

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	3
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
4	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	4
5.	Städtebauliches Konzept.....	4
5.1	Bebauungsstruktur	4
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr.....	6
5.3	Grün- und Freiflächen	6
6.	Untersuchung der Umweltbelange	7
6.1	Eingriff / Ausgleich.....	7
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung	7
10.	Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen	7
11.	Statistik.....	7
12.	Kosten	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 102" befindet sich in der Gemarkung Weisenau in der Flur 2 und wird begrenzt:

- im Norden durch den Bettelpfad,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Flur 2 Flst. 72/58,
- im Süden durch den Heiligkreuzweg,
- im Westen durch die Wilhem-Theodor-Römheld-Straße.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Das Gelände östlich der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße diente ursprünglich als Entwicklungsfläche für Dienstleistungsbetriebe im Stadtteil Weisenau und der Nachbarschaft des IBM-Areals. Diese Zielsetzung schlägt sich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Wilhem-Theodor-Römheld-Straße (W 81)" nieder. In dem genannten Bebauungsplan ist ein Sondergebiet "SO-Verwaltung und tertiäre Nutzungen" für den hier von der Neuplanung betroffenen Teil, sowie im südlichen Anschluss, unmittelbar entlang des Heiligkreuzweges, ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Lediglich ein Teil der Flächen (ca. 4.500 m²) ist durch ein Bürogebäude (ehemals Wohnbau Mainz GmbH) beansprucht. Der überwiegende Grundstücksteil liegt derzeit brach, bzw. ist noch mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle bebaut.

Da diese bisherige städtebauliche Zielsetzung zukünftig von der Stadt Mainz nicht mehr aufrechterhalten wird, kann das innenstadtnahe Areal einer anderen Nutzung zugeführt und nunmehr als Wohnbaufläche entwickelt werden. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen, soll im Geltungsbereich entsprechend der Entwicklung des benachbarten Quartiers eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Hierzu wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, in dem auf dieser innerstädtischen und bereits verkehrlich erschlossenen Fläche eine Wohnnutzung vorgesehen ist, die sich mit ihren städtebaulichen Gebäudestrukturen an die Umgebungsbebauung anpasst.

Mit dem Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen östlich des Friedhofes Weisenau geschaffen werden. Eine solche Nutzung ist auf der Grundlage des derzeit anzuwendenden Bebauungsplanes "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)", der ein Sondergebiet "SO-Verwaltung und tertiäre Nutzungen" festsetzt, nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Baurechts mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei dem Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" handelt es sich um ein Projekt der Innenentwicklung, bei dem innerstädtische Freiflächen, die unmittelbar an bestehende Erschließungsstraßen angrenzen, im Sinne einer Nachverdichtung einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Gleichzeitig wird mit der Heranziehung dieses Areals als Wohnbaufläche eine Inanspruchnahme

von Flächen im Außenbereich bzw. an den Siedlungsrändern auf das erforderliche Mindestmaß eingeschränkt und somit dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "W 102" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "W 102" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Verwaltung und tertiäre Einrichtungen" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 nicht überein.

Da der Bebauungsplan "W 102" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan "W 102" nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege einer Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst werden. Im Rahmen dieser Berichtigung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher im Flächennutzungsplan bisher als "Sonderbaufläche" dargestellt ist, im Flächennutzungsplan zukünftig als "Wohnbaufläche" dargestellt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungsstruktur

Das Gesamtkonzept (siehe Abbildung 1) ergibt sich aus einer Fortführung der vorhandenen Struktur in der Nachbarschaft. Die ankommende Zeilenstruktur parallel zum Heiligkreuzweg aus der Bebauung im Gebiet "W 98" wird aufgegriffen und in gleicher Körnung ergänzt. Entsprechend den Bauformen der umgebenden Nachbarschaft werden 3 bis 4-geschossige Geschosswohnungsbauten vorgesehen, sodass im Gebiet insgesamt rund 160 neue Wohnungen entstehen können. Während die Gebäude entlang der äußeren Erschließungsstraßen 4-geschossig errich-

tet werden können, ist die Höhe der Gebäude im Inneren des Gebietes auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist bei allen Gebäuden vorgesehen und passt sich damit auch gestalterisch an die Bebauung in der Nachbarschaft an.

Die zwischen den Gebäudezeilen liegenden Freibereiche werden durch die Fortführung der bestehenden Strukturen ergänzt und mit der Platzierung von gemeinschaftlichen Spiel- und Freiflächen aufgewertet. Entlang der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße wird ein räumlicher Abschluss dieser Freiräume durch Baukörper erreicht, welche parallel zur Straße und damit senkrecht zur übrigen Bebauung stehen. Die Freibereiche erhalten damit einen klaren Endpunkt und werden räumlich gefasst.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept.

Auf dem nördlichen Teil der überplante Fläche besteht heute ein Bürogebäude, welches auf Grundlage des bisher anzuwendenden Bebauungsplanes "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)" errichtet wurde. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept stellt eine Zielplanung für die Zukunft dar. Das bestehende Bürogebäude besitzt uneingeschränkten Bestandschutz und kann bis zur Nutzungsaufgabe durch den Eigentümer weiterhin als solches genutzt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt diesen Teil der Wohnbebauung erst zu einem späteren Zeitpunkt als 2. Bauabschnitt zu realisieren. Dies lässt das vorgestellte Bebauungskonzept ohne Schwierigkeiten zu. Auch bei einem weiteren Fortbestand des heutigen Bürogebäudes ist ein harmonisches Nebeneinander

der Nutzungen sichergestellt. Beeinträchtigungen der Nutzungen untereinander sind aufgrund deren geringen Emissionsverhalten nicht zu erwarten.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße. Direkte Zufahrten zum Heiligkreuzweg sind wegen der hohen Verkehrsbelastung in Verbindung mit der Nähe zum Knotenpunkt und der unmittelbar benachbarten Zufahrt der privaten Erschließungsstraße im Plangebiet des "W 98" nicht mehr möglich. Ebenso ist eine verkehrliche Anbindung in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße im Knotenpunktbereich zum Heiligkreuzweg für die zu erwartenden Fahrbewegungen nicht möglich. In diesen Bereichen kann daher lediglich eine Fußgängeranbindung erfolgen. Über die beiden angrenzenden Verkehrsflächen "Heiligkreuzweg" und "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße" ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dennoch vollständig erschlossen. Eine zusätzliche innere Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen ist hier nicht mehr erforderlich. Die fußläufige Anbindung der Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt über private Wegeverbindungen.

Die im städtebaulichen Konzept ersichtliche Verkehrsfläche östlich der geplanten Bebauung dient der benachbarten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuzweg (W 98)" als private innere Erschließung des Grundstücks und kann nicht für eine Anbindung des "W 102" herangezogen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Tiefgarage vor, die sich über weite Teile der Grundstücke erstreckt und über eine einzige Zufahrt von der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße verfügt. In dieser wird der gesamte ruhende Verkehr der geplanten Bebauung untergebracht. Lediglich einzelne Stellplätze werden an der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße oberirdisch angeordnet. Notwendige Fahrradabstellplätze sind ebenfalls auf dem Grundstück oberirdisch zwischen den Gebäuden, sowie in der TG vorgesehen.

Die Erschließung des nördlichen Grundstücksteils, der heute noch mit einem Bürogebäude überbaut ist, kann entweder separat von der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße erfolgen oder an die geplante Tiefgarage angebunden werden.

Eine fußläufige Anbindung des Geltungsbereiches erfolgt sowohl von den beiden Straßen im Süden und Westen als auch an den Bettelpfad im Norden, welcher als Fußwegeverbindung in Richtung Osten zum Weisenauer Ortskern fungiert.

5.3 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet selbst sind keine öffentlichen Grünflächen geplant. Alle enthaltenen Freiräume verbleiben in privatem Eigentum und werden als Gemeinschaftsanlagen errichtet.

Der entstehende Spielplatzbedarf für Jugendliche wird innerhalb des Gebietes auf den privaten Freiflächen gedeckt. Der Spielplatz ist als Freibereich zwischen den rückwärtigen Gebäudezeilen untergebracht und dient zugleich der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im Außenbereich für die Bewohner des Quartiers.

Die markante Baumzeile (Kirschbaumallee) entlang des östlichen Fahrbahnrandes der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße bleibt als Gestaltungselement erhalten.

6. Untersuchung der Umweltbelange

Eine Untersuchung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren.

6.1 Eingriff / Ausgleich

Auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuches gelten bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und damit als nicht ausgleichspflichtig.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich kein landespflegerischer Ausgleich oder Ersatz bei dem Projekten ergeben wird.

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

10. Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)".

11. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	1,15 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,15 ha	100,0 %

Anzahl der neuen Wohneinheiten			ca. 158 WE
--------------------------------	--	--	------------

Einwohnerzahl			ca. 364EW
---------------	--	--	-----------

(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)

12. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren ermittelt. Da innerhalb des Geltungsbereiches keine öffentlichen Flächen enthalten sind, entstehen der Stadt Mainz aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete