

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Nördlich der Baentschstraße (H 100)"



Stand Planstufe I

**Begründung
zum Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)"**

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
3.	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB.....	6
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
5.	Planungsrechtliche Situation.....	8
5.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
6.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.1.1	Mischgebiet (MI)	8
6.2	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	9
6.3	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3.1	Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen.....	11
6.3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	12
6.3.3	Grundflächenzahl.....	12
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.5	Bauweise.....	14
6.6	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen	14
6.7	Öffentliche Verkehrsflächen	15
6.8	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	15
6.9	Leitungsrecht.....	16
6.10	Private Grünflächen	16
6.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6.11.1	Versiegelung	16

6.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
6.12.1	Beleuchtung	16
6.13	Grünplanerische Festsetzungen	17
6.13.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltungsfläche	17
6.13.2	Dach- und Fassadenbegrünung	17
6.13.3	Tiefgaragenbegrünung	18
6.13.4	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	18
6.13.5	Begrünung der Stellplätze	19
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
7.1	Dachaufbauten	19
7.2	Mülltonnenstandplätze	19
7.3	Werbeanlagen	20
8.	Eingriff / Ausgleich	20
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung	21
10.	Statistik	21
11.	Kosten	21

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "H 100" wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- *Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren bei Vorliegen der entsprechenden Gutachten ergänzt*
- *Für das Bebauungsplanverfahren wurden folgende Gutachten und Untersuchungen im Rahmen der Ämterbeteiligung als erforderlich erachtet:*
 - *Schallgutachten (Straßenverkehr, Bahn)*
 - *Artenschutzgutachten mit Baumerfassung und -bewertung*
 - *Historische Recherche (altlastenrelevante Nutzungen)*
 - *Bodengutachten*
 - *Radongutachten*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die "Mombacher Straße" (K 17) sowie die "Fritz-Kohl-Straße",
- im Osten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 29,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 28/3, 26/1, 24, 27/1, 22/5, 17, 16
- im Westen durch die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 16.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes. Das Gelände zwischen der "Mombacher Straße" im Norden und der "Wallstraße" im Süden ist durch eine bewegte Topografie gekennzeichnet. Die "Mombacher Straße" stellt eine wichtige Hauptverkehrsader der Stadt Mainz dar und ist, bedingt durch die Ausbildung als "Hochstraße", im Bereich des Geltungsbereichs des "H 100" zweigeteilt, die Fahrbahnen sind in der Höhe zueinander versetzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplanes "H 100" befindet sich, südlich des Geltungsbereiches, die "Baentschsiedlung". Diese markante Hausgruppe wurde 1905 als baugenossenschaftlicher Wohnkomplex errichtet und ist seit dem Jahr 1993 als Denkmalzone "Baentschstraße" unter Schutz gestellt worden. Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet besteht eine durchgängige, mehrgeschossige Bebauung entlang der "Fritz-Kohl-Straße".

Das Plangebiet selbst stellt sich als ein Areal mit einer sehr heterogenen Bauungs- und Nutzungsstruktur dar. So sind hier neben Wohngebäuden ein Gastronomiebetrieb und unterschiedliche Gewerbebetriebe (KFZ-Betriebe, Rollladenbau- und Verkauf, etc.) vorhanden. Diese gemischte Nutzung im Geltungsbereich des "H 100" gilt es auch in der Zukunft zu sichern. Hierzu wird ein Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan "H 100" festgesetzt.

Die vorhandenen Baustrukturen bewegen sich zwischen eingeschossigen Baukörpern (Gewerbebauten) und zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau). Die Baukörper sind sowohl direkt an der "Mombacher Straße" als auch in den hinteren Grundstücksflächen (in zweiter Reihe) angeordnet.

Für das Plangebiet existiert aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal besteht die Gefahr, dass dieser städtebaulich wichtige Bereich langfristig nicht mehr für eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Aufwertung zur Verfügung steht und Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der Nutzung her städtebaulich problematisch sein können (Thema der "Nachverdichtung").



Luftbild 2018 mit Geltungsbereich des "H 100"; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz

Aufgrund der uneinheitlichen städtebaulichen Struktur (stark differierende Gebäudehöhen, Gebäudegrundflächen und Gebäudestellungen) bedarf es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals. Hierbei spielt insbesondere die bestehende Topographie, der Umgang mit dem Denkmalschutz der angrenzenden "Baentschsiedlung" sowie die Rücksichtnahme auf Bestandsgebäude (z.B. die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der Wallstraße) eine wichtige Rolle.

Die zukünftigen, als auch die bestehenden Nutzungen (gewerbliche Nutzungen und Wohnen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt werden um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der bestehenden Topographie städtebaulich sinnvoll geregelt werden.



Blick von der "Mombacher Straße" auf die Bebauungsstrukturen "; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist zudem die Planung einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen der bestehenden Bebauung an der "Fritz-Kohl-Straße" und der denkmalgeschützten "Baentschsiedlung". Auch die Fassung des Straßenraumes "Mombacher Straße" im Bereich des "H 100" durch planerisch sinnvolle Gebäudestellungen und gebietsverträgliche Gebäudehöhen stellen weitere Ziele der Bauleitplanung dar.

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "H 100" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. 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 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

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.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "H 100" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz IV (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP 2014). Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines Oberzentrums zu.

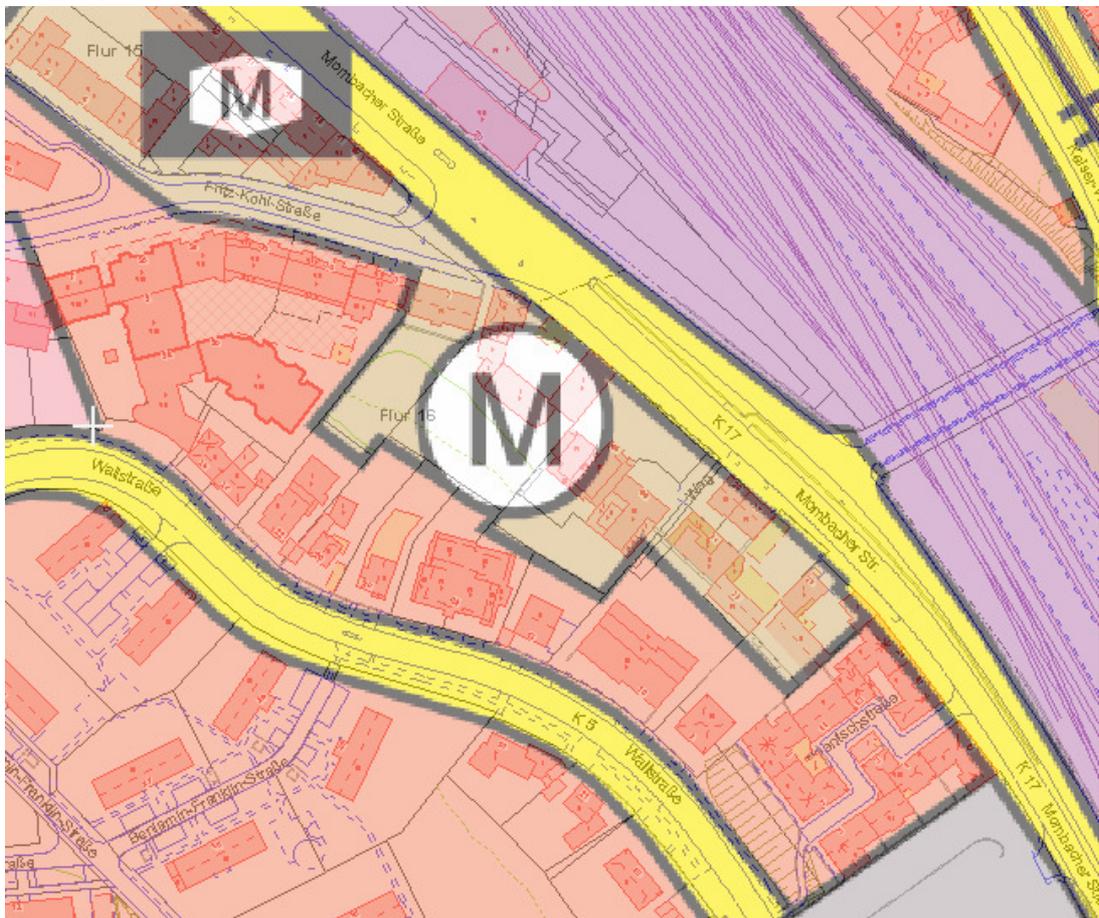
Das Plangebiet "H 100" ist in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ROP 2014 bereits als "Gemischte Baufläche ATKIS" ausgewiesen. Der Stadt Mainz kommt unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zu.

Es handelt sich beim vorliegenden Plangebiet um ein bereits fast vollständig bebautes Areal, welches eine gemischte Nutzung aus "Wohnen" und "Gewerbe" aufweist. Diese Nutzungen werden durch die geplante Ausweisung eines "Mischgebietes" in ihrer Funktion gesichert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. den dort fixierten Zielen entspricht.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich als bestehende, gemischte Baufläche (M) dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Zweckbestimmung einer gemischten Baufläche (M) wird mit der beabsichtigten Festsetzung zur Art der Nutzung als "Mischgebiet (MI)" gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich, der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiet (MI)

Basierend auf der städtebaulichen Zielsetzung einer sinnvollen städtebaulichen "Nutzungsmischung" unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung der nördlich gelegenen Bahnlinien und der "Mombacher Straße" ("Lärmquellen") wird für den Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt.

Dabei geht es neben der Bereitstellung und Sicherung von Flächen für Arbeitsplätze und gewerbliche Nutzungen auch darum, der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz mit einem entsprechenden Angebot gerecht zu werden. Hierfür bietet sich der verkehrsgünstig gelegene Standort sehr gut an, der bereits in das Siedlungsgefüge integriert und von mehreren Seiten von Wohnnutzung umschlossen ist.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet orientiert sich an den zulässigen Nutzungen gemäß der Baunutzungsverordnung.

Neben dem Wohnen, den Geschäfts- und Bürogebäuden, den sonstigen Gewerbebetrieben sowie den Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind die regelzulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ergänzende Nutzungen städtebaulich denkbar. Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen jedoch nicht der städtebaulichen Qualität und Zielsetzung der Lage des Plangebiets, sind flächenintensiv und ziehen quartiersfremden Verkehr in diese sowieso schon stark belasteten Bereiche hinein. Diese Nutzungen sind deshalb innerhalb des festgesetzten Mischgebiets ausgeschlossen.

Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, sowohl für die gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind als auch für die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile. Diese Anlagen und Betriebe stören die festgesetzte Wohnnutzung unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen für Vergnügungsstätten vor allem in den Abend- und Nachtstunden. Ergänzend sind die o.g. landesgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen.

Ein Ausschluss von Bordellen oder bordellähnlicher Betriebe im Mischgebiet ist nicht erforderlich. Ein Bordell ist ein Gewerbebetrieb, der mit Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht vereinbar ist, weil von ihm erhebliches Störpotential ausgeht. Solch ein Betrieb ist deshalb wesentlich störend mit der Folge, dass sie mischgebietsunverträglich sind (vgl. BayVGH v. 16.5.2008 Az. 9 ZB 07.3221).

Insgesamt entsteht im Plangebiet ein der Baunutzungsverordnung entsprechendes reguläres Mischgebiet (MI) mit städtebaulich bedingten Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

6.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat im Jahr 1999 mit dem Stadtleitbild Mainz folgende Ziele für die Einzelhandelsentwicklung beschlossen:

- Die wohnortnahe Grundversorgung für die Bewohner des Stadtzentrums sicherstellen
- Das Angebot in den Stadtteil- und Quartierszentren quantitativ und qualitativ weiterentwickeln, ohne das Stadtzentrum als Einkaufsstandort zu schwächen; die wohnortnahe Versorgung zumindest mit Waren des alltäglichen Bedarfs gewährleisten
- Das Angebot auf der "Grünen Wiese" besonders für zentrenrelevante Sortimente begrenzen

Konkretisiert werden diese Ziele im vom Stadtrat am 9.3.2005 beschlossenen Zentrenkonzept Einzelhandel. Darin werden Ziele, Leitlinien und Maßnahmen benannt, mit denen die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Mainz räumlich und städtebaulich geordnet und weiterentwickelt werden soll. In dem Zentrenkonzept sind zentrale Versorgungsbereiche dargestellt, die erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine "nicht integrierte Lage" nach dem städtischen "Zentrenkonzept". Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im rechtskräftigen Bebauungsplan "H 100" nicht zugelassen. Im Zuge des Bebauungsplanes "H 100" wird der bestehende Einzelhandelsausschluss an die aktuelle Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes Einzelhandel angepasst.

Die Ansiedelung von Einzelhandelsmärkten an diesem Standort insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten könnte mittelfristig zu einer Gefährdung des bestehenden Einzelhandels in der Ortslage führen. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Mischgebiet handelt, sind regelmäßig nur nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² (dies entspricht einer Verkaufsfläche von 800 m²) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die getroffenen Festsetzungen begrenzen diese zudem auf jene Sortimente, die nicht zentrenrelevant sind. Ansiedelungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind regelmäßig nicht zulässig und können nur im Einzelfall nach vorheriger Prüfung der Auswirkungen zugelassen werden.

Die Regelung der Randsortimente ermöglicht den ansonsten zulässigen Einzelhandelsbetrieben branchentypische Sortimente zu ergänzen und trägt damit zu einer verträglichen Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel bei.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhen für bauliche und sonstige Anlagen sowie eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

6.3.1 Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen

Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen beschreibt die absolute Oberkante des Gebäudes inkl. eines evtl. vorhandenen Staffelgeschosses, Attika, Dachüberstände und allen sonstigen Dachaufbauten.

Die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen orientieren sich an der bestehenden Höhenentwicklung der Bestandsgebäude und formulieren ein zusätzliches Entwicklungspotenzial bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Basierend auf den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten soll bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude eine einheitliche bauliche Raumkante entlang der "Mombacher Straße" entstehen.

Aus der Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich des "H 100" sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden die maximalen Gebäudehöhen für den "H 100" abgeleitet. Hierzu wurden die Bestandsgebäude im Geltungsbereich bezüglich der Trauf- und Firsthöhe vermessen. Ziel des Bebauungsplanes ist neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Festsetzung gebietsverträglicher Gebäudehöhen. Zudem soll der Straßenraum an der "Mombacher Straße" räumlich gefasst werden.

Der Bestand entlang der "Mombacher Straße" stellt sich derzeit als eine inhomogene Gebäudestruktur dar, welche sich bezüglich der absoluten Höhe zwischen 3,5 m und 17,8 m bewegt.

Im Bereich der "Mombacher Straße" ist zur Umsetzung einer städtebaulich prägenden und den Straßenraum fassenden Straßenrandbebauung eine maximal zulässige Oberkante von 20,0 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäudehöhen in der Umgebung des Areals, so an der Traufhöhe der Baentschsiedlung (Mombacher Straße 19 und 21) und der Gebäudehöhe der "Fritz-Kohl-Straße 3". Hierdurch wird ein deutliches Entwicklungspotenzial bezüglich der Gebäudehöhen generiert und zusammen mit der Festsetzung von maximal 6 Vollgeschossen eine den Straßenraum fassende Gebäudestruktur entlang der "Mombacher Straße" ermöglicht.

Im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der "Wallstraße" staffelt sich die zulässige Gebäudehöhe ab. In diesem Bereich ist eine maximal zulässige Oberkante von 17,0 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen im Bestand. Die vorhandenen Gebäudehöhen bewegen sich in der "2. Reihe" zwischen 10,0 m und 15,5 m. Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht ebenfalls ein Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude, bzw. Änderungen der Dachform etc. in diesem Bereich.

Ausnahmeregelung für Dachaufbauten

Um die notwendigen technischen Einrichtungen insbesondere im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen durch Dachaufbauten, technische Anlagen und Treppenaufgänge um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen.

Hierzu zählen auch sonstige technische Anlagen und Dachaufbauten wie zum Beispiel Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb, Fahrstuhlanlagen, Klimageräte, Solar- und Photovoltaikanlagen etc.. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude verhindert. Zur besseren optischen Einbindung sind darüber hinaus weitere gestalterische Regelungen für Dachaufbauten getroffen. Einschränkungen für die Größe und die Lage der o.g. Anlagen ergeben sich aus den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachaufbauten.

6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Zur Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudeoberkanten ist im Bebauungsplan für das Mischgebiet im Bereich an der "Mombacher Straße" die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Unter Annahme einer Wohnnutzung mit einer im Vergleich zur gewerblichen Nutzung reduzierten Geschosshöhe von ca. 2,80 m wären unter Berücksichtigung der zulässigen Oberkanten sieben Vollgeschosse für eine reine Wohnbebauung möglich und zulässig.

Städtebaulich erwünscht ist jedoch eine Bebauung mit maximal sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Daher werden für den straßenseitigen Teilbereich des Mischgebietes maximal sechs Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht zudem erdgeschossige gewerbliche Nutzungen, welche deutlich höhere Geschosshöhen gegenüber einer Wohnbebauung aufweisen.

6.3.3 Grundflächenzahl

Für das Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und entspricht damit der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete. Die Festsetzung der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze ist städtebaulich erforderlich, um die für den Standort im Mainzer Innenstadtbereich und die für das Plangebiet gewünschte Baustruktur und Bauvolumen zu ermöglichen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Areal bereits fast vollständig bebaut ist und die bisherige Nutzungen im Gebiet auch weiterhin ermöglicht werden sollen.

Basierend auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen erfolgt damit insgesamt in etwa die gleiche bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets wie zurzeit. Es ergibt sich eine für den innerstädtischen Bereich entlang der "Mombacher Straße" adäquate Bodeninanspruchnahme, die eine Nachnutzung und Nachverdichtung ohne übermäßige Beeinträchtigungen ermöglicht.

Für das Mischgebiet gilt die Regelung des § 19 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf der aktuellen Bestandsituation im Areal. Die Baufeldtiefe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. den Gebäudestellungen. Um eine Fassung des Straßenraumes an der "Mombacher Straße" zu erreichen, wird im Bereich entlang der "Mombacher Straße" eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch soll bei Neubauvorhaben eine Straßenrandbebauung erfolgen, welche durch die Gebäudestellung an der "Mombacher Straße" eine Raumkante ausbildet.

Der städtebauliche gewünschte direkte Anschluss einer Neubebauung an das Gebäude "Mombacher Straße 21" erfolgt durch die Festsetzung einer Baulinie in direktem Anschluss an das Gebäude "Mombacher Straße 21" in entsprechender Gebäudebreite.

Die Tiefe des Baufensters mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 20,0 m beträgt 15,0 m und stellt somit eine Bautiefe dar, welche den gängigen Gebäudetiefen im Geschosswohnungsbau von ca. 12,0 m bis 15,0 m entspricht. Im südlichen Bereich des geplanten Mischgebietes orientiert sich die Baugrenze an den vorhandenen Grundstücks- und Gebäudestrukturen.

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet des "H 100" befindet sich die Denkmalzone "Baentschsiedlung". Diese Hausgruppe wurde 1905 als baugenossenschaftlicher Wohnkomplex errichtet und seit dem Jahr 1993 als Denkmalzone "Baentschstraße" unter Schutz gestellt. Aktuell werden im hinteren, straßenabgewandten Bereich/"Rückseiten" der Gebäude "Baentschsiedlung" außenliegende Fluchttreppenhäuser nachgerüstet.

Die Thematik der "Sichtbarkeit" der denkmalgeschützten Hausgruppe und Sichtbeziehungen zum Gebäudeensemble sind zu berücksichtigen. Ein Ziel des Bebauungsplanes sind zudem Regelungen bezüglich einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen der bestehenden Bebauung an der "Mombacher Straße" und der denkmalgeschützten "Baentschsiedlung". Die historischen Gebäude der Baentschsiedlung rücken im Bereich der "Mombacher Straße 21" und der "Baentschstraße 13" auf ca. 3,0 m bis 4,0 m an die Grenze zum Flurstück 28/2 ("Mombacher Straße 23") heran. Die Wohnräume sind zu dieser Grundstücksgrenze hin orientiert und besitzen Festeröffnungen und Balkone in diesen Bereich. Bei den bestehenden Traufhöhen in diesen Bereichen zwischen ca. 20,0 m und 23,0 m ergeben sich Abstandflächen (0,4 h) in einer Breite von ca. 8,0 m bzw. 9,2 m.

Durch ein Abrücken der Baugrenzen um 6,0 m von der Grundstücksgrenze wird erreicht, dass die im "H 100" zulässigen Gebäudestrukturen mit möglichen Gebäudehöhen von 17,0 m und 20,0 m einen angemessenen Abstand zur Bebauung "Baentschsiedlung" einhalten. In diesem Streifen können jedoch Gebäude, bzw. Gebäudeteile errichtet werden, welche eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Durch den festgesetzten Abstand werden die Bestandsgebäude und die Bewohner der "Baentschsiedlung" vor einer zu dicht heranrückenden Bebauung geschützt. Hierbei sind eine ausreichende Belichtung und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu nennen.

Durch die festgesetzte, differenzierte "Höhenstaffelung" erfolgt zudem ein "optisches" Abrücken von der "Baentschsiedlung". Durch eine maximale Gebäudehöhe von 17,0 m in einer Breite von ca. 6,0 m wird einerseits ein direkter städtebaulicher Anschluss an die Baentschsiedlung ermöglicht, andererseits eine klare "Fuge" und ein optisches Abrücken von der historischen Bausubstanz definiert.

Die Höhe der nach Norden hin anschließenden Gebäudestrukturen entlang der "Mombacher Straße" erhöht sich im weiteren Verlauf auf maximal 20,0 m. Diese Höhe entspricht in etwa der heutigen Traufhöhe des Gebäudes "Mombacher Straße 21". Zum einen wird hierdurch eine städtebaulich sinnvolle Höhenstaffelung und ein deutliches Entwicklungspotenzial gegenüber der heutigen Bebauung ermöglicht.

6.5 Bauweise

Das Ziel einer geschlossenen Gebäudestruktur als Straßenrandbebauung entlang der "Mombacher Straße" leitet sich zum einen aus dem städtebaulichen Kontext der angrenzenden Bebauungsstrukturen an der "Mombacher Straße" und der "Fritz-Kohl-Straße" und zum anderen aus der städtebaulichen Zielvorstellung einer durchgängigen Fassung des Straßenraumes ab. Aufgrund der äußeren Störungseinflüssen wie der "Mombacher Straße" und der angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn soll eine Abschirmung erfolgen.

Grundsätzlich ist die Bauweise nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Die "Kann-Vorschrift" des § 22 Abs. 1 BauNVO lässt zu, dass von der Festsetzung der Bauweise kein Gebrauch gemacht werden kann, obwohl ein Baugebiet festgesetzt wird. Auf die Festsetzung der Bauweise kann u.a. verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen geregelt wird. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit beliebigem oder ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt, die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandflächen gehen dann in der Regel vor.

Für den südlichen Teilbereich des Mischgebietes wird keine Bauweise festgesetzt. Hierbei werden die Baugrenzen in diesem Bereich so gefasst, dass die heutigen Baustrukturen in der aktuellen Lage durchaus bei einer Neuplanung wieder aufgenommen werden können. Hierbei sind jedoch die landesrechtlichen Vorschriften zu beachten.

6.6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation bestehen im Geltungsbereich des "H 100" bereits viele versiegelte Flächen. Eine Inanspruchnahme der verbleibenden Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen und damit ein Verlust begrünter Freiräume sind daher zu vermeiden. Aus diesem Grund ist die Errich-

tung von Nebenanlagen und oberirdischen Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Parzellen mit der Flurstücksnummer 22/6 (ca. 27 m²), die Parzelle mit der Flurstücksnummer 22/7 (ca. 6 m²) sowie ein Teilbereich der Parzelle mit der Flurstücksnummer 26/1 (ca. 60 m²) werden als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.

Die "Mombacher Straße" stellt eine wichtige Hauptverkehrsader der Stadt Mainz dar. Der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Bereich der "Mombacher Straße" ist verkehrstechnisch hoch belastet. Eine wichtige Fahrradwegeverbindung verläuft entlang des Fahrbahnrandes der "Mombacher Straße". Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität (LBM) bestehen Überlegungen, in diesem Bereich einen "Radschnellweg" vorzusehen.

Die Parzellen mit der Flurstücksnummer 22/6 sowie die Parzelle mit der Flurstücksnummer 22/7 stellen kleine Teilflächen der hinterliegenden Grundstücke dar und werden derzeit als Grundstückszufahrten, bzw. für Einfriedungen genutzt.

Die Teilfläche der Parzelle mit der Flurstücksnummer 26/1 ragt mit einem Teilbereich deutlich in den vorhandenen Straßenraum, bzw. in den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der "Mombacher Straße". Hier bildet der heutige Grundstückszuschnitt eine deutliche Engstelle aus, welche den Straßenraum massiv in seiner Funktion beeinträchtigt.

Da der Bewegungsraum bereits heute einer vielfältigen Nutzung unterliegt (Parkplätze, Fuß- und Radweg, Straßenbäume, Grundstückszufahrten etc.) wird durch die getroffene Festsetzung der Straßenraum in diesen Bereichen in seiner Funktion gesichert, die Flächen stehen für eine anderweitige Nutzung (z.B. Bebauung, Stellplätze etc.) nicht zur Verfügung.

6.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche der "Mombacher Straße" und der "Fritz-Kohl-Straße" sind verkehrstechnisch hoch belastet. Der definierte Bereich im Kreuzungsbereich "Mombacher Straße"/"Fritz-Kohl-Straße" ist bezüglich der Grundstückszu- bzw. Ausfahrten problematisch (Kreuzungsbereich, Fußgängerüberweg etc.).

Grundstückszufahrten werden in diesem Bereich ausgeschlossen. Hierzu wird die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt getroffen.

6.9 Leitungsrecht

Im Geltungsbereich befindet sich eine städtische, öffentlich gewidmete Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 113/2. Die Funktion als Fußweg, bzw. Erschließung wird jedoch nicht mehr benötigt.

Die ursprüngliche Funktion des Weges als Fußwegeverbindung in Richtung der "Wallstraße" ist nicht mehr gegeben. In dem Teilbereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße mit ca. 2,0 m Breite) befinden sich ausschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen für Hausanschlüsse.

Zur Sicherung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird daher ein Leitungsrecht zu Gunsten des berechtigten Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

6.10 Private Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich private Grünflächen, welche teilweise einen hochwertigen Gehölzbestand aufweisen. Diese innergebietslichen Grünstrukturen sollen dauerhaft in ihrer Funktion gesichert werden. Eine Bebauung dieser Flächen, auch mit Nebenanlagen etc. ist städtebaulich nicht gewünscht.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche "G 1" mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Garten mit flächigem Gehölzbestand" und den privaten Grünflächen "G 2" mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Gärten" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünflächen wird hierdurch dauerhaft erhalten.

6.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.11.1 Versiegelung

Um die Bodenfunktion in dem ohnehin dicht beplanten Quartier nicht unnötig zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind. Damit soll der Eingriff in das Schutzgut Boden auf ein Minimum reduziert werden.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden.

6.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.12.1 Beleuchtung

Zum Schutz der Insekten sind zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten Festsetzungen zu geeigneten Leuchtmitteln getroffen.

Im Freien sind ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

6.13 Grünplanerische Festsetzungen

6.13.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltungsfläche

Im Plangebiet befinden sich private Grünflächen, welche teilweise einen hochwertigen Gehölzbestand aufweisen. Im Geltungsbereich des "H 100" werden diese baum- und strauchbestandenen Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die Grünstrukturen dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu unterhalten.

Darüber hinaus ist festgesetzt, dass bei Abgang die Pflanzung gleichwertig ersetzt werden muss, um die baum- und strauchbestandene Fläche dauerhaft zu sichern.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte heimische groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der Pflanzenempfehlungsliste zu ersetzen. Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte heimische Nachpflanzungen gemäß der Pflanzenempfehlungsliste zu ersetzen.

6.13.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Dächer bzw. Dachflächen bis 10° Dachneigung und ab 10 m² zusammenhängender Dachfläche mit Substratdicken von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation vorzusehen. Die Bewässerung der Dachbegrünung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Da für die Hauptgebäude symmetrisch geneigte Satteldächer festgesetzt sind, sind hierbei nur die Nebenanlagen, Garagen und Carports betroffen.

Die festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen dienen insgesamt der Rückhaltung von Regenwasser. Außerdem heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien. Durch die Rückhaltung des Wassers verbessert sich zusätzlich das Kleinklima im Planbereich.

Für den Fall, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik vorgesehen, bzw. installiert werden, wird im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass diese in diesem Fall mit der o.g. Dachbegrünung kombiniert werden müssen. Dachbegrünung und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik schließen sich gegenseitig nicht aus. Die Kombination von Dachbegrünung und derartigen Anlagen ist - ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand- technisch umsetzbar.

Im Bebauungsplan ist auch festgesetzt, dass Wand- und Fassadenflächen, die tür- und fensterlos sind, zu begrünen sind. Darüber hinaus sind sonstige Fassadenteilflächen immer dann zu begrünen, wenn diese zusammenhängend 20 m² ergeben und deren Begrünung funktional und gestalterisch sinnvoll ist. Details

der Begrünung von Fassadenteilflächen, die zusammenhängend mindestens 20 m² groß sind, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Zur Begrünung sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu verwenden, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Diese Maßnahme dient -wie auch die Dachbegrünung- der Durchgrünung des Wohngebietes und bringt ebenfalls Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet. U.a. werden dadurch eine geringere Aufheizung der Luft sowie die Reduzierung der Oberflächentemperatur erreicht und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

6.13.3 Tiefgaragenbegrünung

Vor dem Hintergrund der hohen Grundstücksausnutzung in Mischgebieten sind an die Überdeckung von Tiefgaragen erhöhte Anforderungen gestellt. Die hierzu erforderlichen Tiefgaragendecken sind nach guter fachlicher Praxis intensiv zu begrünen. Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt. Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auch auf den privaten Grundstücksflächen, die vollständig unterbaut sind, eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt und die Freiräume auch im Sinne einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen.

Mit den festgesetzten Stärken zum Bodenaufbau können ein langfristiger Erhalt und eine artgerechte Entwicklung der Bepflanzungen gewährleistet werden und die sich mit den Bepflanzungen verbundenen Gunstwirkungen (Klima, Artenschutz, Freiraumgliederung) langfristig einstellen. Auch der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die festgesetzten Erdüberdeckungen der Tiefgaragen deutlich gemindert.

6.13.4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß den Vorgaben der Stadt Mainz neue Biotopstrukturen geschaffen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 40 % vollständig mit hauptsächlich heimischen standortgerechten Arten zu begrünen und zu unterhalten, wobei min. 20% Gehölzanteil gemäß der Artenauswahlliste vorzusehen ist. Dieser Wert entspricht den in Mainz üblichen Anteilen in Mischgebieten, die in der stadtweit geltenden 'Satzung über Grünflächen in der Stadt Mainz' definiert sind.

Auf den als Haus- und Vorgärten genutzten privaten Grünflächen ist je 100 m² der zu begrünenden Fläche mindestens ein groß-oder mittelkroniger Baum anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Bereich der Gärten Eingrünungen und Baumpflanzungen durchgeführt werden, welche sich an den Zielen der Grünflächensatzung der Stadt Mainz orientieren. Sie dienen der

Verbesserung des Landschaftsbildes, des Kleinklimas und als Ausgleich für den Verlust von Biotopstrukturen.

6.13.5 Begrünung der Stellplätze

Da gerade Stellplatzflächen in den gewerblich genutzten Bereichen in einem erhöhten Umfang erforderlich werden, wirken sich diese bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung von oberirdischen Stellplätzen mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb, sonstige technische Dachaufbauten sowie Treppenaufgänge dienen der infrastrukturellen Versorgung des Gebiets bzw. der Gebäude und dürfen daher auch über die festgesetzte Oberkante der Gebäude hinausragen. Gerade bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist aufgrund fehlender Räumlichkeiten im Dachraum mit einem erhöhten Anteil an technischen Dachaufbauten (z.B. Gebäudetechnik) zu rechnen. Um zu vermeiden, dass diese technischen Anlagen das spätere Erscheinungsbild der Gebäude zu stark beeinflussen, sind Regelungen getroffen, welche die Anordnung der Anlagen auf den Gebäuden betreffen.

Zur besseren gestalterischen Einbindung sind Dachaufbauten in Gruppen zusammenzufassen, komplett einzuhausen und müssen zur Verhinderung der direkten Einsichtnahme mindestens 3,00 m von den einsehbaren Außenwänden der Gebäude zurücktreten. Somit kann erreicht werden, dass die Dachflächen nicht überall durch verstreut liegende einzelne Technikanlagen etc. dominiert werden.

Die Regelungen zu Dachaufbauten stellen das angemessene gestalterische Einfügen von Vorhaben in das vorhandene städtebaulich-gestalterische Umfeld sicher. Festsetzungen hierzu sind erforderlich, weil die Obergeschosse der Gebäude durch die Lage an wichtigen Verkehrsstraßen der Stadt Mainz (Mombacher Straße und Fritz-Kohl-Straße) gut einsehbar sind.

7.2 Mülltonnenstandplätze

Die Gestaltung der in der Regel vielfältigen Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Um die neu entstehenden Freiräume von einer zunehmenden Beeinträchtigung freizuhalten, wurde im Geltungsbereich die Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen reglementiert. Ergänzend ist geregelt, dass Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen sind, bzw. als Gruppenanlagen anzuordnen und entsprechend einzuhausen und zu begrünen sind. Diese Regelungen sichern ein Mindestmaß

an gestalterischer Gemeinsamkeit und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Quartiers und des Ortsbildes bei.

7.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen. Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Ortsbild 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. Von besonderer Bedeutung dabei ist, dass im Geltungsbereich auch die Errichtung von Gewerbebetrieben erfolgt, die auf Werbeanlagen angewiesen sind.

Werbeanlagen sind unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. 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 Orts- und 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 im gesamten Geltungsbereich 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 Ortsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

8. Eingriff / Ausgleich

Auf Grundlage des 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 kein landespflegerischer Ausgleich oder Ersatz bei dem Projekt zu erbringen.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligungen vorgetragen werden.

Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt

10. Statistik

Mischgebiet (MI)	5.629 m ²	(66,0 %)
Private Grünflächen	2.805 m ²	(32,9 %)
öffentliche Verkehrsfläche	92 m ²	(1,1 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	8.526 m ²	100 %

11. Kosten

Für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Gutachten entstehen Kosten für die Stadt Mainz. Es werden kleine Teilflächen an der "Mombacher Straße" als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Hierbei können für ggf. notwendigen Grunderwerb, bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen Kosten für die Stadt Mainz entstehen.

Die entstehenden Kosten für die Stadt Mainz sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete