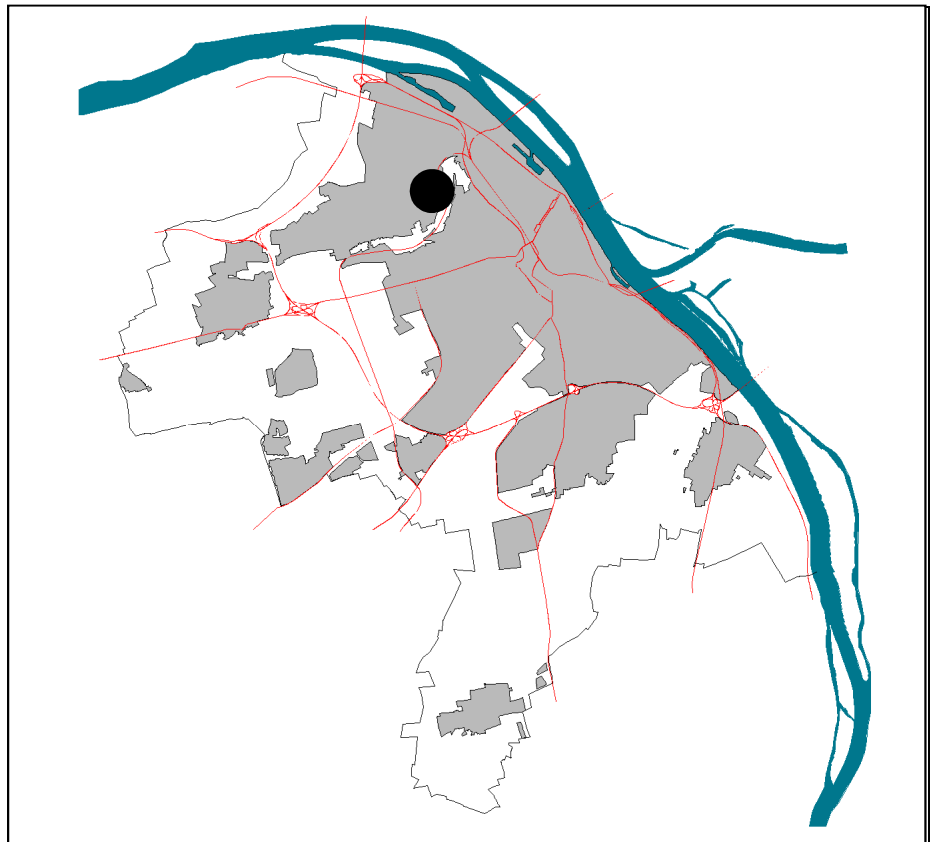


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplanentwurf  
"Carl-Goerdeler-Straße (G 154)"



Stand: Planstufe II

## Begründung zum Bebauungsplan "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)"

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Erfordernis der Planung und Planungsziel .....	3
3. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.....	4
4. Flächennutzungsplan .....	4
5. Städtebauliche Bestandsanalyse .....	4
6. Städtebauliches Konzept.....	9
7. Äußere Erschließung.....	9
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
8.2 Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Grundfläche) .....	10
8.4 Gebäudehöhen.....	11
8.5 Zahl der Wohneinheiten .....	11
8.6 Stellplätze und Garagen .....	12
8.7 Schutz von Boden, Natur und Landschaft .....	12
8.8 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch verschiedene Verkehrslärmquellen .....	12
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	13
9.1 Dachform / Dacheindeckung / Farbgebung der Dachoberflächen.....	13
9.2 Dachgauben / Dacheinschnitte .....	14
9.3 Dachaufbauten .....	14
9.4 Gestaltung von Nebenanlagen (Flächen für Mülltonnen, Gartenhütten).....	14
10. Umweltbelange.....	14
11. Statistik .....	15
12. Kosten .....	16

## Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)"

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 154" liegt in einer bebauten Wohnsiedlung im Stadtteil Mainz-Gonsenheim, Gemarkung Gonsenheim, Flur 15, und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung südlich der "Dr.-Erich-Jung-Straße" sowie durch die Parzellengrenzen der südlich der Straße "Gonsbachgärten" vorhandenen Bebauung des Wohnquartiers "Gonsbacherassen",

im Osten durch die Straße "An der Bruchspitze" / Landesstraße "L 424",

im Süden durch die Straße "An der Bruchspitze" / Landesstraße "L 424",

im Westen durch den Gehölzstreifen östlich der Parsevalstraße.

### 2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das Wohngebiet liegt an der östlichen Peripherie von Mainz-Gonsenheim. Im Rahmen eines Wohnungsbauprogramms nach dem 2. Weltkrieg wurde die Wohnsiedlung Anfang der 50er Jahre von der damaligen französischen Besatzungsmacht mit 3 unterschiedlichen Haustypen in Auftrag gegeben und fertiggestellt. Die infrastrukturelle Ausstattung der Siedlung mit in der Nähe befindlichen schulischen und sonstigen Einrichtungen ist gut. Ebenfalls besteht eine optimale ÖPNV-Anbindung sowie eine direkte fußläufige Erreichbarkeit des Gonsbachtals. Innerhalb des Stadtgefüges von Mainz genießt die Siedlung eine hohe Lagegunst. Heute grenzt das Wohngebiet unmittelbar an das nördlich in der Realisierung befindliche neue Stadtquartier "Gonsbacherassen".

Eine bereits in den Jahren 2004 und 2012 von Bürgern angeregte Unterschutzstellung der Wohngebäude in der Siedlung wurde seinerzeit von der zuständigen Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege aus denkmalfachlicher Sicht abgelehnt. Denn die Denkmalswürdigkeit nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und auch der Denkmalwert der Siedlungshäuser wurden von der Landesdenkmalpflege als nicht ausreichend für die Ausweisung als Denkmalzone angesehen, weshalb keine Aufnahme der Siedlung in die Denkmalliste erfolgte.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Homogenität des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung wird in jüngster Zeit durch einige städtebaulich unerwünschte bauliche Entwicklungen gefährdet. Aufgrund der Attraktivität des Wohngebietes und der hohen Grundstückspreise gibt es vermehrt Bestrebungen, Bauvorhaben mit einer

optimalen Ausnutzung und einer Vielzahl von Wohneinheiten bei Vernachlässigung der vorherrschenden Gebäudestellung zu realisieren. Derartige Bauvorhaben haben eine nicht erwünschte bauliche Verdichtung mit einer nachteiligen städte-

baulichen Entwicklung zur Folge. Hierdurch können unerwünschte städtebauliche Spannungen entstehen.

Ziel des Bebauungsplanes "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)" ist es, zukünftige Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet planungsrechtlich verbindlich zu regeln. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur sind hiervon vor allem bauliche Erweiterungen von Gebäuden sowie evtl. Neubauten im Plangebiet betroffen.

### **3. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan "G 154" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (überbaubare Grundfläche) liegt unterhalb des im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwertes 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 Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) liegen nicht vor.

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

### **4. Flächennutzungsplan**

Der zu überplanende Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes stimmt mit den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs "G 154" überein, weshalb keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Der "G 154" ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5. Städtebauliche Bestandsanalyse**

Das Plangebiet erstreckt sich über ein vollständig bebautes Wohnquartier mit einem großzügigen Anteil von Grün- und Freiflächen der einzelnen Grundstücke.

Die städtebauliche Konzeption der Siedlung ist so angelegt, dass die einzelnen freistehenden unterschiedlichen Wohnhaustypen mit den Firstlinien der geneigten Dächer ausnahmslos in West-Ost Richtung verlaufen. Mit wenigen Ausnahmen im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind die dazugehörigen Baugrundstücke überwiegend fast quadratisch geschnitten. Diese verlaufen in Nord-West Süd-Ost Richtung. Die Gebäudestellung ist damit diagonal zu den Grundstücksflächen und keinesfalls parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und den dazugehörigen Erschließungsstraßen ausgerichtet. Mit dieser Diagonalstellung der Gebäude zum Baugrundstück werden die Sichtachsen in die Gärten verlängert und erscheinen dadurch optisch größer, was städtebaulich den besonderen Reiz dieser Siedlung hervorhebt.

Nur im südwestlichen Bereich sind einige Wohngebäude fast parallel zu den dazugehörigen Grundstücken orientiert. Die Firstlinien der Gebäude sind gleichfalls stringent Ost-West orientiert.

Damit stellt sich die Gebäudestellung in dieser sehr homogenen Siedlungsstruktur als überwiegend diagonal zur vorhandenen Parzellierung dar. Das Plangebiet "G 154" ist somit durch eine einheitliche Stellung und Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken gekennzeichnet.

Basierend auf einem Wiederaufbauprogramm aus dem Jahre 1949 wurden in der Carl-Goerdeler-Straße 47 Wohngebäude mit drei unterschiedliche Gebäudetypen in Holzständerbauweise und Unterkellerung mit den Bezeichnungen "Rheinpfalz", "Baden-Baden" und "Emilie" realisiert (Quelle: Jahresbericht 1949 "Der Generalbaudirektor" des Wiederaufbauverbandes Mainz):

Beim Typ 1 "Rheinpfalz" handelt es sich um ein schlichtes verputztes 1-geschossiges Wohngebäude mit einer Sockelzone und einem niedrigen Kniestock sowie einem steilen symmetrischen Satteldach mit knappem Dachüberstand. Zusätzlich ist das Gebäude in der Erdgeschosszone an der Längsseite mit einem Freisitz / einer Veranda ausgestattet, die über einige Differenzstufen hinunter in den Garten führt. Des Weiteren sind an der Giebelseite einiger Häuser im Dachgeschoss aufgeständerte Holzbalkone angeordnet. Die Grundfläche des Wohngebäudes beträgt ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 470 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>.



Haustyp "Rheinpfalz"

Beim Typ 2 "Baden-Baden" handelt es sich gleichfalls um ein 1-geschossiges, verputztes Wohngebäude. Im Vergleich zum Haustyp "Rheinpfalz" besitzen diese Wohngebäude eine größere Gebäudegrundfläche und sind gestalterisch aufwendiger hergestellt. Um einen wirksameren Witterungsschutz zu erhalten, hat das Satteldach an den Gebäudelängsseiten als auch den Giebelseiten einen größeren Dachüberstand. Darüber hinaus sind die symmetrischen Dachflächen in Höhe der Traufflächen leicht nach außen geknickt. Des Weiteren sind an den Giebelseiten die jeweiligen Geschossaußenwandflächen im Vergleich zu der darunter liegenden Außenwand um ca. Wandstärke nach außen versetzt. Im Bereich des seitlich an der Fassadenlängsseite angeordneten Eingangs in Form eines vorspringenden, verglasten Windfangs, wird dieser durch die geneigte Dachfläche des Wohngebäudes harmonisch überdeckt. Über dem Eingangsbereich ist in der Dachfläche eine schmale Schleppgaube mit einem kleinen Fenster und seitlich geschlossenen Wandflächen angeordnet.



Haustyp "Baden-Baden"

Beim Typ 3 "Emilie" handelt es sich um ein lang gestrecktes 2-geschossiges Wohngebäude mit einem Walmdach. Zusätzlich ist das Gebäude in der Erdgeschosszone an der Längsseite mit einem Freisitz / einer Veranda ausgestattet, die über einige Differenzstufen hinunter in den Garten führt. Außerdem ist der zur Straße orientierten Giebelseite ein verglaster erdgeschossiger Vorbau in Form eines Wintergartens vorgelagert. Dieser wird im OG teilweise als Balkonfläche genutzt. Die Häuser sind größtenteils als Wohngebäude für 1 Familie ausgelegt. Die Grundfläche der Gebäude beträgt ca. 139 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen schwanken zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup>.

In dem Wohngebiet sind alle Gebäude mit einer begrünten Vorgartenzone konzipiert und gegenüber der Erschließungsstraße deutlich zurückgesetzt.



*Haustyp "Emilie"*

Das Plangebiet selbst wird von einer von Nordwesten nach 3 Himmelsrichtungen fallenden Geländetopografie von ca. 4 - 5 m durchzogen. Das höchste vorhandene Geländeniveau befindet sich westlich und nördlich der baumbestandenen Verkehrsinsel in der Carl-Goerdeler-Straße. Hier sind topografische als auch städtebauliche Besonderheiten hinsichtlich der dort realisierten Wohnbebauung festzustellen. Das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Bereiches unterscheidet sich grundsätzlich von den übrigen Teilbereichen des Plangebietes. Die 2-geschossigen Wohngebäude wurden auf dem vorhandenen Geländeversprung errichtet. Dieses liegt zur Carl-Goerdeler-Straße um ca. 2,5 m höher und ist zur Straßenverkehrsfläche teilweise abgeböschert oder wird durch höhere Stützmauern aufgefangen, die gleichzeitig als Grundstückseinfriedigung dienen. Die Wohngebäude sind zur Straße um ca. 8 m zurückversetzt und teilweise an der Giebelseite abgegraben, um die in der Sockelzone (Kellergeschoss) der Wohngebäude integrierten Garagen anfahren zu können. Die Vorflächen der Garagen sind zur Erschließungsstraße weitgehend eben bzw. leicht geneigt und sind seitlich gleichfalls durch Geländeabböschungen oder Böschungsmauern freigehalten. Die fußläufige Erschließung dieser Wohngebäude erfolgt durch eine seitlich des Wohngebäudes angeordnete Freitreppenanlage in die Erdgeschosszone.

Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite in diesem Straßenabschnitt der Carl-Goerdeler-Straße realisierte Wohnbebauung stellt sich hingegen topografisch und stadtgestalterisch völlig anders dar. Zwar ähneln die Abmessungen und Gebäudekubaturen denen auf der Hangseite, allerdings fehlt dieser markante Geländesprung. In Bezug auf das vorhandene Straßenniveau sind die Wohngebäude zum vorhandenen Gelände teilweise leicht durch eine niedrige Sockelzone angehoben und über einige Differenzstufen zu erreichen. Weitgehend gilt diese be-

schriebene städtebauliche Situation auch für die übrigen bebauten Flächen des Plangebietes.



*Haustyp "Emilie" (Geländeversprung)*

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches wurden in den vergangenen Jahren Neubauten mit größerer Gebäudekubatur realisiert, was städtebaulich als "störend" empfunden wird. Des Weiteren gab es Bestrebungen, ein neues Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten unter Vernachlässigung der diagonalen Gebäudestellung zu realisieren, was letztendlich aber verhindert werden konnte. Es sind deutliche Nachverdichtungstendenzen zu erkennen. Auf freiwerdenden Grundstücken könnten sich großvolumige Mehrfamilienhäuser entwickeln, die eine erheblich höhere Ausnutzung der Grundstücke aufweisen würden.

Das Plangebiet wurde einer umfangreichen Bestandsaufnahme bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie zu der Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE) unterzogen. Im Durchschnitt besitzen die Gebäude eine Grundfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,2. Die Zahl der Wohneinheiten liegt zu großen Teilen bei einer Wohneinheit je Gebäude. Es existieren außerdem sechs Gebäude mit 2 Wohneinheiten und ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten.



## 6. Städtebauliches Konzept

Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung des Wohngebietes ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben.

Städtebauliche Intention ist es, die Gebäudestellung auf dem Grundstück, wie sie die vorhandene städtebauliche Struktur mit der stringenten West-Ost Firstrichtung der Gebäude vorgibt, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln. Um den heutigen Wohnbedürfnissen entgegen zu kommen, sind des Weiteren bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude getroffen.

Im Übrigen soll der Charakter des Wohngebietes mit seinen einheitlichen Gebäudedekubaturen, bestehend aus symmetrisch geneigten Dachflächen erhalten werden. Dazu gibt es ergänzende Regelungen zu First- und Traufhöhen der Gebäude, die somit die maximalen Gebäudehöhen bei Neubauten in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude festschreiben.

Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Strukturen wird diese städtebauliche Besonderheit im Bebauungsplan "G 154" somit planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich gesteuert und nachhaltig gesichert.

## 7. Äußere Erschließung

Da es sich um ein vollständig bebautes Wohngebiet handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die "bügelförmig" verlaufende "Carl-Goerdeler-Straße" und die Straße "An der Bruchspitze" verkehrstechnisch komplett angebunden. Auch die ÖPNV Erschließung ist durch eine bestehende Straßenbahnhaltestelle an der Straße "An der Bruchspitze" sichergestellt.

Die vorhandene öffentliche zentral gelegene fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßenzügen Carl-Goerdeler-Straße und der Straße "An der Bruchspitze" wird als öffentlicher Fußweg sichergestellt und als solcher festgesetzt. Diese Wegeverbindungen ermöglicht alternative Wegführungen zu den ÖPNV-Haltstellen in der Straße "An der Bruchspitze" bzw. des Gonsbachtals mit seinen übergeordneten Grünbezügen und vielfältigen Erholungs- und Freizeitangeboten.

## 8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Des Weiteren sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regelzulässigen "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden" ebenfalls ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss sollen die nach dem Zentrenkonzept der Stadt Mainz vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen im Stadtteil Mainz-Gonsenheim gestärkt werden.

Im Übrigen würde durch diese Nutzungen die im WA vorherrschende Wohnnutzung durch den intensiven Pkw-Kundenverkehr (Tankstelle, Läden) sowie durch den laufenden Betrieb eines flächenintensiven Gartenbaubetriebes negativ beeinträchtigt. Der städtebaulich unerwünschte zusätzliche Fahrverkehr würde zudem

die Wohnqualität in vielfältiger Weise empfindlich beeinträchtigen. Darüber hinaus sind solche großflächigen Nutzungen nicht mit der bestehenden Siedlungsstruktur vereinbar.

Des Weiteren werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Diese Betriebe würden durch den intensiven Fahrverkehr die überwiegend vorhandene Wohnnutzung negativ beeinträchtigen. Darüber hinaus würden sich die erforderlichen Außen- und Nebenanlagen nicht in das besonders sensible städtebauliche Erscheinungsbild dieses Gebietes integrieren lassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)" sind erforderlich, um einerseits die vorhandene städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebietes zu schützen und andererseits bauliche Veränderungen in dem vorgegebenen planungsrechtlichen Rahmen zu ermöglichen.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Grundfläche)**

Das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Aufgrund der geringen Überbauung der Grundstücksflächen liegt die festgesetzte Grundflächenzahl erheblich unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Für die einzelnen Teilbereiche gibt es zwar eine einheitliche GRZ Regelung. Entsprechend der städtebaulichen Gegebenheiten werden allerdings unterschiedliche Werte für die absolut zu überbauende Grundfläche der Grundstücke (GR) angesetzt. Diese Werte orientieren sich an den 3 vorhandenen Haustypen und den vorhandenen Grundstücksgrößen. Es wird zwischen den größeren, 2-geschossigen und den kleineren, 1-geschossigen Wohngebäuden differenziert. Denn innerhalb des Plangebietes gibt es auch Wohngebäude mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Grundfläche. Um den heutigen Wohnbedürfnissen der Bewohner nachzukommen, wurde für alle 3 Wohnungstypen das durchschnittlich ermittelte Maß der baulichen Nutzung um ca. 10 % angehoben.

Für eine geplante Baumaßnahme gilt bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche jeweils der kleinere der beiden zu errechnenden Werte. Dies ist notwendig, um eine städtebaulich unerwünschte übermäßige bauliche Verdichtung in dem Plangebiet auszuschließen. Mit den restriktiv festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten Geschossigkeit, den getroffenen Höhenregelungen mit den Trauf- und Firsthöhen wird die Wohnsiedlung in ihrem heutigen Erscheinungsbild nachhaltig gesichert.

Bestehende Gebäude, die größer sind als das zulässige Maß der baulichen Nutzung, genießen weiterhin Bestandsschutz und bleiben solange zulässig, bis eine Neubebauung der Grundstücke erfolgt.

## **8.3 Gebäudestellung**

Städtebauliches Ziel ist es, auch zukünftig die einheitliche vorhandene West-Ost-Firstlinie der Gebäude innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern.

## 8.4 Gebäudehöhen

Die festgesetzten First- und Traufhöhen baulicher und sonstiger Anlagen beziehen sich jeweils auf die angrenzende Gehweg Hinterkante.

Die auf dieser Grundlage für das gesamte Plangebiet festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen gewährleisten, dass das städtebauliche Erscheinungsbild im gesamten Plangebiet gewahrt bleibt.

Wegen der besonderen topografischen Lage der 2-geschossigen Wohngebäude in dem Bereich westlich und östlich der baumbestandenen Verkehrsinsel der Carl-Goerdeler-Straße, die in der Begründung in dem Abschnitt "Städtebauliche Bestandsanalyse" eingehend beschrieben wurde, sind ergänzende Regelungen zu den Trauf- und Firsthöhen der Wohngebäude notwendig. Da diese Gebäude auf dem vorhandenen Geländesockel errichtet wurden, resultiert hieraus ein Niveauunterschied der Erdgeschosszone der Wohngebäude zum Straßenniveau der Carl-Goerdeler-Straße von ca. 2,5 m. Um auf diese speziellen topografischen Gegebenheiten des Plangebietes reagieren zu können, wurden für das angesprochene Teilgebiet die Trauf- und Firsthöhen um ca. 2,50 m angehoben, damit die Wohngebäude ebenfalls bezüglich ihrer vorhandenen Gebäudehöhen bei einer Neubebauung realisiert werden können. Da im Übrigen für diesen Bereich gleichfalls die ergänzende Regelung mit 2 Vollgeschossen gilt, wäre eine Neubebauung in die vorhandene Geländetopografie entsprechend einzupassen.

Um die städtebauliche Struktur nicht zu beeinträchtigen, sind Flachdächer für Wohngebäude im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen.

## 8.5 Zahl der Wohneinheiten

Überwiegend ist das Plangebiet durch eine Bebauung geprägt, die nach der vorliegenden Untersuchung nur 1- 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude aufweist. Angesichts hoher Mietpreise und großer Grundflächen besteht die Tendenz, mehr Wohnungen in einem einzigen Gebäude unterzubringen.

Insbesondere die Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements führen zu erheblichen Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, wodurch städtebauliche Spannungen ausgelöst werden. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Um die vorgenannten Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet entsprechend der Eintragung in der städtebaulichen Nutzungsschablone auf max. 2 WE beschränkt. Forderungen nach einem erhöhten Wohnflächenbedarf werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes über das Maß der baulichen Nutzung dennoch berücksichtigt. Es ist deshalb nicht erforderlich, entsprechende Erweiterungsflächen festzusetzen.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet ist gegenüber dem derzeitigen Bestand eine geringfügige Erhöhung der Wohneinheiten möglich.

## 8.6 Stellplätze und Garagen

Ebenfalls ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen von Wohngebäuden zulässig sind.

Zusätzlich sind Regelungen zu Zufahrtsbreiten der Grundstücke erfolgt.

Damit wird erreicht, dass einerseits die vorhandenen Einfriedungen der Grundstücke mit den durchgrünten Vorgartenbereichen erhalten bleiben, die zusätzlich stadtgestalterisch den Straßenraum auflockern und prägen. Gemeinsam mit den rückwärtigen Freiflächen sind diese begrünten Flächen ebenfalls Bestandteil dieser homogenen städtebaulichen Siedlungsstruktur. Andererseits wird mit dieser Reglementierung der Breiten für Grundstückszufahrten eine Minimierung der Bodenversiegelung erreicht.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind lediglich vorhandene und genehmigte Parkieranlagen und Grundstückszufahrten, die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes hergestellt wurden. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz.

## 8.7 Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet weist auch eine Prägung durch die bestehenden Bäume auf. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz hat hierzu Untersuchungen durchgeführt. In einer Kartierung wurden die erhaltens- und schützenswerten Bäume erfasst. Diese zu erhaltenden Bäume sind durch entsprechende zeichnerische bzw. grünordnerische Regelungen geschützt. Bei Verlust müssen die Bäume durch gleichwertige Nachpflanzungen ersetzt werden.

Des Weiteren wurde die intensiv eingegrünte und mit erhaltenswerten Bäumen bestandene Verkehrsinsel im Südwesten des Plangebietes in der Carl-Goerdeler-Straße als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Mit diesen grünordnerischen Maßnahmen gelingt es, die vorhandenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten als auch die anzutreffende kleinklimatische Situation innerhalb des Plangebietes aufzuwerten.

Um die kleinklimatischen Verhältnisse und eine intensive Durchgrünung innerhalb des Plangebietes weiter zu verbessern, sind bei der Errichtung von Gebäuden an tür- und fensterlosen Teil- oder Fassadenflächen ab 20 m<sup>2</sup> Wandfläche diese zu begrünen. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 8.8 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch verschiedene Verkehrslärmquellen

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind tags und nachts zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für bauliche Erweiterungen bzw. Neubauten auch schallschutztechnische Vorkehrungen durch textliche Festsetzungen erforderlich. Auslöser hierfür sind die im Osten außerhalb des Plangebietes vorbeiführenden Landesstraße L 424 (Straße "An der Bruchspitze") und die ebenfalls dort geführte Straßenbahn.

Bei Berücksichtigung des Schienenbonus von - 5 dB(A) wird für den Schalleintrag der Straßenbahn der Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" am Tag eingehalten und in der Nacht überwiegend eingehalten. Es würden nur an wenigen Gebäuden geringfügige Überschreitungen der Lärmorientierungswerte auftreten.

Durch den Schienenverkehr der Eisenbahn (Bahnlinie Mainz - Alzey) werden keine Überschreitungen der Orientierungswerte ausgelöst, da die Lärmsituation durch den Straßenverkehr dominiert wird.

Darüber hinaus wurden durch den ausgelösten Straßenverkehrslärm Überschreitungen der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55/45 dB(A) tags/nachts für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Straße "An der Bruchspitze" festgestellt. Die Überschreitungen durch den Straßenverkehr betragen bis zu ca. 8 dB(A) am Tag als auch in der Nacht.

Hieraus ergeben sich Festsetzungen zur Schalldämmung von Außenbauteilen sowie das Erfordernis von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

## 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des städtebaulich sehr einheitlichen Erscheinungsbildes des Siedlungsgebietes werden für den gesamten Geltungsbereich auch gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese schränken zwar die Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Eigentümer ein, sind aber zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes dieser charakteristischen Wohnsiedlung erforderlich.

### 9.1 Dachform / Dacheindeckung / Farbgebung der Dachoberflächen

Die 1-geschossigen Wohngebäude sind durch steil geneigte Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung von ca. 45 bis 50 Grad geprägt. Die 2-geschossigen Wohngebäude hingegen mit Walmdächern. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachgliederung (Größe und Lage der Dachaufbauten, Größe der Dachflächen) bestimmen das Erscheinungsbild eines Daches und damit das des gesamten Gebäudes. Die im Plangebiet anzutreffenden geneigten Dächer der Wohngebäude werden als Dachlandschaft im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden als städtebaulich ortsbildprägend wahrgenommen.

Zur Sicherung dieses städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung ist für den gesamten Geltungsbereich die Errichtung von geneigten Dächern festgesetzt. Zur Wahrung dieser zusammenhängenden und homogenen Dachlandschaft, die für das Wohngebiet typisch ist, sind deshalb für die Ausbildung der symmetrisch geneigten Sattel- bzw. Walmdächer entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung waren auch die ursprünglich einheitlich gedeckten Dachflächen. Typisch sind Ziegeleindeckungen mit matter Oberfläche. Das Material und die Farbe der Dachdeckung sind der ortsüblichen Bebauung anzupassen. Hierbei sind glänzende und reflektierende Dachoberflächen ausgeschlossen.

Abweichende Dachformen von untergeordneten Dachelementen (Erker oder kleine Vor- oder Dachaufbauten etc.) können auch in nicht glänzenden Blecheindeckungen erfolgen.

Flachdächer sind lediglich für überdachte Freisitze, überdachte Stellplätze bzw. Garagen und Nebenanlagen zulässig.

## 9.2 Dachgauben / Dacheinschnitte

Da einige der Gebäude nur über ein geringeres Wohnraumangebot verfügen, wird neben der Möglichkeit einer baulichen Ergänzung durch einen Anbau alternativ auch der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht.

Um zusätzliche Belichtungsflächen im Dachraum zu erhalten sind Dachaufbauten in Form von Gauben oder auch Dacheinschnitte innerhalb der Dachflächen zulässig. Deren Abmessungen sind durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt. Es sind lediglich Einzelgauben zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind durchgehende Dachgaubenbänder ausgeschlossen. Hierbei darf die Addition der Einzelgaubenbreite die Hälfte der jeweiligen dazu gehörenden Gebäudefrontlänge des Wohngebäudes nicht überschreiten. Diese ergänzende gestalterische Regelung zur max. Breite von Dachaufbauten ist notwendig, da in dem Plangebiet nur Dachgauben mit geringerer Breite vorhanden sind. Das Zulassen von Dachgauben, die überproportional die weitgehend geschlossenen Dachflächen öffnen, würde stadtegestalterisch eine unruhige Dachlandschaft erzeugen, was aber städtebaulich dem Wohnquartier abträglich wäre.

## 9.3 Dachaufbauten

Grundsätzlich soll auch zukünftig das städtebaulich einheitliche Erscheinungsbild der geneigten Dachflächen als Ortsbildprägendes Element gefestigt werden. Anlagen zur Einrichtung und zur Nutzung der Sonnenenergie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bleiben weiterhin zulässig. Damit wird dem Ziel entsprochen, innerhalb des Stadtgebietes die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern.

## 9.4 Gestaltung von Nebenanlagen (Flächen für Mülltonnen, Gartenhütten)

Zur weiteren Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung enthält der Bebauungsplan auch ergänzende Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen und zur Größe von Gartenhütten.

Hiernach sind Mülltonnen und Müllbehälter im Freien durch intensiv zu begründende Rankgerüste zu verkleiden und dadurch der Sicht der Öffentlichkeit zu entziehen.

Um die begrünten privaten Freiflächen (Gärten) nicht durch großvolumige Gartenhütten gestalterisch zu stören und um den einheitlichen positiven städtebaulichen Gesamteindruck der Wohnsiedlung zu wahren, wird ebenfalls eine Regelung zur maximalen Größe von Gartenhütten getroffen. Hierbei orientieren sich die Abmessungen der Gartenhütte an den im Handel angebotenen Größen. Diese haben meist eine Grundfläche von ca. 6 m<sup>2</sup> (2 x 3 m) und eine Höhe von ca. 2,5 m.

## 10. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. "Beschleunigten Verfahren" gemäß § 13a BauGB. Hiernach wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen ist dabei nicht erforderlich. Denn zur Sicherung der in der Siedlung anzutreffenden vorhandenen typischen städtebaulichen Struktur wird das betroffene Wohnquartier lediglich überplant. Ein zusätzlicher Eingriff wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht ausgelöst. In dem von der Planung betroffenen Bereich erfolgte bisher die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB. Es wird zwar ein neues Baurecht auf der Grundlage des § 30 BauGB geschaffen, das sich aber an der vorhandenen Bestandsbebauung des vollständig bebauten Wohnquartieres orientiert. Siedlungsbezogen ist das Plangebiet bereits vollständig entwickelt und befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor. Es kann somit derzeit davon ausgegangen werden, dass bei der Umsetzung der Planung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren gelten auch für Umbaumaßnahmen im Bestand die Anforderungen des besonderen Artenschutzes. Von weiterreichenden Umweltauswirkungen der Planung, die über die "Quartiersgrenzen" hinausgehen, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen.

Es finden auch keine Eingriffe in gestaltete Gartenbereiche statt. Wichtige Wechselbeziehungen zu den angrenzenden Siedlungsbereichen sind nicht anzunehmen. Demnach sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist ebenfalls nicht zu erwarten. Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches sind Beeinträchtigungen der Landschaft auszuschließen.

Gemäß Naturschutzrecht sind bestehende Schutzgebiete oder -objekte von der Planung unberührt.

Ebenfalls sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten bzw. Altstandorte vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die umweltrelevanten Aspekte umfassend geprüft wurden und keine Beeinträchtigungen hierzu zu erwarten sind.

## 11. Statistik

Plangebietsgröße	ca. 3,1 ha / 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,7 ha / 87,1 %
Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha / 12,9 %

Anzahl der bestehenden Wohneinheiten	ca. 56 WE
Anzahl der zulässigen Wohneinheiten	ca. 94 WE

## 12. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Nach aktuellem Stand des Verfahrens entstehen für die Stadt Mainz keine Kosten.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*