

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Nerobergstraße (M 103)"



Stand Planstufe I

Begründung

zum Bebauungsplan "Nerobergstraße (M 103)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	3
3.	Flächennutzungsplan	3
4.	Bestandsanalyse / Städtebauliches Konzept	4
5.	Einzelhandel	4
6.	Erschließung.....	4
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
7.1	Art der baulichen Nutzung	4
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	4
7.4	Grünplanerische Festsetzungen.....	5
7.5	Stellplätze und Zufahrten	5
7.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
8.	Statistik.....	7
9.	Kosten	7

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "M 103" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Mombach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Mombach Flur 1 und wird begrenzt:

- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 558/9, sowie die Nerobergstraße,
- im Süden durch die Hauptstraße,
- im Westen durch die Kreuzstraße,
- Im Norden durch die Bahnlinie Mainz-Ingelheim.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt Mombach" stellt die Umgestaltung der Hauptstraße die wichtigste Maßnahme für den Stadtteil Mombach dar. Erster Abschnitt dieser Maßnahme soll dabei der Bereich "Nerobergstraße" werden. Bei dem vorgesehenen Straßenabschnitt soll eine vorhandene Freiraumsituation im Einmündungsbereich der Nerobergstraße vollständig neu strukturiert werden. In dem Bereich zwischen der Hauptstraße und der Straße "Alte Markthalle" sind heute öffentliche Pkw-Stellplätze angeordnet. Die Straße "Alte Markthalle" mündet in einem spitzen Winkel in die Hauptstraße unmittelbar im Einmündungsbereich der Nerobergstraße. Diese Situation erfordert einen großflächig dimensionierten Verkehrsraum, der stadtgestalterisch unattraktiv und funktional sowie verkehrstechnisch problembehaftet ist.

Die Neustrukturierung umfasst eine Verlegung der Nerobergstraße und des Einmündungsbereiches in Richtung Westen und die Errichtung eines Spielplatzes auf der neu entstehenden Freifläche in unmittelbarer Nachbarschaft einer Bestehenden Kindertagesstätte. Hierbei werden auch Flächenanteile des nördlich angrenzenden Grundstücks des Lidl-Marktes in Anspruch genommen.

Der betreffende Bereich ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kreuzstraße Markthalle Änderung (M 81)" überplant, der die derzeitige Situation planungsrechtlich sichert. Die Verlagerung der Nerobergstraße und der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkplätze erfordern ebenso wie die Verortung des vorgesehenen Spielplatzes eine Anpassung des geltenden Bauplanungsrechts. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan "M 81" überplant und durch den Bebauungsplan "Nerobergstraße (M 103)" ersetzt werden.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Gewerbefläche" bzw. als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Bestandsanalyse / Städtebauliches Konzept

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein überwiegend bebautes Gebiet mit hohem Anteil an versiegelten Flächen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Einzelhandel

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Erschließung

Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich über die bestehenden Straßen (Hauptstraße, Alte Markthalle, Nerobergstraße) vollständig erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrswegenetz angebunden. Die innere Erschließung des Gebietes ist über die bestehenden Verkehrsflächen vollständig gesichert. Zusätzliche Verkehrsflächen werden nicht benötigt.

Die ÖPNV-Erschließung ist insbesondere durch vorhandene Bushaltestellen in der Hauptstraße und der Kreuzstraße ausreichend sichergestellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Nutzung und der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan "M 81" wird der überwiegende Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) und ein kleiner Teilbereich als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die sich bereits etablierten Nutzungen uneingeschränkt weiter ausgeübt werden können.

Geringfügige Änderungen gegenüber der bisherigen Festsetzung ergeben sich lediglich dadurch, dass Flächenanteile, die bisher als Flächen für Stellplätze festgesetzt waren nunmehr ebenfalls dem Gewerbegebiet bzw. dem Dorfgebiet zugeschlagen werden. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb dieser Gebietsfestsetzungen ebenfalls möglich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "M 103" nicht verändert. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans "M 81" und wurden in den vorliegenden Plan unverändert übernommen.

7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.4 Grünplanerische Festsetzungen

7.4.1 Grünflächen

Die bestehenden Gehölzpflanzungen entlang der Kreuzstraße sind ein prägendes Grünelement im Geltungsbereich, der ansonsten große versiegelte Flächenanteile aufweist. Diese Grünstrukturen sollen auch weiterhin erhalten bleiben und sind durch die Festsetzung einer Erhaltungsbildung gesichert.

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Ergebnis der Planungen im Rahmen des Programms soziale Stadt.

Neuer Spielplatz...

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.4.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse und der Aufwertung des Ortsbildes sind im festgesetzten Gewerbegebiet Regelungen zur Begrünung von flach geneigten Dächern und von Fassaden getroffen. Die Festsetzungen gelten nur für Neubaumaßnahmen. Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz. Die Errichtung von Flachdächern ist nicht als zwingend festgesetzt. Für die Bauherren besteht damit weiterhin die Möglichkeit geneigte Dächer mit mehr als 15° Dachneigung ohne Dachbegrünung zu errichten.

Die festgesetzte Dachbegrünung sowie Wand- und Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus und tragen zu einer inneren Durchgrünung des Gebietes bei. Weiterhin dienen sie der Rückhaltung und Verdunstung anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich somit positiv auf das Mikroklima aus.

Durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung kann die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimiert werden.

7.5 Stellplätze und Zufahrten

Im südwestlichen Geltungsbereich ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine bestehende Stellplatzfläche, die sich teilweise im Eigentum der Stadt Mainz befindet. Im Rahmen der zukünftigen Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Nerobergstraße in die Hauptstraße soll die Möglichkeit eröffnet werden entfallende öffentliche Stellplätze auch an diese Stelle zu verlagern.

Im Anschluss an den Knotenpunktbereich des Kreisverkehrs Hauptstraße/Kreuzstraße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um eine Störung des Verkehrsablaufes zu vermeiden. In diesem Bereich befinden sich eine Aufweitung der Hauptstraße, sowie eine Mittelinsel, was eine Überführung der Straße deutlich erschwert. Das Zufahrtsverbot überlagert keine bestehenden Grundstückszufahrten und führt damit zu keiner Einschränkung der bestehenden Nutzung.

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen sind auf ein städtebaulich erforderliches Mindestmaß reduziert. So trifft der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu Werbeanlagen, um eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen. Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Orts- und Landschaftsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Quartiers beeinträchtigen.

Andererseits sind Werbeanlagen jedoch unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Gerade in einem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Hierzu zählen vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung das Landschaftsbild höchst negativ beeinträchtigen. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen ausgeschlossen.

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung oder Skybeamer. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die Hauptstraße in Mombach stellt die Lebensader des Stadtteils dar. In ihr befindet sich eine große Anzahl von Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Sie bildet im Ortskernbereich ein funktionierendes Stadtteilzentrum. Der Eingang zum Ortskern wird durch den Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Hauptstraße/Kreuzstraße wesentlich geprägt. In diesem Bereich beginnt die für Ortskerne typische Straßenrandbebauung in Haushofbauweise. Bereits im Werbeleitkonzept der Stadt Mainz ist die Hauptstraße als Bereich mit sehr hoher Empfindlichkeit gegenüber Werbeanlagen definiert. Großformatige Werbeanlagen sollten hier auf Grund des Maßstabes ausgeschlossen werden. Kleine Dorfzentren, wie das im Stadtteil Mombach, vertragen auf Grund der Straßenbreite und Art der Bebauung keine großformatigen Werbeanlagen. Das liegende Format einer Großfläche steht im Widerspruch zu den stehenden Formaten der Fassadengliederungen und der

Kleinteiligkeit der Lochfassaden. Der Maßstab der Zielgruppe (Fußgänger) und der Bebauung ist hier ausschlaggebend für den Ausschluss von Großwerbetafeln.

8. Statistik

Gewerbegebiet (GE)	ca.	0,85 ha	57,4 %
Dorfgebiet (MD)	ca.	0,16 ha	10,5 %
Verkehrsflächen	ca.	0,39 ha	26,5 %
Grünflächen	ca.	0,08 ha	5,6 %
Plangebietsgröße	ca.	1,48 ha	100,0 %

9. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits entwickelten Siedlungsbereich. Die Kosten für die geplante Umstrukturierung des öffentlichen Straßenraumes und die Anlage des geplanten Spielplatzes sind bereits im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahme erhoben und über das Programm Soziale Stadt bereitgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Kosten für die Stadt Mainz.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete