbedarf / Kindertagesstätte dargestellt.

4. Städtebauliches Konzept

Der Standort der Kindertagesstätte wird in fußläufig erreichbarer Nähe zum Bebauungsplan "F 85" mit guter Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz verortet. Die Wahl ist deshalb auf den Außenbereich südlich des landwirtschaftlichen Weges "Mittelweg" gefallen.

Ein weiterer Flächenbedarf im Plangebiet ergibt sich durch die Berücksichtigung eines zusätzlichen Kinderspielplatzes, der ein Angebotsdefizit im östlichen Bereich von Finthen ausgleichen soll.

Da von der 65 m südlich gelegenen Kurmainzstraße und der östlich gelegenen Autobahn A 60 erhebliche Verkehrslärmemissionen auftreten, soll die Planung durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, im Süden insbesondere durch eine Lärmschutzwand entgegenwirken. Im Rahmen möglicher Gebäudeerweiterungen kann der Lärmschutz im Süden auch durch die Errichtung eines entsprechenden Gebäudeflügels alternativ hergestellt werden. Für diesen Fall ist im Süden das Baufenster im B-Plan entsprechend zugeschnitten worden.

Der Außenspielbereich der Kita liegt schalltechnisch abgeschirmt durch die L-förmige bauliche Anlage westlich des Gebäudes.

Ein Spielplatz mit 554 m² wird an der Straße "In den Lehmgruben" als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es besteht somit die Nähe zum B-Planbereich "F 85".

5. Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Nelkenweges in östlicher Richtung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Reihenhäuser am Mittelweg - VEP (F 85)" als Planstraße "An den Lehmgruben" festgesetzt ist. Die Stellplätze für die KITA sind von dort aus anfahrbar.

Um die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin bewirtschaften zu können, ist im Südosten ein Fahrrecht festgesetzt, das von einem parallel zur Kurmainzstraße verlaufenden Wirtschaftsweg abzweigt. Dieses Fahrrecht ergeht zugunsten der Nutzer der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung - "Fläche für den Gemeinbedarf"

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ausschließlich Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke untergebracht, die öffentlich betrieben werden, weshalb als Art der Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Gebäude sollen auf der Grundlage der Hochbauplanung des Amtes für Projektentwicklung und Bauen der Stadt Mainz als zweigeschossige Baukörper errichtet werden. Das Raumprogramm aller geplanter Einrichtungen kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bei einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 umgesetzt werden.

6.3 Bauweise

Da der Baukörper der KITA eine Gesamtlänge von über 50 m aufweist, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Mit dieser Festsetzung soll eine flexible Gestaltung des Baukörpers ermöglicht werden.

6.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Wegen der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastung wurde auf den Straßenverkehrslärm der Kurmainzstraße im Süden und auf den Lärmeintrag von der Autobahn A 60 reagiert.

Um den Außenspielbereich vor Lärm zu schützen, ist dieser durch die Errichtung einer geschlossenen baulichen Kante im Osten und Süden abgeschirmt. An der südlichen Baugrenze kann dieser Schutz alternativ auch durch die Errichtung einer 6 m hohen, begrünten Schallschutzwand, einem Schallschutzwall oder einer Wall-Wand-Kombination hergestellt werden. Als "passive" Schallschutzmaßnahme sind die Außenbauteile der östlichen und südlichen Fassaden gemäß den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen auszuführen.

6.5 Zahl der Vollgeschosse

Zum Schutz des Außenspielbereiches vor Lärm ist die Geschossigkeit des Gebäudes "zwingend" auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

6.6 Höhe der baulichen Anlage

Die Gebäudehöhe des zweigeschossigen Baukörpers wird auf 194 m ü.NN festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung berücksichtigt das bewegte Profil des vorhandenen Geländes, das bis zu 3 m variiert. Es besteht damit auch die Möglichkeit die geplante bauliche Anlage punktuell durch höhere Dachaufbauten optisch zu akzentuieren.

7. Begrünung

Auf dem festgesetzten, 13 – 14 m breiten Geländestreifen südlich und östlich des KITA-Gebäudes sind als Übergang zur freien Landschaft "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Hier werden heimische Baum- und Straucharten angepflanzt. Aufgrund der Breite dieser Fläche wird den im Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz geforderten Grenzabständen zu landwirtschaftlichen Flächen in ausreichender Form Rechnung getragen.

Im nordöstlichen Teil dieser "Grünflächen" kann das anfallende Niederschlagswasser versickert werden.

Für das flach geneigte Dach des Kita-Gebäudes wird eine extensive Begrünung festgesetzt.

8. Landwirtschaft

Für die Realisierung der Planung werden von der Stadt landwirtschaftlich genutzte Parzellen aufgekauft werden, die vom Nelkenweg bis zur Kurmainzstraße reichen. Für die Planung wird nur 2/3 der jeweiligen Grundstücke genutzt. Die verbleibenden südlichen Restflächen werden als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan zur Erreichbarkeit dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Erschließungsstich von Südosten aus vor.

Im Falle einer Spritzmittelverbringung auf den landwirtschaftlichen Nachbarflächen besteht durch die festgesetzte, zu begrünende Fläche ein ausreichender Abstand zum Schutz der Personen, die sich in der Kita aufhalten.

9. Externe Ausgleichsfläche

Die mit dem Bebauungsplan "F 89" verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können nur zum Teil durch Maßnahmen im Plangebiet selber ausgeglichen werden. Dem Bebauungsplan wird deshalb in der Gemarkung Finthen, Flur 7, Flurstücke Nr. 188 und 189 eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet (2.819 m²). Geplant ist auf dieser Fläche die Entwicklung eines nährstoffarmen Sandrasens auf Kalkflugsand im Bereich einer bisherigen Ackerfläche.

10. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan "Kindertagesstätte Am Mittelweg (F 89)" wurde ein Umweltbericht erstellt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

11. Statistik

Plangebietsgröße:	11.456 m ²	=	100 %
Verkehrsflächen:	436 m ²	=	3,8 %
Straßenbegleitgrün:	363 m ²	=	3,1 %
Öffentliche Grünfläche	363 m ²	=	4,8 %
Fläche für Gemeinbedarf:	6.581 m ²	=	57,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	3.522 m ²	=	30,8 %

12. Kosten (Stand: Nov 2009)

Grundstückserwerbskosten	430.000,00 €
LE-Fläche	43.000,00 €
Eintragung von Wegerechten	5.000,00 €
Erschließung	200.000,00 €
Hochbaukosten	1.945.000,00 €
Baunebenkosten	292.500,00 €
Kita-Außenspielfläche und Inneneinrichtung	448.000,00 €
Ortsrandeingrünung "Flächen zum Anpflanzen ..."	22.250,00 €
Spielplatzeinrichtung	70.000,00 €
Baumpflanzungen (Stellpl. u. B-Plangrenze)	11.500,00 €

Summe	3.467.250,00 €

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete