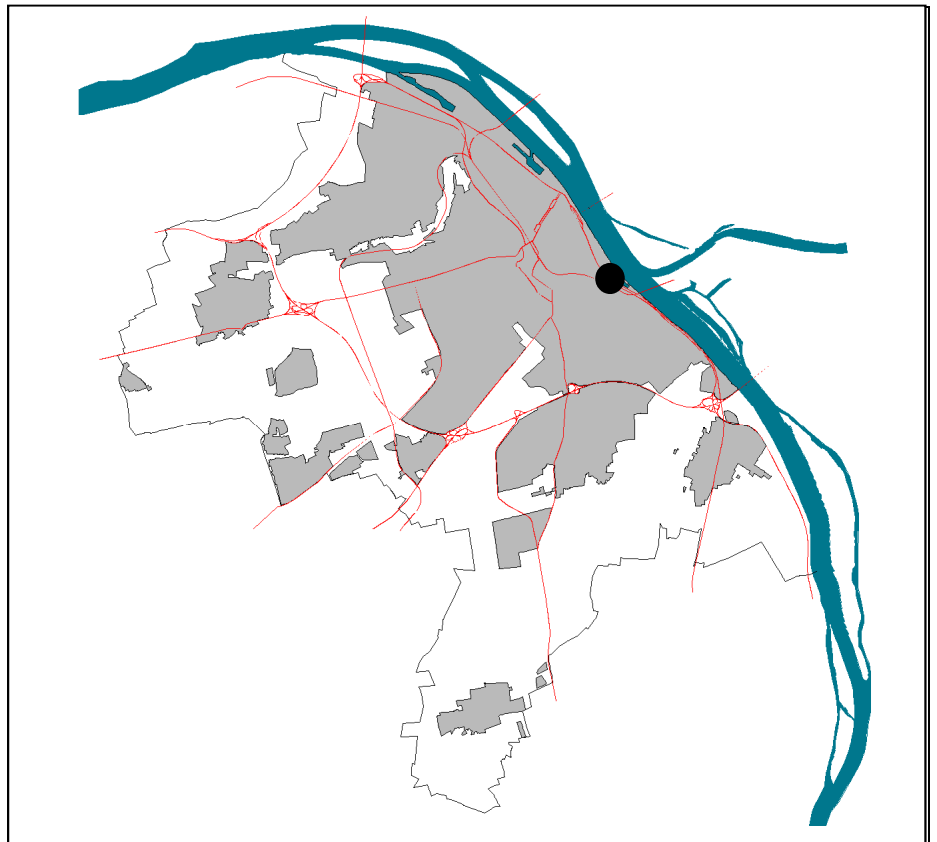


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf
"Weidmannstraße (O 68)"



Stand Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Weidmannstraße (O 68)"

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	3
3. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	4
4. Flächennutzungsplan.....	5
5. Städtebauliche Bestandsanalyse	5
6. Städtebauliche Konzeption	6
7. Äußere Erschließung	7
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
8.1 Art der baulichen Nutzung	7
8.2 Maß der baulichen Nutzung	8
8.3 Bauweise	8
8.4 Gebäudehöhen.....	8
8.5 Größe von Baugrundstücken.....	9
8.6 Verkehrsflächen.....	9
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
9.1 Dachform, Dachneigung	9
9.2 Dachgauben, Dacheinschnitte.....	10
9.3 Einfriedungen	10
9.4 Anlagen zum Sammeln von Müll	10
10. Umweltbelange	10
11. Statistik	11
12. Kosten.....	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Weidmannstraße (O 68)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 22 und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Straße "Am Stiftswingert" sowie die südliche Begrenzung der "Göttelmannstraße";
- im Osten durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 141/2, die südliche Grenze der Flurstücke 142 und 144 sowie die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 147;
- im Süden durch die westliche Grenze des Flurstücks 653/7 sowie die westliche Grenze des Weges mit der Parzellennummer 644/2;
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Straße "Oberer Laubenheimer Weg".

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das relativ homogene städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung wird in der jüngsten Zeit durch einige städtebaulich unerwünschte bauliche Entwicklungen gefährdet. Aufgrund der Attraktivität des Wohngebietes und auch der hohen Grundstückspreise sind vermehrt Bestrebungen zu beobachten, Bauvorhaben mit einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke, einer überzogenen Gebäudehöhe oder einer Vielzahl von Wohneinheiten bei Vernachlässigung der vorherrschenden Bebauungsstruktur zu realisieren. Derartige Bauvorhaben, die zwar nach den Kriterien des § 34 BauGB als zulässig zu bewerten sind, gehen zum Teil mit einer nicht erwünschten baulichen Verdichtung einher. Zudem sind sie aufgrund ihrer Vorbildfunktion ebenso dazu geeignet, um im Zuge weiterer Bauanträge im Plangebiet eine nachteilige städtebauliche Entwicklung zu generieren. Hierdurch können unerwünschte städtebauliche Spannungen erzeugt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Weidmannstraße (O 68)" vom Stadtrat beschlossen und am 10.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Ziel des "O 68" 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 eventuelle Neubauten im Plangebiet betroffen.

Durch diese verbindlichen Regelungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und die städtebauliche Qualität in dem bestehenden Wohngebiet erhalten werden. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten einer angemessenen und behutsamen Innenentwicklung gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan wird zur Umsetzung dieser Ziele nach derzeitigem Stand zur Reglementierung der Bebauung bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzen. Die bestehenden öffentlichen Straßen und Fußwege sollen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Daneben werden eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflä-

chen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung künftige Bebauungsmöglichkeiten verbindlich regeln. Die vorhandene Grünstruktur der rückwärtigen Grundstücksbereiche soll dabei wenn möglich von einer Bebauung freigehalten werden. Damit der städtebauliche Charakter des Wohngebietes erhalten werden kann, sollen des Weiteren Festsetzungen zu einer Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke, einer maximalen Grundfläche von baulichen Anlagen sowie Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. zu maximalen First- und Traufhöhen von Gebäuden getroffen werden. Diese, sich am Bestand orientierenden Festsetzungen sollen somit Möglichkeiten einer behutsamen Innenentwicklung aufzeigen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Vorgang der Abwägung wird es zu weiteren konkreten Festsetzungen kommen, die den genannten Planungszielen entsprechen und einen nötigen Spielraum für bauliche Veränderungen ermöglichen.

3. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "Weidmannstraße (O 68)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Plangebiet des "O 68" ist insgesamt ca. 101.312 m² groß. Auf Flächen, die als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt werden, entfallen insgesamt ca. 10.833 m². Die übrigen Flächen, die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, belaufen sich demnach auf ca. 90.479 m². Bei einer max. zulässigen Grundflächenzahl im WA von 0,4 verbleiben 36.192 m² an zulässiger (überbaubarer) Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Damit wird zwar der in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte zulässige Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 m² überschritten, eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien brachte jedoch die Einschätzung, dass der "O 68" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

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 Landespflanze (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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind die Flächen des "O 68" als vorhandene Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan "(O 68)" setzt hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ist diese Festsetzung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.

5. Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Weidmannstraße (O 68)" erstreckt sich über ein nahezu vollständig bebautes Wohnquartier mit einem großzügigen Anteil von Grün- und Freiflächen der einzelnen Grundstücke. Die vorhandene städtebauliche Struktur ist geprägt von überwiegend freistehenden sowie in Hausgruppen angeordneten Ein- und Zweifamilienhäusern, welche überwiegend in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Diese Bebauungsstruktur entstand zu großen Teilen auf der Grundlage des mittlerweile rechtsscheinerweckenden und nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplans "Oberer Laubenheimer Weg (O 19)". Einzig im nördlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Straße "Am Stiftswingert" sind drei- und viergeschossige Zeilenbauten und Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

Die Struktur des Wohngebietes, die Nachbarschaft zu Volkspark/Rosengarten sowie die ruhige Lage in der Mainzer Oberstadt, die zugleich eine räumliche Nähe zur Innenstadt aufweist, machen den Standort Weidmannstraße zu einem attraktiven und nachgefragten Wohnort.

Zur Ermittlung der bestehenden städtebaulichen Dichte im Geltungsbereich des "O 68" wurde überschlägig die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) aus den Grundflächen der Hauptgebäude errechnet. Das gesamte Plangebiet ist durch eine geringe Überbauung der Grundstücke charakterisiert. Die GRZ liegt bei allen Grundstücken zwischen einem Wert von 0,12 bis 0,40, wobei überwiegend Werte bis zu einer GRZ von maximal 0,30 erzielt werden (bei 92% der Grundstücke). Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Hauptgebäude werden durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude weitere Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Diese Grün- und Freiflächen finden sich zumeist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Nur bei wenigen Liegenschaften sind größere Bereiche des Grundstücks durch Stellplätze, (Tief-) Garagen und deren Zufahrten versiegelt (z.B. Weidmannstraße 81 und 81a).

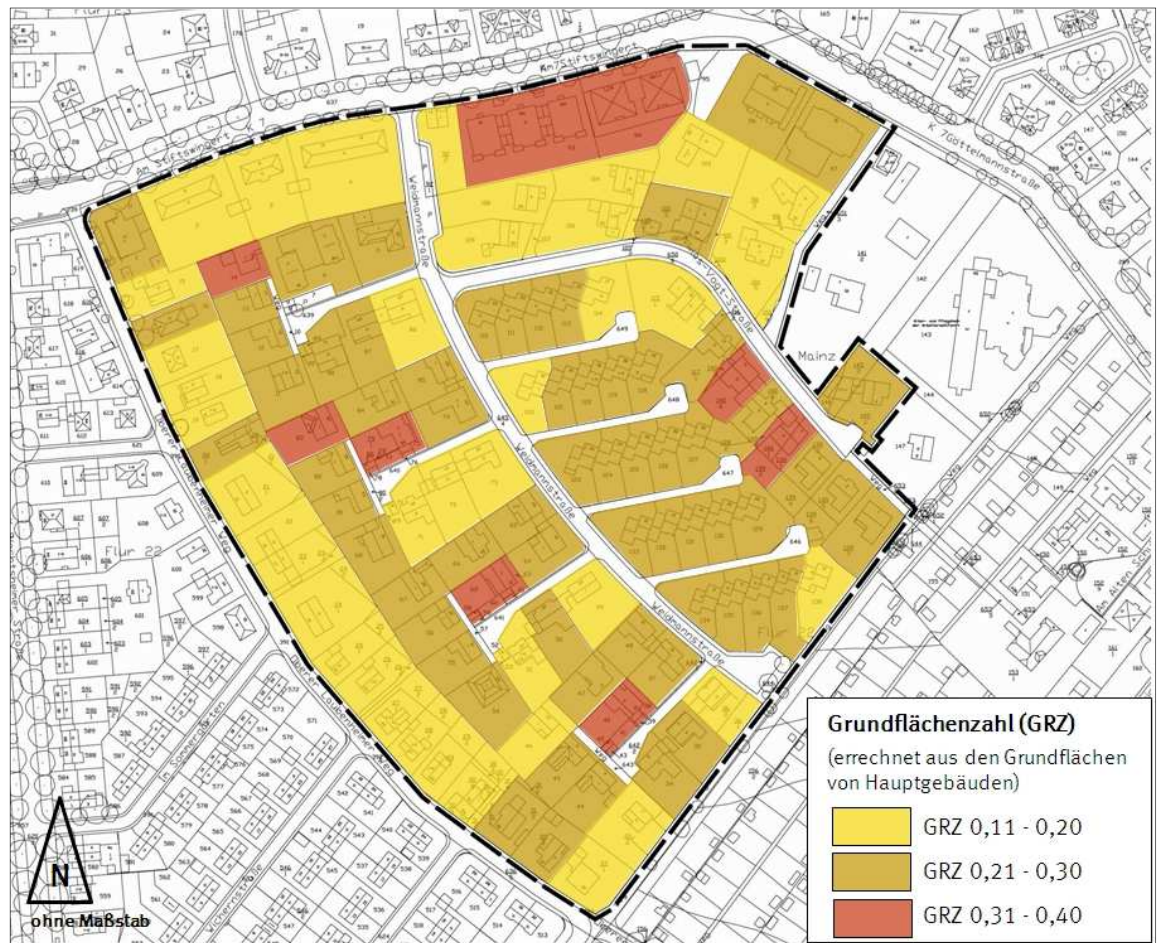


Abb. 1 **Überschlägige Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) "Weidmannstraße (O 68)"**

6. Städtebauliche Konzeption

Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung des Wohngebietes ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Städtebauliche Intention ist es, die Gebäudestellung auf den Grundstücken, wie sie die vorhandene städtebauliche Struktur vorgibt, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln. Gebietsübergreifend sind die großzügigen Grün- und Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer weiteren Bebauung freigehalten werden sollen. Maßnahmen der Nachverdichtung im Plangebiet sollen sich daher an dem Gebäudebestand orientieren. Unter der Wahrung von verschiedenen Restriktionen, soll sich die bauliche Entwicklung nach bestehenden Strukturen richten. Dadurch, dass nur restriktive Maßnahmen und keine übermäßig über den Bestand hinausreichende Bauungen zulässig sind, soll auch das bestehende Erschließungssystem gesichert werden.

Vergrößerte Baufenstertiefen ermöglichen die Anbringung von Anbauten oder die Errichtung von Ersatz- bzw. Neubauten mit zeitgemäßen Grundrissen. Durch festgesetzte Baulinien sollen Raumkanten geschaffen werden, die ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild generieren sollen. Eine weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeit ergibt sich durch die Möglichkeit der Aufstockung von einzelnen Baukörpern, die bisher lediglich eingeschossig bebaut sind.

7. Äußere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Wohngebiet handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die mit Stichstraßen versetzte "Weidmannstraße" sowie "Niklas-Vogt-Straße" verkehrstechnisch komplett an das örtliche Straßensystem angebunden. Die Verbindung der "Weidmannstraße" mit der Straße "Am Stiftswingert" ist die einzige mit dem Pkw nutzbare Anbindung des Wohnquartiers an das öffentliche Straßensystem.

Auch die ÖPNV-Erschließung ist durch die bestehenden Bushaltestellen "Hechtsheimer Straße" und "Rosengarten", welche von mehreren Buslinien angefahren werden, sichergestellt.

Die vorhandenen fußläufigen Verbindungen im Nordosten, Richtung Göttelmannstraße, sowie im Südosten, bieten alternative Wegeführungen zu der ÖPNV-Haltestelle "Rosengarten" bzw. zur fußläufigen Erschließung des Wohngebietes.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten, weshalb als Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt wird.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelzulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" sowie "Schank- und Speisewirtschaften" sind außer im festgesetzten "WA 1" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz sollen die zentralen Versorgungseinrichtungen in den Stadtteilzentren untergebracht werden. Außer im festgesetzten "WA 1" wären zudem die Standortanforderungen bzgl. Kundenverkehr nicht gegeben. Der städtebaulich unerwünschte zusätzliche Fahrverkehr und Parksuchverkehr, den Versorgungseinrichtungen in der Regel nach sich ziehen, würde die Wohnqualität in vielfältiger Weise empfindlich belasten. Zudem würden sich die erforderlichen Außen- und Nebenanlagen nicht in das besonders sensible städtebauliche Erscheinungsbild dieses Wohngebietes integrieren lassen. Aus diesen Gründen wurden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (mit Ausnahme der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2"), Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls, als nicht zulässig festgesetzt. Diese Nutzungen entsprechen zudem nicht dem gegenwärtigen und zu erhaltenden Gebietscharakter.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" werden aus diesen genannten Gründen als lediglich ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Aufgrund der zum Teil geringen Überbauung der Grundstücksflächen liegt die festgesetzte Grundflächenzahl unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete. Zwar gibt es für einzelne Teilbereiche im Geltungsbereich eine einheitliche GRZ-Regelung, entsprechend der städtebaulichen Gegebenheiten werden allerdings unterschiedliche Werte für die absolut zu überbauende Grundfläche der Grundstücke (GR) angesetzt. Diese orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und der Größe der Grundstücke. Für ggf. geplante Baumaßnahmen gilt bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche jeweils der kleinere der beiden errechneten Werte. Dies ist notwendig, um eine städtebaulich unerwünschte übermäßige bauliche Verdichtung in dem Plangebiet auszuschließen. Mit den restriktiv festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten Geschossigkeit und den getroffenen Höhenregelungen mit maximalen Trauf- und Firsthöhen wird die Wohnsiedlung zum einen in ihrem heutigen Erscheinungsbild nachhaltig gesichert und zum anderen werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung aufgezeigt.

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

8.3 Bauweise

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzt. Die so gebildeten Baufenster lassen genügend Raum für eine Bebauung, wobei durch den zwingenden Anbau an die Baulinien entlang der Straßen "Am Stiftswingert", "Göttelmannstraße" und "Oberer Laubenheimer Weg" eine einheitliche Bauflucht der Gebäude und somit eine geordnete städtebauliche Struktur erreicht werden. Durch die im Vergleich zum Bestand vergrößerte Baukörpertiefe kann im Falle eines Wegfalls der bisherigen Bausubstanz die Anpassung an zeitgemäße Wohnungsgrundrisse ermöglicht werden.

Für die im Plan als abweichende Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist geregelt, dass innerhalb dieser die Gebäude als Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand ausgehend vom Bestand zu errichten sind. Wie bei den Baulinien auch, geschieht dies aus städtebaulichen Gründen. So kann auch in Zukunft ein homogenes Bild des Wohngebietes erzeugt werden und die städtebauliche Qualität der bestehenden Zeilenbebauung bleibt erhalten.

8.4 Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen baulicher und sonstiger Anlagen beziehen sich jeweils auf die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt als Höhenbezugspunkt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche. Die

auf dieser Grundlage festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen gewährleisten, dass das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

8.5 Größe von Baugrundstücken

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und dem Schutz einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke und einer damit einhergehenden unerwünschten baulichen Verdichtung des Plangebietes ist für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 6" und "WA 7" zusätzlich festgesetzt, dass Baugrundstücke mindestens eine Größe von 500 m² (im "WA 7" und "WA 8") bzw. 700 m² (im "WA 3", "WA 4" und "WA 6") aufweisen müssen.

8.6 Verkehrsflächen

Die bestehende, von der Straße "Am Stiftswingert" nach Süden abgehende "Weidmannstraße" sowie die "Niklas-Vogt-Straße" erschließen das Plangebiet und werden entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die jeweils nach Westen und Osten abgehenden Stichstraßen erfolgt die innergebietliche Erschließung. Dadurch, dass im Plangebiet kein Durchgangsverkehr möglich ist, wird die Verkehrsbelastung erheblich reduziert. Damit die Erschließung des Wohngebietes jedoch für Fußgänger aus mehreren Richtungen gesichert wird, sind die fußläufigen Wegeverbindungen im Norden Richtung "Göttelmannstraße" sowie im Osten als besondere Verkehrsflächen entsprechend festgesetzt und mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich spezifiziert.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des städtebaulich sehr einheitlichen Erscheinungsbildes des Siedlungsgebietes werden für den gesamten Geltungsbereich auch gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese sind zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes dieser charakteristischen Wohnsiedlung erforderlich.

9.1 Dachform, Dachneigung

Dachform und Dachneigung bestimmen das Erscheinungsbild eines Daches maßgeblich 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 überwiegenden Geltungsbereich die Errichtung von symmetrisch geneigten Dächern mit einer maximalen Dachneigung festgesetzt. Eine weitere Spezifikation einer Dachform wurde nicht vorgenommen, damit trotz Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes dennoch ein breiter Spielraum für unterschiedliche Dachformen (z.B. Satteldach oder Walmdach) ermöglicht wird.

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 unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Deren Abmessungen sind durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt. Aus gestalterischen Gründen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten die Hälfte (50%) der jeweiligen dazugehörenden Gebäudefrontlänge des Wohngebäudes nicht überschreiten. Diese gestalterische Regelung zur maximalen 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 stadtgestalterisch eine unruhige Dachlandschaft erzeugen, was dem Wohnquartier aus städtebaulicher Sicht abträglich wäre.

9.3 Einfriedungen

Zur Sicherung und Wahrung eines städtebaulich ansprechenden straßenseitigen Erscheinungsbildes ist die Errichtung von baulichen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mittels textlicher Festsetzung auf eine Höhe von maximal 1,20 m begrenzt.

9.4 Anlagen zum Sammeln von Müll

Zur weiteren Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung enthält der Bebauungsplan auch ergänzende Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen. Hiernach sind Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen.

10. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im 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 Wohnquartiers orientiert. Siedlungs-

bezogen ist das Plangebiet bereits vollständig entwickelt und befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs.

Die Planung soll dennoch gutachterlich untersucht werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll zum einen der Vegetationsbestand aus Sicht des Artenschutzes sowie das Vorkommen von Radon ermittelt werden. Zudem sollen weitere umwelt- und naturschützende Belange (z.B. Versickerungsfähigkeit von Böden, Schallschutz und energetische Belange) berücksichtigt werden. Sobald diese Ergebnisse und Untersuchungen vorliegen sollen sie, soweit es erforderlich ist und soweit es die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches zulassen, in den Bebauungsplan aufgenommen werden bzw. Eingang in der Begründung finden.

11. Statistik

Plangebietsgröße	101.312 m ² / 100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	90.479 m ² / 89,3 %
Verkehrsflächen	10.833 m ² / 10,7 %

12. Kosten

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

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete