

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplanentwurf "Henry-Moisand-Straße (L 65)"



Stand: Aufstellungsbeschluss

## Begründung zum Bebauungsplan "Henry-Moisand-Straße (L 65)"

### Inhaltsverzeichnis

1. Zielsetzung .....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 65" .....	3
3. Städtebauliche Konzeption .....	3
3.1 Bebauungsstruktur.....	3
3.2 Erschließung .....	4
3.3 Grün- und Freiflächen .....	5
4. Statistik .....	5

## 1. Zielsetzung

In dem unmittelbar westlich an die Henry-Moisand-Straße, nördlich an das Grundstück der Grundschule Mainz-Laubenheim und östlich an die Pfarrer-Goedecker-Straße angrenzende Plangebiet soll eine Wohnbebauung entwickelt werden. Hierzu ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Henry-Moisand-Straße (L 65)" erforderlich.

Bei der Schaffung von Baurecht für das Plangebiet am nordwestlichen Rand von Mainz-Laubenheim handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung. Daher soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 65"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Henry-Moisand-Straße (L 65)" liegt in der Gemarkung Mainz-Laubenheim und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 406, 405 und 404/1, alle Flur 2, und die südliche Begrenzung des Fußweges "Enggässchen",
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzung der Henry-Moisand-Straße und im weiteren Verlauf durch die östliche Begrenzung des Fußweges "Henry-Moisand-Straße", Flurstück 369/1, Flur 1,
- im Süden durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 22/36 und im weiteren Verlauf durch die nördliche Grenze des Flurstücks 55/11, beide Flur 1,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 51/2, Flur 2, die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 40/4, Flur 1, sowie durch die westliche Begrenzung der Pfarrer-Goedecker-Straße.

## 3. Städtebauliche Konzeption

### 3.1 Bebauungsstruktur

Das Gesamtkonzept wird aus zwei unterschiedlichen städtebaulichen Grundformen gebildet, die beide jeweils auf die Bestandssituation der Nachbarbebauung reagieren.

Die Struktur der Bebauung im westlichen Teilbereich orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Körnung entlang der Pfarrer-Goedecker-Straße. In diesem Bereich ist entsprechend den Bauformen der südlichen Nachbarschaft die Errichtung von Geschosswohnungsbauten vorgesehen (ca. 20 Wohneinheiten).

Durch die Überplanung der Flächen und das Zurücksetzen der Bebauung entlang der Pfarrer-Goedecker-Straße besteht die Möglichkeit, das stadtraumprägende Pfarrhaus der katholischen Kirchengemeinde freizustellen und städtebaulich mehr als bisher in die vorhandene Platzsituation einzubinden.

Der östliche Teilbereich ist durch eine Doppelhausbebauung gekennzeichnet, die sich entlang der Planstraße A entwickelt und sich an der vorhandenen Topografie orientiert. Für diesen Gebietsteil ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach sowie als Reaktion auf die topografische Situation zur stadtbildprägenden Kirchenmauer hin eine zweigeschossige Flachdachbebauung vorgesehen. Ergänzt wird die Bebauung durch eine kleinere Reihenhausezeile mit drei Einzelhäusern entlang des Fußweges "Henry-Moisand-Straße". In diesem Teilbereich sind ca. 27 Wohneinheiten vorgesehen.

Durch die Anordnung der Gebäudegruppen und die geplante Reglementierung der Höhenentwicklung im Bebauungsplan soll weiterhin eine Blickbeziehung zwischen der Henry-Moisand-Straße im Osten und der katholischen Kirche mit Friedhof und Friedhofsmauer im Westen ermöglicht werden.

### 3.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt einerseits über die Pfarrer-Goedecker-Straße (westlicher Teilbereich, Planstraße B) und andererseits über eine neue Erschließungsstichstraße, die an der östlichen Plangebietsgrenze in die Henry-Moisand-Straße mündet (Planstraße A). Zwischen den beiden Planstraßen soll kein Durchgangsverkehr ermöglicht und damit den Anforderungen an ein ruhiges Wohnquartier Rechnung getragen werden.

Der Bereich des jetzigen Fußweges zwischen Henry-Moisand-Straße und der Ortsverwaltung Mainz-Laubenheim soll auf Höhe der geplanten Reihenhausebebauung auf 5,50 m erweitert werden. Damit wird die verkehrliche Erschließung der geplanten Reihenhausegruppe sichergestellt.

Die privaten Stellplätze der Doppel- und der Reihenhausebebauung werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Die Besucherstellplätze sind innerhalb der beiden Planstraßen A und B vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten im Bereich der Pfarrer-Goedecker-Straße werden in zwei Tiefgaragen auf dem jeweiligen Grundstück angeordnet.

Durch die neue Verkehrsanbindung an die Henry-Moisand-Straße entfallen mehrere öffentliche Stellplätze im Kurvenbereich. Dieser Wegfall wird -zu einem Teil in der Planstraße A und zu einem Teil durch eine Neuorganisation der bestehenden Stellplätze entlang der Henry-Moisand-Straße- insgesamt vollständig kompensiert.

Die Durchwegung des Plangebiets für Fußgänger bzw. Fahrradfahrer und dessen Anbindung an den am Enggässchen gelegenen Kinderspielplatz erfolgt über die Planstraßen und die dafür vorgesehene Wegeverbindung in Richtung Norden (Fußweg A). Beide Gebietsteile werden im zentralen Bereich durch eine Fußwegeverbindung miteinander verknüpft (Fußweg B). Damit wird eine Durchquerung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer von der Pfarrer-Goedecker-Straße im Westen bis zur Henry-Moisand-Straße im Osten bzw. zum Spielplatz am Enggässchen ermöglicht.

### 3.3 Grün- und Freiflächen

Zur Erfüllung der wohnortnahen Spiel- und Aufenthaltsbedürfnisse soll auf den bestehenden Spielplatz am Enggässchen im nördlichen Anschluss an das Plangebiet zurückgegriffen werden. Zur Steigerung der vorhandenen Spielqualität wird der Spielplatz im Rahmen der Realisierung des Plangebiets "L 65" aufgewertet. Hierzu werden Regelungen mit den beiden Projektentwicklern in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Mit der Umgestaltung der Zufahrt und der Bebauung im Bereich des unteren Pfarrhofes ergibt sich gleichzeitig die Chance, auch die Platzfläche gestalterisch und funktional aufzuwerten. In diesem Zusammenhang sind folgende Maßnahmen vorgesehen, u. a.:

- Ordnung des ruhenden Verkehrs,
- Begradigung der Platzsenke vor dem Pfarrhaus an der Pfarrer-Goedecker-Straße und
- Herstellen von Gestalt- und Grünqualitäten (Pflasterung, Bepflanzung) im Platzbereich.

Auch hierzu sollen ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

## 4. Statistik

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,45 ha. Es entstehen insgesamt ca. 47 Wohneinheiten, wovon ca. 27 Wohneinheiten in Reihen- oder Doppelhausbebauung sowie ca. 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden sollen.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*