

Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"

Bebauungsplanentwurf
"Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"



Stand: Planstufe I

Begründung zur Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" und zum Bebauungsplan "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	3
2.	Änderung des Flächennutzungsplanes	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
5.	Überplanung bestehender Bebauungspläne.....	7
6.	Gebäudebestand und Bestandsschutz	7
7.	Statistik	8
8.	Kosten.....	8

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Durch die Aufgabe der alten Druckerei in Mainz-Ebersheim ergibt sich die städtebauliche Option, das Gelände der ehemaligen Druckerei einer neuen Nutzung zuzuführen.

Darüber hinaus befindet sich nördlich dieses Druckereigeländes und südlich der Straße "In den Teilern" ein noch unbebautes Grundstück, welches in die Umstrukturierungsüberlegungen mit einbezogen werden muss. In dem für das Plangebiet rechtskräftigen Bebauungsplan "Zwischen den Straßen 'In den Teilern' und 'Harxheimer Weg' - Teil I (E 46/I)" ist für den nordöstlichen Bereich dieses Grundstückes eine großzügige, vom Ortskern her kommende verkehrliche Hauptanbindung des Druckereigeländes und der am südlichen Ortsrand geplanten potenziellen Siedlungserweiterungsflächen (vgl. Flächennutzungsplan der Stadt Mainz) festgesetzt. Diese Verkehrsführung basiert auf der Zielsetzung, die Verkehre der im Osten unmittelbar an das Druckereigelände angrenzenden Siedlungspotenzialflächen möglichst im Süden abzufangen, um damit eine verkehrliche Entlastung der Senefelderstraße zu erreichen.

Vor dem Hintergrund, dass das vor Jahren begonnenen Bebauungsplanverfahren "E 51" bis heute nicht abgeschlossen wurde, wäre die Freihaltung oder gar die Realisierung dieser Erschließungsanlage für die geplante Umstrukturierung oder im Vorgriff auf die potenziellen südlichen Erweiterungsflächen verkehrlich überdimensioniert und würde auf lange Sicht zudem nicht nutzbare, öffentliche Restflächen schaffen. Eine weitere städtebauliche Zielsetzung im Zuge der Umstrukturierung des Druckereigeländes besteht daher auch darin, diese geplante Verkehrsführung zugunsten einer flächensparenden Lösung zu überdenken.

Auch die derzeitige städtebauliche Situation am südlichen Ortsrand am Harxheimer Weg soll im Zuge einer Umstrukturierung des Druckerei-Areals städtebaulich hinterfragt und im Sinne einer Siedlungsarrondierung in die Neuplanung mit einbezogen werden. Insgesamt ist es daher angezeigt, im Zuge einer ganzheitlichen städtebaulichen Betrachtung die Gesamtsituation südlich der Straße "In den Teilern" neu zu planen und die oben beschriebene plangegebene Erschließungssituation heutigen städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen anzupassen.

In der Stadt Mainz ist die Nachfrage nach individuellem Wohnraum weiterhin ungebrochen. Dies gilt auch für Mainz-Ebersheim. Daher soll für diese am südlichen Ortsrand von Mainz-Ebersheim gelegene Fläche neues Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Mit der Umnutzung des gesamten Areals wird die von der Stadt Mainz verfolgte Strategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch die Umstrukturierung und Bebauung von bislang nicht für das Wohnen genutzter Flächen und durch die kleinteilige Arrondierung von Stadtteilen - insbesondere in Mainz-Ebersheim - umgesetzt (vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Mainz). Auch wird mit dem neuen Wohngebiet und der hier angebotenen Wohnform auf die nachgefragten individuellen Wohnbedarfe in Mainz reagiert. Mit der Umstrukturierung des Plangebiets zu einem Wohngebiet sollen insbesondere junge Familien angesprochen und langfristig in der Stadt Mainz gebunden werden.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "E 46/I" ist die Umsetzung der oben aufgezeigten städtebaulichen Umstrukturierung und Zielsetzungen nicht möglich, da die planerischen Grundzüge des Bebauungsplanes "E 46/I" betroffen sind. Der Bebauungsplan "E 46/I" setzt als Art der baulichen Nutzung für das Areal ein "Mischgebiet" und eine "Gewerbegebiet" fest. Es ist daher die Schaffung von neuem Baurecht notwendig. Hierfür ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" erforderlich.

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein. Für die durch den Bebauungsplan "E 69" überplanten Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan von Norden nach Süden "geplante gemischte Bauflächen", "gewerbliche Bauflächen" und "gemischte Bauflächen" dargestellt. Die Flächen südlich des Harxheimer Weges sind im gültigen Flächennutzungsplan als "landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Daher ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Bereich des Bebauungsplanes "E 69" wird im Flächennutzungsplan im Zuge der Änderung als "geplante Wohnbauflächen" dargestellt. Die am südlichen Ortsrand aus Richtung Westen "ankommenden" und im Flächennutzungsplan dargestellten "Wohnbauflächen" und "LE-Flächen" werden in Richtung Osten fortgeführt und als "geplante Wohnbaufläche" und geplante "LE-Fläche" dargestellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 69" liegt im Stadtteil Mainz-Ebersheim und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Straße "In den Teilern";
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Senefelderstraße, durch die östliche Begrenzung des Wirtschaftsweges, Flurstück 144/1, Flur 10 sowie durch die östliche Begrenzung des Wirtschaftsweges, Flurstück 74, Flur 11;
- im Süden durch eine ca. 55 m südlich der Begrenzung des Harxheimer Weges und südlich der Begrenzung des Wirtschaftsweges, Flurstück 166/1, Flur 10, verlaufenden Linie;
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 712 und 536, beide Flur 2, durch den Harxheimer Weg, durch die östliche Grenze der Flurstücke 541 und 543, beide Flur 2, durch die östliche Begrenzung der Straße "Hinter der Hecke", durch die östliche Begrenzung des Flurstücks 604 (Weg), Flur 2, so-

wie durch die östliche Begrenzung der Stichstraße "In den Teilern", Flurstück 577, Flur 2.

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "E 69" entspricht mit Ausnahme der nördlich gelegenen Straße "In den Teilern" und den beiden östlich verlaufenden Wirtschaftswegeparzellen (Flurstück 144/1, Flur 10 und Flurstück 74, Flur 11) dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 69".

4. Städtebauliches Konzept

Auf Basis der geschilderten städtebaulichen Chancen und Rahmenbedingungen für das ehemalige Druckereiareal und die unmittelbar benachbarten, derzeit noch unbebauten Flächen wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einer Einzel- und Doppelhausstruktur vorsieht.

Das städtebauliche Konzept reagiert auf die derzeitige - auf den vorzufindenden Eigentumsverhältnissen basierenden - Dreiteilung des Plangebiets. Im nördlichen Teilbereich wird die eigentumsrechtlich gegebene Teilung der Fläche aufgenommen und an diesem Punkt die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Senefelderstraße geschaffen. Gleichzeitig wird eine Fußwegeverbindung zur Querung des Plangebiets in West-Ost-Richtung zwischen Spielplatz "In den Teilern", dem bestehenden Wendehammer "In den Teilern", dem Plangebiet selbst und dem östlichem Ortsrand geschaffen. Zudem besteht durch die Fußwegeverbindung Anschluss an den Ebersheimer Ortskern.

Mit der Neuplanung einher geht eine verkehrliche Neugestaltung des derzeitigen Kreuzungsbereiches "Senefelderstraße / In den Teilern".

Im zentralen Bereich des Plangebiets entwickelt sich die Bebauungsstruktur entlang der geplanten inneren Ringstraße in Richtung Süden.

Im Süden - im Bereich des heute jenseits des Wirtschaftsweges noch unbebauten Ortsrandes - wird die bestehende Bebauungsstruktur südlich des Harzheimer Weges in Richtung Osten mit exakt einer Grundstückstiefe fortentwickelt. Hierzu wird die bestehende Erschließung in Form eines Wirtschaftsweges aufgenommen bzw. ausgebaut. Zusammen mit der geplanten Fortführung der bereits vorhandenen Ausgleichsflächen in östliche Richtung entsteht ein neuer Teil des Ortsrandes von Mainz-Ebersheim. Zugleich wird der Ebersheimer Siedlungskörper abgerundet und neu definiert.

Im Plangebiet sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise realisiert werden. Diese sind in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft entlang des östlichen und südlichen Ortsrandes vorgesehen. Doppelhausstrukturen entlang der Straße "In den Teilern" im nördlichen Teil des Plangebiets sowie im zentralen Bereich im Anschluss an die vorhandene Bebauung ergänzen die insgesamt aufgelockerte Bebauungsstruktur. Die Zahl der Vollgeschosse staffelt sich von Westen (2 Vollgeschosse) nach Osten hin ab (1 Vollgeschoss). Als einheitliche Dachform ist in Anlehnung an den

westlich bereits realisierten Bestand und die ortstypische Bebauungsstruktur ein Satteldach vorgesehen. Im Plangebiet sollen insgesamt rund 75 neue Wohneinheiten entstehen.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept.

Hinsichtlich der erforderlichen östlichen Eingrünung des Ortsrandes ist es geplant, die Eingrünung auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Hier soll ein mindestens 5 m breiter privater Grundstücksstreifen begrünt und deren Erhalt langfristig gesichert werden.

Die Eingrünung des südlichen Ortsrandes soll auf den erforderlichen Ausgleichsflächen umgesetzt werden, die in Anlehnung an die Bestandssituation in Richtung Osten fortgesetzt werden.

Für das neue Wohngebiet muss kein eigenständiger Spielplatz ausgewiesen werden. Es ist vielmehr geplant, die beiden bestehenden Spielplätze im Westen im Bereich der Straße "In den Kläuern", der über die bestehende Fußwegführung mit dem Plangebiet verknüpft ist, und im Osten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gemeindezentrum mitzunutzen.

5. Überplanung bestehender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" überplant teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan "Zwischen den Straßen 'In den Teilern' und 'Harzheimer Weg' - Teil I (E 46/I)". Dieser setzt für die durch den Bebauungsplan "E 69" überlagerten Flächen ein "Gewerbegebiet (GE)" und im Norden, Westen und Süden ein "Mischgebiet (MI)" fest.

Der Bebauungsplan "E 69" ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan "E 46/I". Zukünftig sind für diese Bereiche die Festsetzungen des Bebauungsplanes "E 69" anzuwenden.

6. Gebäudebestand und Bestandsschutz

Durch die Überplanung der westlich des ehemaligen Druckereigeländes liegenden Flächen, die im Bebauungsplan "E 46/I" als "Mischgebiet" festgesetzt sind und als Puffer zwischen den westlich liegenden Allgemeinen Wohngebieten und des festgesetzten Gewerbegebietes (Druckereigelände) dienen, werden bereits realisierte Vorhaben in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 69" einbezogen. Mit der Überplanung des ehemaligen Druckereigeländes mit einer Wohnnutzung ist die Pufferfunktion dieser westlich angrenzenden Mischgebietsflächen städtebaulich nicht mehr erforderlich. Diese Flächen werden im Bebauungsplan "E 69" als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz. Die noch nicht bebauten Grundstücke können entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "E 69" zukünftig bebaut werden.

Im Zuge der Überprüfung, welche Vorhaben bzw. welche Arten von Nutzungen sich innerhalb des festgesetzten Mischgebietes befinden, wurde festgestellt, dass bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung drei lediglich "reine" Wohnnutzungen realisiert worden sind. Diese sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet:

Adresse	Flurstück	Art der Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten	Datum des Bauscheins
In den Teilern 10 d, e, f	568/1 teilweise, Flur 2	Wohnen	5 WE	27.07.2004
Hinter der Hecke 54	567/2, Flur 2	Wohnen	1 WE	08.10.2012
Hinter der Hecke 56	567, Flur 2	Wohnen	1 WE	18.07.2007

7. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 3,8 ha
Anzahl an neuen Wohneinheiten (WE)	ca. 75 WE
Anzahl an neuen Einwohnern (EW) (Belegungsdichte: 2,3 Einwohnern/ WE)	ca. 173 EW

8. Kosten

Die im Zuge des Verfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Die Kosten für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten übernimmt die Fa. Traumhaus.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete