

Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes "Nino-Erné-Straße (Le 2)"

Bebauungsplanentwurf "Nino-Erné-Straße (Le 2)"



Stand : Planstufe I

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nino-Erné-Straße (Le 2)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 15, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch
 - die südliche Begrenzung des Wirtschaftsweges, welcher die bestehende Bebauung des Stadtteils Lerchenberg begrenzt,
- im Osten durch
 - die östlichen Grenzen der Flurstücke 644/3 und 739/2, beide Flur 15,
- im Westen durch
 - die Draiser Straße (L 427)
- im Süden durch
 - die Essenheimer Straße (L 426).

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um ein unbebautes Areal, welches teilweise landwirtschaftlich genutzt wird und teilweise brach liegt. Im Nordwesten befindet sich ein Streifen mit einer vorhandenen Grünstruktur, welche erhalten bleibt.

Die Fläche ist seit April 1995 mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "B 135" überplant, welcher im südlichen Bereich, entlang der "Essenheimer Straße" (L 426) ein "Sondergebiet" (SO) zur Errichtung von Dienstleistungs- und Bürogebäuden festsetzt. Dieses sollte als Lärmabschirmung des weiter nördlich festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) fungieren. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs sind Grünflächen mit den Nutzungen -Spielplatz- und -Versickerung- festgesetzt, an die sich eine Fläche für Sportanlagen anschließt, die als Tennishalle für die angrenzende Tennisanlage vorgesehen ist.

Für den Bebauungsplan "B 135" wurde bereits ein Baulandumlegungsverfahren durchgeführt.

Aufgrund der schwierigen Vermarktungssituation des im Bebauungsplan "B 135" festgesetzten "Sondergebiet Dienstleistung" konnten die für den Lärmschutz erforderlichen geschlossenen Baukörper entlang der L 426 bislang nicht realisiert werden. Da diese Lärmschutzmaßnahme jedoch eine Grundvoraussetzung für die Realisierung des im rückwärtigen Bereich festgesetzten Wohngebietes ist, kann dieses derzeit ebenfalls nicht entwickelt werden.

Die Realisierung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im gesamten Geltungsbereich ist auf der bestehenden Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes "B 135" nicht möglich. Hierzu sind die Einleitung eines neuen Bauleitplanverfahrens und die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts von Nöten.

Im Rahmen dieser Umplanung wurden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die zukünftige Wohnnutzung erneut untersucht und bei dem neuen städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Der für das Plangebiet bereits rechtskräftige Bebauungsplan "B 135" wird durch den Bebauungsplan "Nino-Erné-Straße (Le 2)" mit gleichem Geltungsbereich ersetzt. Die Plangewährleistungsfrist (7 Jahre) für den Bebauungsplan "B 135" ist aufgrund der seit 15 Jahren bestehenden Rechtskraft abgelaufen.

Eine Abstimmung mit den Eigentümern der betreffenden Fläche hat bereits stattgefunden. Die Umplanung des Gebietes in ein Wohngebiet wurde durchweg positiv beurteilt.

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 135" als "Wohnbaufläche (W)" im nördlichen Bereich, als "Sondergebiet (SO)" im südlichen Bereich, als "Grünfläche (Spielplatz, Grün/Parkanlage)" und als "Fläche für Sport- und Spielanlagen" mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" dargestellt.

Lediglich die Darstellung der Wohnbaufläche stimmt mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Le 2" überein. Die weiteren Darstellungen werden in der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden, um die Planungsziele des Bebauungsplanes verwirklichen zu können. Da in der Planung des Gebietes die Wohnnutzung vorherrschend ist und sonstige Flächen, wie Spiel- oder Grünbereiche eine untergeordnete Bedeutung einnehmen, wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet "Nino-Erné-Straße (Le 2)" befindet sich im äußersten Westen von Mainz und grenzt im Norden an den bebauten Bereich des Stadtteils Mainz-Lerchenberg an. Im Osten grenzen mehrere Tennisplätze der Bezirkssportanlage Mainz-Lerchenberg an den Geltungsbereich an. Im Süden grenzt die "Essenheimer Straße (L 426)" das Plangebiet von der landwirtschaftlichen Umgebung ab. Die westlich gelegene "Panzerstraße (L 427)" trennt das Gebiet vom westlich gelegenen Naherholungsgebiet Ober-Olmer Wald.

Das Plangebiet, welches sich nach Osten hin aufweitet, erstreckt sich zwischen der bebauten Ortslage des Stadtteils Lerchenberg und der Essenheimer Straße (L 426). Der überwiegende Anteil der Fläche im Geltungsbereich wird mit Wohnbauflächen überplant. Aufgrund von einwirkenden Schallimmissionen der Landesstraßen "L 426" und "L 427" sind Schallschutzmaßnahmen entlang dieser notwendig.

Im Süden und Westen den Plangebietes, entlang der beiden Landesstraßen ist abschnittsweise ein Fuß- und Radweg vorhanden, welcher weiter ausgebaut werden soll. Dieser verläuft im Süden entlang der Gemarkungsgrenze und liegt zum Teil bereits auf der Gemarkung der Verbandsgemeinde Nieder-Olm. Im städtebaulichen Entwurf ist der Weg auch in den Bereichen aufgezeigt, wo er außerhalb der Gemarkungsgrenze verläuft.

Hinweis: Im zukünftigen Rechtsplan wird der Fuß- und Radweg nur bis zur Gemarkungsgrenze festgesetzt, da eine Überplanung des Gebietes der Verbandsgemeinde Nieder-Olm planungsrechtlich nicht möglich ist.

Die vorhandene Gehölzgruppe im Nordwesten des Plangebiets bleibt erhalten. Östlich an diese anschließend wird ein Spielplatz für die Bewohner des Gebietes und des angrenzenden Stadtteils Lerchenberg realisiert. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets wird soweit möglich auf einer Versickerungsfläche im südöstlichen Bereich versickert.

4.1 Bebauungsstruktur

Im gesamten Plangebiet ist eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geplant, da diese in dem Wohnungsmarktgutachten Mainz 2008 von *empirica*, als die Wohnform mit erhöhter Nachfrage für Mainz ermittelt wurde. Die bestehende Bebauungsstruktur im Süden der Gemeinde Lerchenberg mit einer Kombination aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen findet sich in der Bebauungsstruktur des "Le 2" wieder. Die einzelnen Wohngebäude erhalten attraktive Freibereiche mit einer Ausrichtung größtenteils nach Süden oder Südwesten.



In dem Bebauungskonzept wurde die Landesstraße "L 426" insofern berücksichtigt, dass die geplanten Gebäude mindestens einen Abstand von 15 m zur Straße aufweisen. Neben den grundsätzlichen Anforderungen einen Abstand zwischen baulichen Anlagen und Landesstraßen einzuhalten, ergeben sich positive Auswirkungen auf die Freibereiche der Wohngebäude.

Der westliche Teil des Plangebiets ist durch eine aufgelockerte Doppel- und Kettenhausbebauung geprägt. Die Grundstücke sind unter Berücksichtigung einer optimalen Besonnung der Baukörper ausgerichtet. Der parallel zum nördlichen Fußweg verlaufende Gehölzbestand mit Sträuchern wird vollständig erhalten. Der östlich angrenzende Kinderspielplatz erfüllt zudem eine Anbindungsfunktion für Kinder beider Wohngebiete nördlich und südlich des Fußweges. Des Weiteren wird mit diesem die waldartige Gehölzgruppe "verlängert" und nimmt somit die Funktion einer begrünten Übergangszone zu dem bereits bebauten Stadtteil Mainz-Lerchenberg ein.

Im Bereich der Einfahrt zum Baugebiet ist der Lärmschutzwall unterbrochen. Um die sich in diesem Bereich befindlichen Wohngebäude vor einwirkenden Schallimmissionen der Landesstraße "L 426" zu schützen, wird der Lärmschutzwall seitlich an der Erschließungsstraße weitergeführt. Nördlich angrenzend ist ein "Lärmschutzanlage" vorgesehen, welche die dahinterliegenden Reihenhäuser abschirmt. Die Lärmschutzanlage wird gebildet durch paarweise angeordnete Garagen, mit dazwischen liegenden Lärmschutzwandelementen. Dieser vorgelagert sind mit Pergolen überstandene zu begrünende Stellplätze, die zusätzlich durch offene Stellplätze gegliedert sind.

Der östliche Teil des Plangebietes beinhaltet folgende drei Wohnformen: Im Süden eine verdichtete Bauweise mit Doppel- und Kettenhäusern, die sich über Doppelhäuser in der Mitte weiter auflöst und nach Norden hin eine sehr lockere Einzelhausbebauung vorsieht. Die Bebauung entlang der Anliegerwege und der Fußwege im Norden hat einen Abstand zu diesen von ca. 3 m. Dadurch wird eine stadträumliche, einheitliche Baustruktur mit einer klaren, geschlossenen Straßenflucht erreicht.

Im Südosten des Gebietes ist eine zentrale Versickerungsfläche vorgesehen, die auch gleichzeitig den tiefsten Punkt des Geltungsbereichs darstellt. In diese wird das Niederschlagswasser des Plangebiets soweit wie möglich versickert.

Grundlegendes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes "Le 2" ist es, ein Wohngebiet mit verschiedenen Wohnformen und Wohnlagen zu entwickeln, um den bestehenden Siedlungsdruck mit unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen zu bedienen. Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt 73 Wohneinheiten vor, die sich aus 6 Reihenhäusern, 24 Kettenhäusern, 30 Doppelhäusern und 13 Einzelhäusern zusammensetzen. Trotz der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sollen Grundstücke mit qualitativ hochwertigen Freibereichen entwickelt werden.

4.2 Erschließungskonzept und ruhender Verkehr

Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über eine direkte Anbindung an die Landesstraße "L 426", da ein Anschluss über den im Norden befindlichen Siedlungskörper erhebliche Belastungen für die dortigen Anwohner mit sich bringt. Diese Form der Anbindung war aus gleichen Gründen bereits Inhalt des nicht realisierten Vorgängerbebauungsplanes "B 135".

Da Teile dieser Straßenanbindung sich außerhalb des "B 135" bzw. außerhalb der Stadtgrenze erstrecken, wurde hierfür seitens der Straßenverwaltung des Landes ein Planfeststellungsverfahren mit entsprechendem positivem Beschluss durchgeführt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine in west - östlicher Richtung verlaufende Haupterschließungsachse, welche ungefähr mittig an die "Essenheimer Straße (L 426)" angebunden und sowohl Richtung Westen wie auch Richtung Osten als Stichstraße in einem Wendepunkt endet. Die beiden Stichstraßen haben jeweils einen Versatz, um lange Straßenfluchten zu unterbrechen. Der östliche Versatz und die beiden Wendeschleifen stellen sich als platzartige Aufweitungen in unterschiedlicher Größe und Ausprägung dar und werden durch Baumpflanzungen gestaltet. Der westliche Versatz ist bedingt durch die räumlichen Verhältnisse nicht platzartig gestaltet, sondern unter Beibehaltung der Straßenbreite durch Baumpflanzungen flankiert.

Im mittleren und östlichen Teil werden zusätzlich Anliegerwege zur Erschließung der Grundstücke im nördlichen Bereich des Plangebiets benötigt, welche nur für Pkws befahrbar sind. Für Müllfahrzeuge sind zentrale Müllstellplätze entlang der Stichstraßen vorgesehen, die ein schnelles Anfahren und Entleeren ermöglichen.

Alle Stichstraßen und Anliegerwege münden in Fußwege, die auf den nördlichen Hauptfußweg führen. Diese stellen eine wichtige fußläufige Anbindung zu dem bereits bebauten Teil des Stadtteils Mainz-Lerchenberg und dem angrenzenden Naherholungsgebiet Ober-Olmer Wald dar. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets besteht ein Fuß- und Radweg, der dem Radwegekonzept der Stadt Mainz entspricht.

Im Süden des Geltungsbereichs, im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet, ist eine neue Bushaltestelle an der "L 426" vorgesehen, um das geplante Wohngebiet an das städtische Busnetz und somit an den ÖPNV günstig anzubinden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden oberirdisch auf den privaten Grundstücken untergebracht. Des Weiteren gibt es ausreichende Besucherparkplätze auf Parkieranlagen im Straßenraum.

Die Straßenbreite der direkten Anbindung an die Landesstraße L 426 wurde in einer Breite von 12,5 m gewählt, aufgeteilt in getrennte Geh- und Radwege und Fahrbahn. Die in west-östlicher Richtung verlaufende Haupterschließungsachse wurde als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,5 m gewählt. Auch die davon abzweigenden Anliegerwege sind in dieser Breite vorgesehen, um ein sicheres Ein- und Ausfahren in die privaten Parkierungsflächen zu ermöglichen.

4.3 Lärmschutzkonzept

Da von den Landesstraßen "L 426" und "L 427" Verkehrslärm ausgehen, müssen aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Dazu ist südlich und westlich des Plangebiets eine Kombination aus Lärmschutzwall und -wand vorgesehen. Der Lärmschutzwall liegt auf der zur den Landesstraßen "L 426" und "L 427" zugewandten Seite und ist angeböschet. An die Rückseite des Walls schließt sich die Lärmschutzwand an.

Im Einfahrtsbereich von der "L 426" kommend, befindet sich eine Lärmschutzwand in zweiter Reihe, welche die Bebauung nördlich der Einfahrt abschirmt.

5. Statistik

Straßenfläche	6.676 m ²	16,3 %
Öffentliche Grünfläche	7.700 m ²	15,9 %
Private Grundstücksflächen	26.454 m ²	64,7 %
Gesamtfläche	40.830 m ²	100 %
Wohneinheiten	73	

6. Kosten

Seitens der städtischen Fachämter wurden bisher keine Kosten für die Stadt Mainz benannt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete