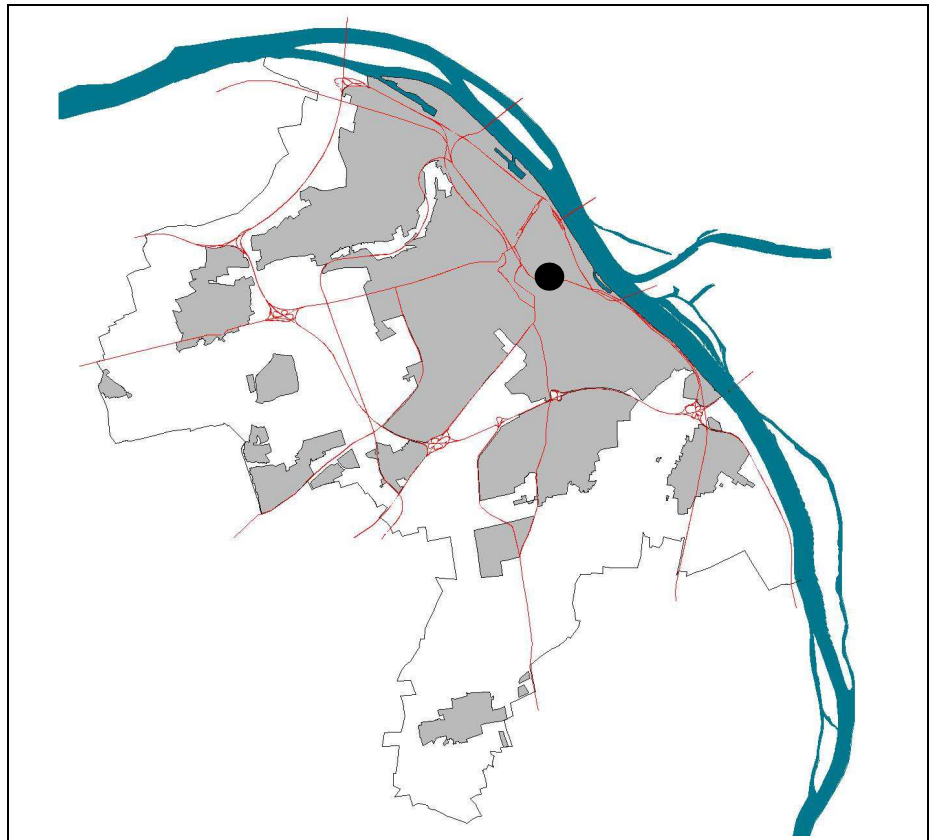


# Stadt Mainz

## Begründung

zum Bebauungsplan  
"Martin-Luther-Straße (O 63)"



Stand Satzungsbeschluss

**Begründung  
zum Bebauungsplan "Martin-Luther-Straße (O 63)"**

1. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2. Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	4
3. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB .....	5
4. Flächennutzungsplan .....	6
5. Städtebauliche Bestandsanalyse .....	6
5.1 Zahl der Geschosse .....	6
5.2 Grundflächenzahl .....	7
5.3 Geschossflächenzahl.....	8
6. Städtebauliches Konzept .....	9
7. Äußere Erschließung .....	10
8. Festsetzungen des Bebauungsplans .....	11
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
8.1.1 Geförderter Wohnungsbau.....	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.2.1 Geschossigkeit .....	13
8.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen.....	14
8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	15
8.5 Verkehrsflächen.....	15
8.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
8.6.1 Bodenversiegelung .....	15
8.6.2 Installation von Nisthilfen .....	16
8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	16
8.8 Festsetzungen zum Lärmschutz .....	16
8.9 Grünplanerische Festsetzungen.....	17
8.9.1 Erhalt von Bäumen .....	17
8.9.2 Dach- und Fassadenbegrünung.....	23
8.9.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen .....	23
8.9.4 Stellplätze .....	24
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	24
9.1 Dachform / Dachneigung.....	24
9.2 Mülltonnenstandplätze.....	24
10. Versickerungsuntersuchung .....	24
11. Artenschutzgutachten.....	25
12. Radonuntersuchung .....	25

13. Familienfreundlichkeitsprüfung.....	26
14. Statistik .....	26
15. Kosten .....	26

**Hinweis:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Martin-Luther-Straße (O 63)" wurden folgende Gutachten erstellt, die der Begründung als Anlage beigelegt sind und die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Versickerungsuntersuchung, hsw-Hydrogeologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Kerzenheim, 12.11.2014,
- Artenschutzrechtliches Gutachten mit Baum- und Biotoptypenerfassung, Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz, 30.12.2014,
- Bericht Radonbelastung in der Bodenluft, GeoConsult Rein, Oppenheim, 18/24 September 2015.

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Martin-Luther-Straße (O 63)" liegt in einer bebauten Wohnsiedlung im Stadtteil Mainz-Oberstadt, Gemarkung Mainz, Flur 21 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den südlichen Rand der Straße "Kreuzschanze", die westliche und südliche Grenze der Parzelle 184, die südlichen Grenzen der Parzellen 185/2, 186/2, 190/2, 191/2 und 191/3 und 195,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Parzellen 196, 205, 208 und 210,
- im Süden durch den nördlichen Rand der "Martin-Luther-Straße",
- im Westen durch den westlichen Rand der "Dumontstraße", die nördliche Grenze der Parzelle 260/1 sowie der westlichen und nördlichen Grenze der Parzelle 230.

## 2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei dem betreffenden Gebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Wohngebiet im Innenbereich. Ein Bebauungsplan oder sonstige planungsrelevante Satzungen existierten bisher nicht, so dass sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung von beantragten Bauvorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB zu richten hatte.

Im Bereich Martin-Luther-Straße/ Dumontstraße findet sich eine homogene städtebauliche Struktur, die durch drei- bis viergeschossige Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit geprägt ist. Die überwiegend Nord-Süd ausgerichteten Gebäudezeilen mit flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdächern werden durch großzügige baumbestandene Grünflächen untergliedert. Die städtebauliche Situation sowie die räumliche Nähe zur Innenstadt machen diesen Standort zu einem attraktiven Wohngebiet.

Im Planbereich wurde im März 2011 eine Bauvoranfrage zur Errichtung von vier zusätzlichen Wohngebäuden mit einer Tiefe von ca. 12 Metern gestellt, die zwischen den bestehenden Zeilenbauten errichtet werden sollten. Auf der Grundlage des § 34 BauGB wäre das Vorhaben zulässig gewesen.

Es war nicht ausgeschlossen, dass im Zuge eines solchen Vorhabens weitere Bauanträge zur Nachverdichtung im betroffenen Bereich gestellt würden. In der Folge hätte dies unter anderem eine vermehrte Inanspruchnahme und Versiegelung von Grün- und Freiflächen oder auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeutet, mit der Folge von negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes.

Das geplante Vorhaben sowie die zu erwartenden weiteren Baugesuche mit ähnlicher Ausnutzung ließen befürchten, dass in der Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) solcher Vorhaben durch eine

weitere bauliche Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Ziel des Bebauungsplans "Martin-Luther-Straße (O 63)" ist es daher, einerseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben und andererseits den für die Mainzer Oberstadt prägenden Gebietscharakter zu erhalten. Dadurch soll neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet und der Vermeidung von städtebaulichen Spannungen auch dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen zwischen den bestehenden Gebäudezeilen ist es ein bedeutendes Ziel, diese künftig von einer Bebauung freizuhalten.

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

Die Durchführung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hängt von bestimmten gesetzlich vorgegebenen Kriterien ab. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der diese Kriterien erfüllt, kam das beschleunigte Verfahren zur Anwendung.

Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 10.600 qm unterhalb des im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 qm, bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchgeführt werden kann.

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.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Da diese Planung im Vorfeld bereits Gegenstand öffentlicher Diskussionen war, wurde dennoch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (im Aushangverfahren) durchgeführt. Zusätzlich erhielt die Bevölkerung im Rahmen einer abendlichen Bürgerinformationsveranstaltung die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung gemeinsam mit der Verwaltung zu erörtern.

#### 4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind die Flächen des "O 63" als *vorhandene Wohnbauflächen (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan "(O 63)" 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 oben genannte Planungsziel einer behutsamen Innenentwicklung aufgreifend, wurde im Plangebiet zunächst eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Dessen Ergebnisse dienen in der Folge als Grundlage für die späteren Festsetzungen im Bebauungsplan. Wichtig für die Entwicklung des Gebietes ist es, dass dessen prägender Charakter erhalten bleibt, jedoch gleichzeitig auch Raum für bauliche Erweiterungen gegeben wird. Dadurch soll so eine geordnete und behutsame städtebauliche Entwicklung zu ermöglicht werden.

In dem bestehenden Wohngebiet finden sich überwiegend Nord-Süd ausgerichtete Gebäudezeilen mit flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdächern aus der Nachkriegszeit. Die großzügigen baumbestandenen Grünflächen zwischen den einzelnen Gebäudezeilen verleihen diesem Wohngebiet einen besonderen Charakter. Die städtebauliche Situation sowie die räumliche Nähe zur Innenstadt machen diesen Standort zudem zu einem attraktiven Wohngebiet in der Mainzer Oberstadt.

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden. Anderweitige Nutzungen sind nicht bekannt. In der direkten Umgebung zum Plangebiet finden sich einige kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. eine Arztpraxis und ein Ingenieurbüro. Sämtliche Nutzungen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind in einem allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO zulässig.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Zahl der Geschosse von Wohngebäuden, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) überschlägig ermittelt. Die Ergebnisse hierzu werden im Folgenden näher dargelegt.

##### 5.1 Zahl der Geschosse

Neben Vollgeschossen wurden auch Dachgeschosse kartiert, wobei im Rahmen dieser Bestandsaufnahme nicht geklärt werden kann, ob diese Geschosse Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) sind. Wichtig ist hier zunächst nur der städtebauliche Eindruck der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe, um ein wichtiges Kriterium für den Gebietscharakter wiederzugeben.

Die Gebäude im Geltungsbereich sind überwiegend dreigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Kreuzschanze 36-40 sowie Dumonstraße 14-

20) im Norden des Plangebietes. Besonders prägend für das Wohngebiet sind die beiden jeweils über 65 Meter langen viergeschossigen Zeilenbauten im Westen (Martin-Luther-Straße 24-38). Im Süden befinden sich zudem zwei kleinere Gebäude mit jeweils nur zwei Geschossen.

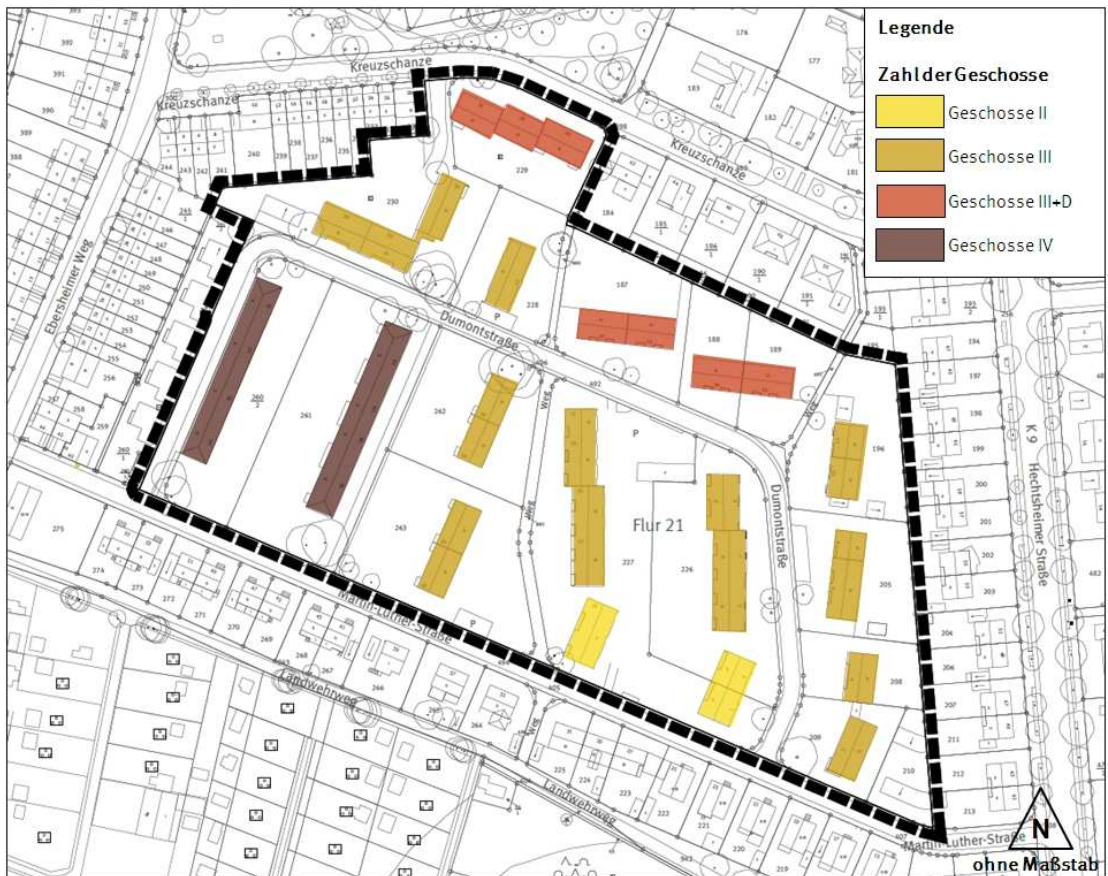


Abb. 1: Überschlägige Ermittlung der Geschosse "Martin-Luther-Straße (O 63)"

## 5.2 Grundflächenzahl

Die überschlägig ermittelte Grundflächenzahl (GRZ) wurde ausschließlich 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 0,13 bis 0,29 und somit deutlich unter den Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

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. Nur bei wenigen Liegenschaften sind größere Bereiche des Grundstücks durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten versiegelt (z.B. Martin-Luther-Straße 24-30 und zwischen Dumontstraße 9 bis 13).

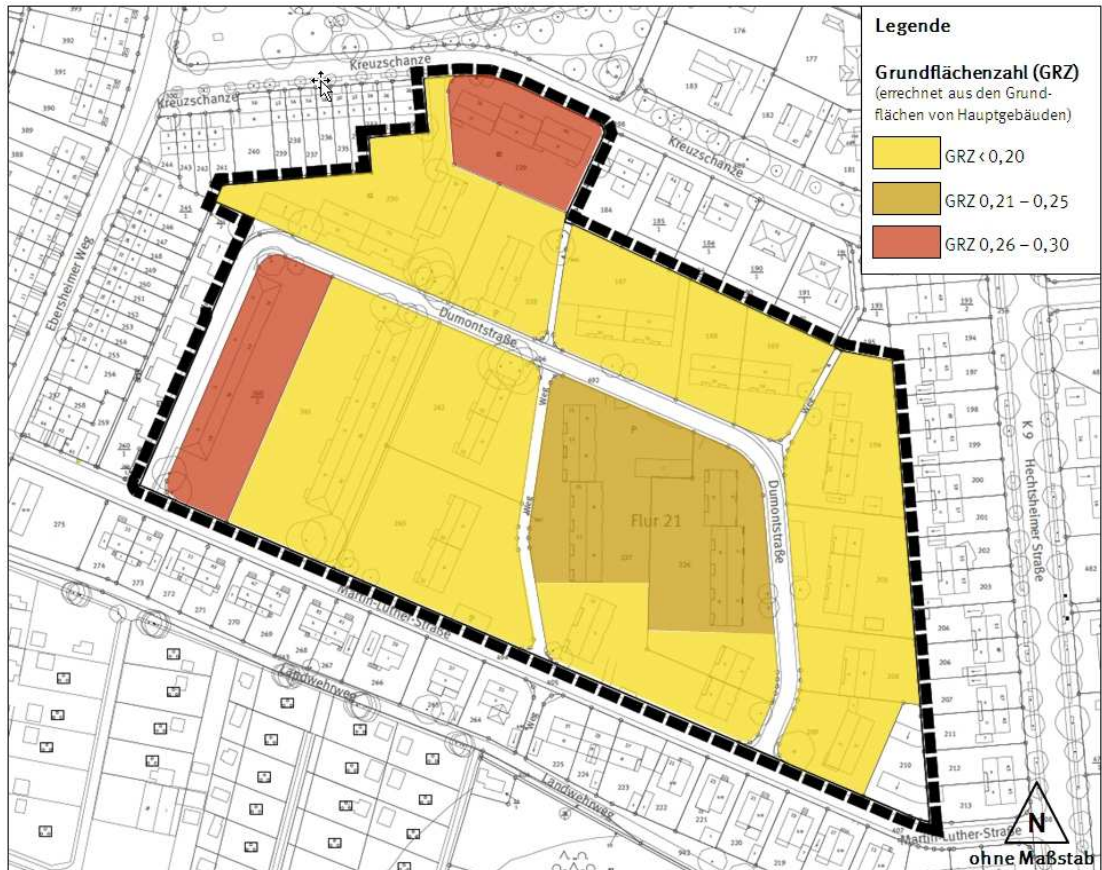


Abb. 2: Überschlägige Ermittlung der Grundflächenzahl "Martin-Luther-Straße (O 63)"

### 5.3 Geschossflächenzahl

Für die überschlägige Ermittlung der GFZ im Bestand wurden ausschließlich die Grundflächen von Hauptgebäuden in die Berechnung mit einbezogen. Zusätzlich wurden ausgebaute Dachgeschosse je zur Hälfte bei der Geschossfläche angerechnet. Die dargestellte GFZ entspricht damit nicht der Definition gemäß BauN-VO, sondern gibt einen städtebaulichen Wert an, der zusammen mit der Grundstücksgröße einen Hinweis auf die vorhandene Wohn- und Nutzfläche gibt.

Zusammengefasst liegt die GFZ im Plangebiet auf einem mittleren Niveau zwischen Werten von 0,53 bis 0,79. Eine Ausnahme bilden die Gebäude auf den Grundstücken in der Dumontstraße 1-3 sowie 19, die eine GFZ von 0,37 aufweisen. Analog zu den Ergebnissen der Grundflächenzahl, sind die höchsten Werte der GFZ bei den Gebäuden Martin-Luther-Straße 32-38 (GFZ von 1,13) im Westen sowie Kreuzschanze 36-40 (GFZ von 1,02) im Norden des Geltungsbereichs zu verzeichnen.



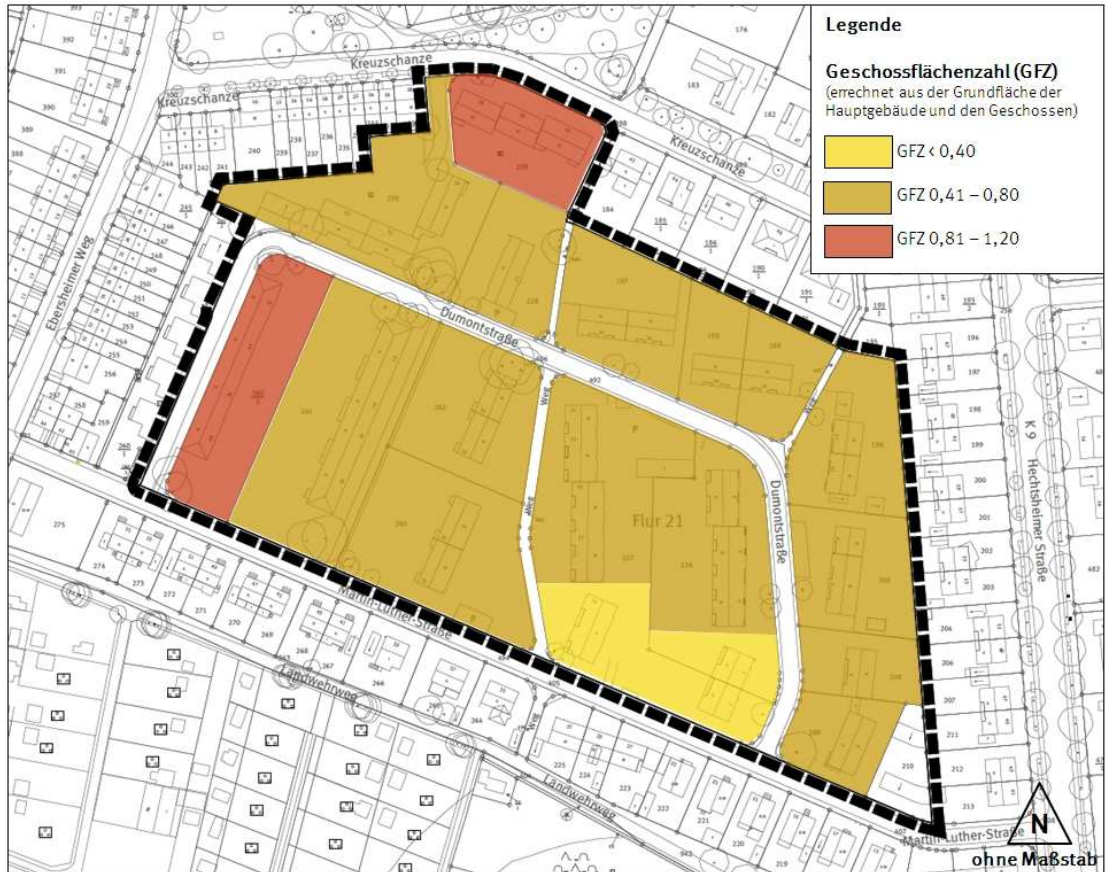


Abb. 3: Überschlägige Ermittlung der Geschossflächenzahl "Martin-Luther-Straße (O 63)"

## 6. Städtebauliches Konzept

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 zwischen den Gebäuden 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, wie etwa den von einer Bebauung freizuhaltenen Grünflächen zwischen den Gebäudezeilen, dem nach Möglichkeit zu erhaltenden Baumbestand oder der Einhaltung von Abstandsflächen, 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.

Geringfügig vergrößerte Baufenstertiefen ermöglichen die Anbringung von Anbauten oder im Falle eines Abrisses der Bestandsbebauung die Errichtung von

Ersatz- bzw. Neubauten mit zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen. Verlängerte Baufenster orientieren sich an den Raumkanten bzw. vorderen Baugrenzen entlang der Martin-Luther-Straße und der Dumontstraße. Eine weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeit ergibt sich durch die Möglichkeit der Aufstockung um jeweils ein Vollgeschoss von einzelnen Baukörpern. Die nachstehende Abb. 4 zeigt die Verortung der behutsamen Nachverdichtungen und macht deutlich, dass die gebietsprägenden Grünflächen nur in den Randbereichen geringfügig beansprucht werden.

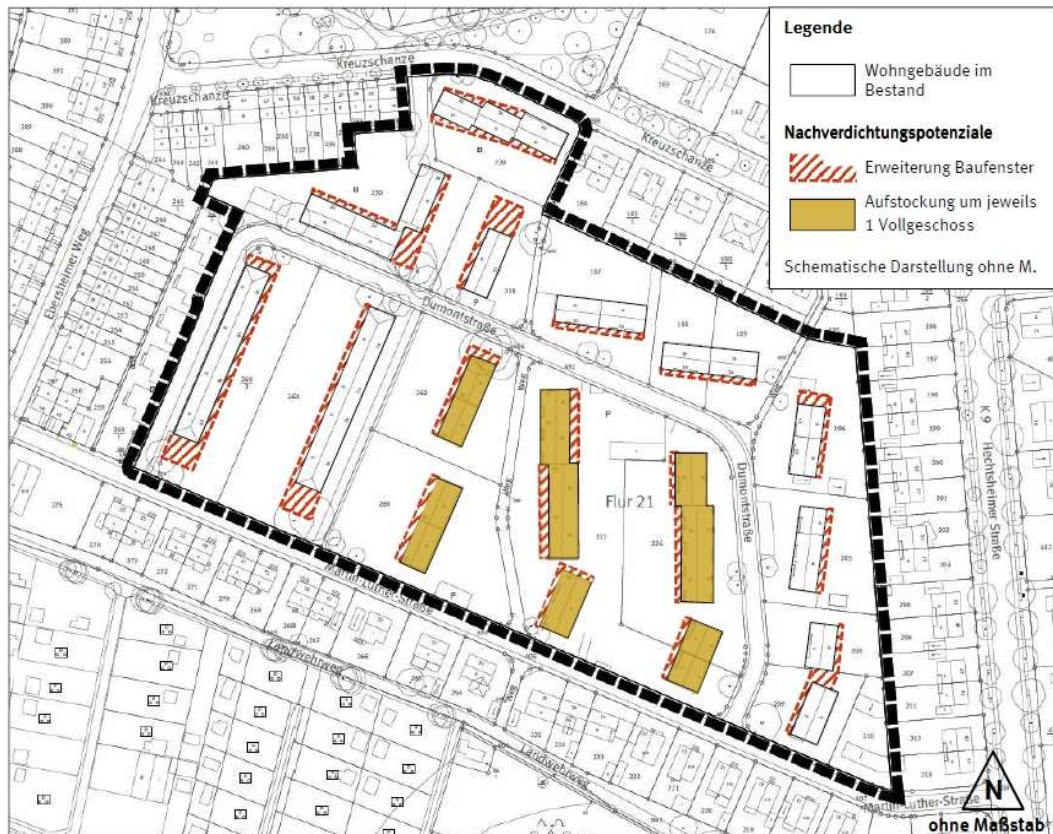


Abb. 4: Gebäudebestand und Nachverdichtungspotenziale "Martin-Luther-Straße (O 63)"

## 7. Äußere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Wohngebiet handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Autobahnanschlussstellen Hechtsheim-Ost und Weisenau. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist über bestehende Haltestellen, die sich außerhalb des Plangebietes an der Hechtsheimer Straße befinden, gegeben. Diese sind fußläufig auf sehr kurzem Wege zu erreichen.

Die im Planbereich bestehenden Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung im Plan übernommen. Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Fußwegeverbindung bindet das Plangebiet im Süden an die Kleingartenanlage südlich des Landwehrweges an und gestattet auf kurzem Wege den Zugang zur öffentlichen Grünanlage an der Oechsnerstraße.

## 8. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 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" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im festgesetzten WA unzulässig. Mit diesem Ausschluss soll vor allem das nach dem "Zentrenkonzept Einzelhandel" vorhandene Nahversorgungszentrum im Bereich Hechtsheimer Straße/ Ecke Martin-Luther-Straße gestärkt werden, welches sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" entsprechen nicht dem gegenwärtigen und zu erhaltenden Gebietscharakter und sind daher ebenso ausgeschlossen. Durch diese Nutzungen würde die im festgesetzten WA vorherrschende Wohnnutzung durch den intensiven PKW-Kundenverkehr (Läden, Tankstelle) sowie durch den laufenden Betrieb eines flächenintensiven Gartenbaubetriebes negativ beeinträchtigt. Der städtebaulich unerwünschte zusätzliche Fahrverkehr würde zudem die Wohnqualität in vielfältiger Weise empfindlich beeinträchtigen. Ferner sind die Standortanforderungen solcher Betriebe im Plangebiet nicht gegeben. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" werden aus diesem Grund als lediglich ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Weiterhin sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "Schank- und Speisewirtschaften" im Bebauungsplangebiet unzulässig. Diese Betriebe würden durch den intensiven Fahrverkehr die vorhandene Wohnnutzung negativ beeinträchtigen. Zudem würden sich die erforderlichen Außen- und Nebenanlagen nicht in das besonders sensible städtebauliche Erscheinungsbild dieses Wohngebietes integrieren lassen. Gleiches gilt für die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" sowie "Anlagen für Verwaltungen", die ebenso im festgesetzten WA ausgeschlossen sind.

#### 8.1.1 Geförderter Wohnungsbau

Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland und ist weit davon entfernt demographisch zu schrumpfen. Als Oberzentrum hat Mainz in den letzten fünf Jahren einen Zuwachs von knapp 10.000 Einwohnern erfahren.

Laut des aktuellen *empirica-Wohnraumgutachtens* für Rheinland-Pfalz profitiert Mainz als bedeutender Hochschul- und Medienstandort insbesondere durch überregionale Zuwanderungen, sodass zumindest von einer mittelfristigen Verstetigung des Zuwanderungstrends auszugehen ist.

Somit nimmt der Bedarf an Wohnraum kontinuierlich zu und erhöht den Druck auf dem Wohnungsmarkt. Die hohe Wohnungsnachfrage wird zusätzlich vom

Trend zu immer mehr Singlehaushalten beflügelt. Zwischen den Jahren 2005 und 2013 sind die Mieten in Mainz mit 22 % deutlich gestiegen. Der Mietspiegel 2015 bestätigt diesen Trend. Gegenüber der letzten Erhebung aus dem Jahr 2010 gab es bei Wohnungen einen Mietanstieg von durchschnittlich rund 10 %. Damit geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise einher. Die Landeshauptstadt findet sich infolgedessen seit längerer Zeit auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Miet- und Immobilienpreisen wieder.

Gegenläufig bewegt sich der preisgebundene Wohnungsbestand aus den 70-iger und 80-iger Jahren. Im Schnitt verringert sich der Bestand um jährlich 137 Sozialwohnungen.

Aufgrund der beiden Entwicklungen sind insbesondere Haushalte, die auf preisgünstige Angebote angewiesen sind, am Markt benachteiligt. Es gilt, die Vielfalt und soziale Mischung der Bewohnerschaft innerhalb der Stadt zu erhalten und zu gewährleisten. Um preisbedingte Segregationsprozesse zu vermeiden ist ein ausreichendes Angebot, insbesondere im bezahlbaren Preissegment, sicherzustellen.

Mit der Verwaltungsvorlage zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung hat der Stadtrat am 03.12.2014 ein Instrument beschlossen, welches bei der Neueröffnung von Bauland einen Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau zwingend festsetzt. Neben dieser Möglichkeit kann alternativ in Angebotsplanungen ohne begleitenden Vertrag mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die Förderfähigkeit von Wohnbebauung in Bebauungsplänen gefordert werden.

Somit kann sichergestellt werden, dass der Verfügungsberechtigte die Förderkriterien bei der Schaffung von Wohnraum beachtet. Ein Förderzwang ergibt sich aus der Festsetzung jedoch nicht. Die Festsetzung regelt lediglich, dass die baulichen Voraussetzungen für eine eventuelle Förderung gewährleistet werden.

Zwecks Steuerung sozialer Aspekte wurde mit der Vorlage zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung eine Spanne von 10%-25% für einen Anteil von gefördertem Wohnungsbau beschlossen. Zwar liegt das Planungsgebiet im Stadtbezirk 242 Goldgrube am südlichen Rand und somit in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Regionalfenster der sozialen Stadt, wird jedoch räumlich durch die Schrebergartenanlage so abgegrenzt, dass eventuelle Einflüsse durch den benachbarten Bezirk vernachlässigt werden können. Die umgebende kleinteilige Bebauungsstruktur und der hohe Anteil an Grünflächen spiegelt sich in einem hohen Wert beim Einzelindex Wohnen wider. Der Anteil an Sozialwohnungen liegt deutlich weit unter dem Niveau des Mainzer Durchschnitts. Insgesamt wird für den gesamten Bezirk ein geringer Anteil an Transferempfängern oder Bedarfsgemeinschaften bescheinigt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen herrscht eine soziale Stabilität vor, sodass für das Plangebiet in Anlehnung an den wohnungspolitischen Willen der Stadt und unter Beachtung der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum empfohlen wird, durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu ermöglichen, dass beim Neubau von Wohnungen 25% förderfähig hergestellt werden können. Diese Festsetzung gewährleistet somit nicht, dass sozialer Wohnungsbau auch tatsächlich entsteht.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Um der besonderen städtebaulichen Situation in diesem bestehenden Wohngebiet und dem dargelegten Planungsziel einer behutsamen Innenentwicklung gerecht zu werden, wird für den "O 63" das nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) in weiten Teilen des Plangebiets nicht ausgeschöpft bzw. in Teilbereichen sogar deutlich unterschritten.

Die angesprochenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden nur im WA 7 ausgeschöpft. Dies ist auf die vergleichsweise hohe Ausnutzung im Bestand zurückzuführen und darauf, dass auch für diesen Bereiche dennoch ein gewisses Maß an Erweiterungspotenzial vorgehalten werden soll.

Bei den übrigen Allgemeinen Wohngebieten bewegt sich die festgesetzte Grundflächenzahl knapp über 0,3 (WA 1 mit 0,33, WA 3 mit 0,31) oder deutlich unter dem Wert von 0,3.

Die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen konnten bei der überschlägigen Ermittlung der Grundflächenzahl im Rahmen der Bestandsanalyse nicht mit eingerechnet werden. Da die festgesetzten GRZ-Maße jedoch ihre Grundlage auf den Maßen der Bestandsanalyse finden, muss dieser Überschreitungsspielraum eingeräumt werden. Neben einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücke mit baulichen Anlagen verbleibt damit dennoch genügend Freiraum, der in Verbindung mit einer entsprechenden Begrünung einen hohen Wohnwert sichert.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen für Tiefgaragen mit einzubeziehen. Im Bebauungsplan bezieht sich die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ allein auf die oberirdisch festgesetzten nach der Offenlage reduzierten Baufenster. Nach Maßgabe der zitierten Vorschrift, darf die zulässige, d.h. die festgesetzte Grundfläche durch eben diese Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dies trifft im vorliegenden Falle insbesondere auch auf die festgesetzten Tiefgarage zu. Sie dürfen die festgesetzte GRZ überschreiten, aber nur innerhalb der zusätzlich festgesetzten Fläche für die Tiefgarage (TGa). Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grünfläche durch Tiefgaragen kann somit ausgeschlossen werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf maximal in dem Ausmaße überschritten werden, welche sich durch die festgesetzten Flächen für Stellplätze ergibt. Damit werden die größtenteils schon bestehenden oberirdischen Anlagen ihrem Bestandsschutz entsprechend festgeschrieben.

Analog zu der GRZ wurde die GFZ festgesetzt. Auch hier wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete fixierte Obergrenze von 1,2 nur im WA 7 ausgeschöpft. In den restlichen Baufenstern bewegt sich die GFZ in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse in Größenordnungen von 0,75 bis 1,04.

Durch die zusätzliche Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit von Gebäuden in Verbindung mit der festgesetzten GRZ und GFZ sowie den Baufenstern wird die städtebauliche Situation im Plangebiet ausreichend gesichert und dem beschriebenen Planungsziel in dieser Hinsicht hinreichend Rechnung getragen.

Durch die vorgesehenen potentiellen Nachverdichtungsmaßnahmen werden die festgesetzten Dichtewerte eingehalten, wodurch auch zukünftig gesunde Wohnverhältnisse garantiert werden.

### **8.2.1 Geschossigkeit**

Ausgehend von dem im Kapitel 6 der Begründung skizzierten städtebaulichen Konzept ermöglichen die Bebauungsplanfestsetzungen eine Aufstockung einzelner Wohngebäude um ein weiteres Vollgeschoss. Ausgehend von der in Teilbereichen bereits vorhandenen Viergeschossigkeit können somit auch die beiden kurzen Wohnzeilen im WA6 von 3 auf 4 Vollgeschose aufgestockt werden. Im WA 5 können die giebelständig zur Martin-Luther-Straße stehenden Gebäude von einer Zweigeschossigkeit auf drei Vollgeschose anheben werden können somit einen bescheidenen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Im WA 3 wird der Bebauungsplan im Vergleich zur ersten Offenlage wieder auf die Dreigeschossigkeit zurückgeführt und schafft so den Übergang zur außerhalb des Plangebiets anschließenden zweigeschossigen Bebauung entlang der Hechtsheimer Straße.

### **8.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen**

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzt. Die Bestandsgebäude haben Gebäudetiefen von 10 m, hinzu kommen vorgesetzte Balkone. Die im „O 63“ festgesetzten Baufenster werden auf eine Gebäudetiefe von 12 m erweitert. Die in der ersten Offenlage noch festgesetzte Baufenstertiefe von 15 m wurde auf diesen Wert zurückgenommen.

Nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung BauNVO dürfen Gebäudeteile, wie z.B. Balkone die festgesetzte Baugrenze in geringfügigem Ausmaß überschreiten. Die so gebildeten Baufenster mit einer Tiefe von 12 m lassen genügend Raum für eine Bebauung, wobei durch den zwingenden Anbau an die stirnseitigen Baulinien eine einheitliche Bauflucht der Gebäude entlang der Martin-Luther-Straße und somit eine geordnete städtebauliche Struktur erreicht werden. Durch die im Vergleich zum Bestand vergrößerte Baukörpertiefe kann im Falle eines Abrisses der bisherigen Bausubstanz die Anpassung an zeitgemäße Wohnungsgrundrisse ermöglicht werden. Aufgrund der grünordnerischen und klein-klimatischen Bedeutung der Grundstücksbereiche zwischen den bestehenden Gebäuden, stehen diese – mit Ausnahme des genannten Erweiterungsrahmens – für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Für die im Plan als abweichende Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist festgesetzt, dass innerhalb dieser alle baulichen und sonstigen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel 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 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig, um einer zu hohen Dichte durch zusätzliche Baukörper entgegenzuwirken und ein Mindestmaß an Offenheit und Aufenthaltsqualität durch ausreichende Grundstücksfreiflächen zu ermöglichen. Die Situation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet ist angespannt, da zum Zeitpunkt der Besiedlung des Quartiers keine notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden mussten. Neben den vorhandenen privaten Stellplätzen sind deshalb viele Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt.

Diese Situation würde sich im Falle von Ersatzbauten nach Abriss bestehender Wohngebäude noch verschärfen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze innerhalb der oberirdisch hierfür ausgewiesenen Flächen (Planeintrag „St“) unterzubringen sind. Im Falle von Ersatzbauten sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (Planeintrag „TGa“) unterzubringen. Aus diesem Grunde ist es möglich, die mit 12 m Bautiefe festgesetzten Baufenster unterirdisch auf eine Tiefe von 15 m zu erweitern. Dies ist das Mindestmaß, dass eine funktionierende Tiefgaragenorganisation noch ermöglicht, ohne dabei noch weiter in die zu schützenden grünen Zeilenzwischenräume einzugreifen.

#### **8.5 Verkehrsflächen**

Die bestehende, von der "Martin-Luther-Straße" abzweigende "Dumontstraße" erschließt das Plangebiet und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch diese Schleifenstraße wird eine ruhige Wohnlage gewährleistet. Der von der "Martin-Luther-Straße" nach Norden, Richtung "Kreuzschanze" sowie der im Nordosten des Plangebietes von der „Dumontstraße“ abgehende Weg Richtung "Kreuzschanze" und weiter zur Grünanlage an der „Quechsnerstraße“ ermöglicht den Fußgängern eine Querung des Wohngebietes. Diese Wege werden daher als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und als Fußgängerbereich spezifiziert. Die Wegeparzellen stehen im Eigentum der Stadt und sind öffentlich nutzbar.

#### **8.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **8.6.1 Bodenversiegelung**

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern und den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu

beschränken, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze zukünftig mit wasser-durchlässigen Materialien auszuführen. Beispielhafte wasserdurchlässige Beläge sind Splittfugenpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decken.

### **8.6.2 Installation von Nisthilfen**

Im Zuge der avifaunischen Kartierung wurden insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen. Aufgrund einer potentiellen baulichen Realisierung der im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen fallen einzelne Bäume weg. Der dadurch hervorgerufene Wegfall bzw. die Entwertung von Brutplätzen soll durch die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen für europäische Vogelarten an Gebäuden und bestehenden und zu erhaltenden Bäumen erfolgen. Daher sind im Bebauungsplan durch Planeintrag die Standorte für künstliche Nisthilfen festgesetzt. Unterschieden wird dabei zwischen künstlichen Nisthilfen für baumhöhlenbrütende und höhlenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse und Eichhörnchen. Für die Vogelart Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) wurde eine spezielle Festsetzung getroffen. Als Standorte für die künstlichen Nisthilfen werden sowohl Gebäude als auch bereits vorhandene und zu erhaltende Bäume herangezogen.

Für die Fledermäuse sind insgesamt acht künstliche Nisthilfen bzw. Ersatzquartiere an zwei unterschiedlichen Standorten ("F"), für die baumhöhlenbrütenden Vögel insgesamt sechs künstliche Nisthilfen an sechs unterschiedlichen Standorten ("N1"), für die höhlenbrütenden Vögel insgesamt neun künstliche Nisthilfen an neun unterschiedlichen Standorten ("N2"), für den Hausrotschwanz insgesamt drei künstliche Nisthilfen an einem Standort ("N3") und für die Eichhörnchen insgesamt zwei künstliche Nisthilfen an einem Standort ("E") festgesetzt.

Die fachliche Grundlage für die festgesetzten Standorte bildet das "Artenschutzrechtliche Gutachten mit Baum- und Biotoptypenerfassung".

### **8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Auf Vorschlag des Versorgungsträgers, der Stadtwerke Mainz AG, wird für bestehende Leitungstrassen auf dem privaten Grundstück 261 eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist. Der zur inneren Erschließung des privaten Flurstückes 261 vorhanden Weg bleibt alleine einer privaten Nutzung vorbehalten. In der ersten Planoffenlage war hier noch ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Für die fußläufige Querung des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung ist der vorhandene öffentliche Fußweg (Wegeparzellen 490 und 493) ausreichend.

### **8.8 Festsetzungen zum Lärmschutz**

Das Plangebiet des "O 63" ist durch vom Flughafen Frankfurt am Main hervorgerufenen Fluglärm belastet. Die Dauerschallpegel bei einem für das Plangebiet als maßgeblich anzusehenden Ostbetrieb des Flughafens Frankfurt im Prognosejahr 2020 betragen tagsüber 57 dB(A) und nachts 48 dB(A). Die Lärmorientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) der DIN 18005 "Schallschutz im



Städtebau" werden somit um 2 dB(A) (tagsüber) und um 3 dB(A) (in der Nacht) überschritten. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes sind deshalb die getroffenen schallschutztechnische Festsetzungen erforderlich.

## **8.9 Grünplanerische Festsetzungen**

### **8.9.1 Erhalt von Bäumen**

Das Plangebiet weist eine Prägung durch die bestehenden Bäume auf. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der planerisch zu erhaltenden Bäume. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz hat hierzu Untersuchungen veranlasst. In einer Kartierung wurde der gesamte Baumbestand erfasst und bewertet. Diejenigen Bäume, die im Rahmen der Planung erhalten werden können, sind durch entsprechende zeichnerische bzw. grünordnerische Festsetzungen geschützt. Bei Verlust müssen die Bäume durch gleichwertige Nachpflanzungen ersetzt werden. Eine Übersicht über alle kartierten Bäume bietet folgende Darstellung:

Nr.	RVO	Fällung geplant	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Stammumfang [cm]	Anmerkungen
1	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	82	
2	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	196	
3	-		Garten-Birne	<i>Pyrus communis</i>	36	
4	+		Echte Trauerweide	<i>Salix babylonica</i>	302	Spechthöhle
5	-		Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	16	
6	+		Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i>	93	
7	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	116	
8	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	88	
9	+		Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	42/86	2-stämmig
10	+		Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	77/113	2-stämmig, Taubennest
11	-		Gewöhnlicher Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	57	baumartige Wuchsform
12	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	126	direkt unten verzweigt
13	-		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	47	
14	-		Lebensbaum	<i>Thuja</i>	76	
15	-		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	42	
16	+		Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i>	84	Amselnest
17	-		Japanischer Ahorn	<i>Acer japonicum</i>	28	
18	+		Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i>	109	
19	+	(X)	Atlas Zeder	<i>Cedrus atlantica</i>	151	
20	+		Grüne Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	138	
21	-	(X)	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30/33	2-stämmig
22	-	X	Aprikose	<i>Prunus armeniaca</i>	70	
23	+		Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	170	
24	+	X	Gewöhnliche Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	36/53/97	3-stämmig
25	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	110	
26	-		Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i>	78	
27	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	213	
28	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	227	
29	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	232	drei kleine Baumhöhlen
30	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	160	
31	+		Mehlbeerbaum	<i>Sorbus aria</i>	35/43/43/52	4-stämmig
32	+		Europäische Lärche	<i>Larix decidua</i>	121	
33	+		Europäische Lärche	<i>Larix decidua</i>	175	mit Efeu bewachsen
34	-		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	68	
35	-		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	52	
36	-		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	47	
37	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	116	
38	-		Eibe	<i>Taxus baccata</i>	39	
39	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	84	
40	-		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	43	
41	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	121	Elsternest
42	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	116	
43	+		Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	90	
44	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	121	
45	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	116	
46	+		Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	148	
47	-		Birne	<i>Pyrus sp.</i>	21	
48	+	(X)	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	141	
49	+		Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	127	
50	+		Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	128	Taubennest
51	+		Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	111	

Nr.	RVO	Fällung geplant	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Stammumfang [cm]	Anmerkungen
52	+		Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	145	
53	-		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	79	
54	-		Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	25	
55	-	X	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	27	
56	+		5 Robinien	<i>Robinia pseudoacacia</i>	62,68,72,74,85	
57	+		Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	86/175	2-stämmig
58	+	X	Ahorn	<i>Acer sp.</i>	128/131	2-stämmig
59	-	X	Goldregen	<i>Laburnum sp.</i>	74	
60	+		Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	93	
61	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	124	
62	+		Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	178	
63	+	X	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	97/157	2-stämmig, Astloch
64	+	X	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	138	
65	+	X	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	127	Taubennest
66	-		Ahorn	<i>Acer sp.</i>	56	
67	-		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	74	
68	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	100	05.12.2014: frisch gefällt
69	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	102	
70	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	95/102	2-stämmig, Astloch
71	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	131	
72	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	115	
73	+	X	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	186	
74	+		Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	160	
75	+	X	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	141	
76	-		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	32	
77	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	86	
78	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	127	
79	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	59	
80	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	90/106	2-stämmig
81	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	155	
82	+		Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i>	110	
83	+	(X)	Lebensbaum	<i>Thuja</i>	86	
84	+	(X)	Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	96	
85	+	(X)	Lebensbaum	<i>Thuja</i>	91	
86	+	(X)	Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	52/106/113	3-stämmig
87	+		Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	172	15.07.2014: frisch gefällt
88	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	85	
89	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	80	
90	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	142	
91	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	207	
92	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	161	
93	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	98	Nistkasten, Taubennest
94	-		Lebensbaum	<i>Thuja</i>	78	
95	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	173	Turmfalkenhorst
96	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	103	
97	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	180	
98	+		Atlas Zeder	<i>Cedrus atlantica</i>	170	
99	+		Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	40/58	2-stämmig
100	-	X	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	36	
101	-		Trompetenbaum	<i>Catalpa bignonioides</i>	67	
102	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	62/68	2-stämmig
103	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	93	Taubennest
104	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	81	Kobel von Eichhörchen
105	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	106	Taubennest

Nr.	RVO	Fällung geplant	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Stammumfang [cm]	Anmerkungen
106	-		Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	34	
107	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	107	
108	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	96	
109	-	X	Fichte	<i>Picea abies</i>	78	
110	+	X	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	80	Taubennest, Astloch
111	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	85	
112	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	210	
113	+		Mehlbeerbaum	<i>Sorbus aria</i>	105	Taubennest
114	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	120	
115	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	89	
116	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	141	
117	-	(X)	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	29	
118	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	165	Fledermaushöhlenkasten
119	+		Gewöhnliche Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	74/80/81/ 138	4-stämmig
120	-		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	22	
121	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	129	
122	+	(X)	Europäische Lärche	<i>Larix decidua</i>	95	
123	-		Glanzmispel	<i>Photinia</i>	17	baumartige Wuchsform
124	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	52/53	2-stämmig
125			Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i>	68	
126	-		Lebensbaum	<i>Thuja</i>	70	
127	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	180	
128	+		Europäische Lärche	<i>Larix decidua</i>	141	
129	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	93	
130	+		Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i>	98	
131	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	124	
132	+		Echte Trauerweide	<i>Salix babylonica</i>	232	drei Spechthöhlen
133	+	X	Fichte	<i>Picea abies</i>	136	
134	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	87	
135	+	X	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	95	
136	-		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	54	
137	+		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	89	
138	+		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	79/116	2-stämmig
139	+		Tränen-Kiefer	<i>Pinus wallichiana</i>	89	
140	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	24/30/32	3-stämmig
141	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	73/104	2-stämmig
142	+		Walnuß	<i>Juglans regia</i>	114	
143	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	95	
144	+		Europäische Lärche	<i>Larix decidua</i>	117	
145	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	110	
146	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	101	
147	-		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	32/35	2-stämmig
148	+		Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	90/165	2-stämmig
149	+		Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	124	
150	+		Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i>	95	zwei Amselnester
151	-		Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i>	85	
152	-	X	Lebensbaum	<i>Thuja</i>	31/32	2-stämmig
153	+	(X)	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	72/81	2-stämmig
154	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	127	
155	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	93	
156	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	98/106	2-stämmig
157	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	69/73	2-stämmig
158	+		Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	144	Astloch
159	+		Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	147	

Nr.	RVO	Fällung geplant	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Stammumfang [cm]	Anmerkungen
160	+		Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	185	Elsternest, Taubennest, Nistkasten
161	+		Gewöhnliche Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	132	
162	+		Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	91	
163	+		Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	88	
164	-	X	Feigenbaum	<i>Ficus carica</i>	56	
165	-		Dattelpalme	<i>Phoenix</i>	73	
166	-	(X)	Lebensbaum	<i>Thuja</i>	max. 25	4-stämmig
167	-		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	71	Astlöcher 10 cm, Totholz
168	-		Garten-Birne	<i>Pyrus communis</i>	24/55	2-stämmig
169	-	(X)	2 Fichten	<i>Picea abies</i>	25	
170	-		Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i>	25	
171	+		Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	250	Taubennest
172	+		Fichte	<i>Picea abies</i>	155	Nistkasten
173	+	X	Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>	330	
174	+	X	Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>	175	
175	+		Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	148	Taubennest
176	+	X	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	58/77	2-stämmig
177	+	X	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	76/90/100	3-stämmig, Elsternest
178	+		Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	153	
179	-		Gewöhnliche Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	29	
180	+	X	Gewöhnliche Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	267	zwei Kobel von Eichhörnchen
181	+		Gewöhnliche Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	220	
182	+	X	Gewöhnliche Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	220	
183	+	X	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	111	
184	+	X	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	213	
185	+		Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	249	
186	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	94	
187			Kirsche	<i>Prunus avium</i>	64	
188	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	250	mit Efeu
189	-		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	58	
190	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	98	
191	+	(X)	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	101	
192	+	(X)	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	96	
193	+		Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	139	zwei Taubennester
194	+		Europäische Lärche	<i>Larix decidua</i>	71	
195	+	X	Fichte	<i>Picea abies</i>	>80	
196	-		4 Fichten	<i>Picea abies</i>	30	
197	+		Atlas Zeder	<i>Cedrus atlantica</i>	>80	
198	-	(X)	Lebensbaum	<i>Thuja</i>	25	
199	-	(X)	Fichte	<i>Picea abies</i>	60	
200	+		Riesen-Mammutbaum	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	>80	
201	+		Kirsche	<i>Prunus avium</i>	>80	

RVO = Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz

+ = für die Fällung nach RVO geschützter Bäume ist zuvor ein Fällantrag erforderlich; - = für die Fällung ist kein Fällantrag erforderlich

Spalte 3: X= Bäume werden nach Vergleich mit Bebauungsplanentwurf gefällt; (X) = Bäume müssen nach Vergleich mit Bebauungsplanentwurf eventuell gefällt werden

Die luftbildgenaue Verortung aller Bäume im Geltungsbereich des "O 63" ist der nachfolgenden Abbildung 5 zu entnehmen:

gelb = Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, geschützt nach RVO (Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz), für die Fällung ist ein Fallantrag notwendig  
magenta = Bäume mit einem Stammumfang von kleiner 80 cm



Abb. 5: Lage der Bäume im Luftbild

Bäume, die gemäß der oben angeführten Tabelle unter dem Punkt "Fällung geplant" mit einem "X" gekennzeichnet sind, befinden sich innerhalb von zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Bäume sind bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten. Bei einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, unterliegen diese Bäume der "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" (RVO) vom 12.12.2003. Sollten diese Bäume aufgrund einer baulichen Ausnutzung der

festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erhalten werden können, so ist für diese gem. der genannten RVO im Baugenehmigungsverfahren ein Fällantrag zu stellen. Je nach Entscheidung muss hierfür eine adäquate Anzahl von Nachpflanzungen vorgenommen werden. Bäume, die in der oben angeführten Tabelle unter dem Punkt "Fällung geplant" mit einem "(X)" gekennzeichnet sind, müssen gemäß dem "Artenschutzrechtlichen Gutachten mit Baum- und Biotoptypenerfassung" nur möglicherweise gefällt werden. Je nach ihrem Stammumfang unterliegen sie ebenfalls der genannten RVO. Ob diese Bäume gefällt werden müssen ergibt sich im späteren Baugenehmigungsverfahren je nach geplanter Bebauung. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren muss ggf. die Fällung beantragt und je nach Entscheidung eine adäquate Anzahl von Nachpflanzungen vorgenommen werden.

### **8.9.2 Dach- und Fassadenbegrünung**

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse und der Aufwertung des Ortsbildes und damit des Wohnwertes sind Regelungen zur Begrünung von flach geneigten Dächern und Fassaden getroffen worden. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung mit Substratdicken von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Es ist darüber hinaus eine Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation zu verwenden. Die Bewässerung der Dachbegrünung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Da im Bebauungsplan für Hauptgebäude aus städtebaulichen Gründen durchgängig die Satteldachform mit einer durchweg höheren Dachneigung als 10° festgesetzt ist, bezieht sich diese Festsetzung zur Dachbegrünung ausschließlich auf die zulässigen Garagen und sonstigen Nebenanlagen. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung kombiniert werden können.

Zudem ist im Bebauungsplan "O 63" festgesetzt, dass auch tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sowie Teilflächen von zusammenhängend mindestens 20 qm zu begrünen sind. Hier sind Gehölze bzw. Rank- und Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzte Dachbegrünung sowie Wand- und Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus und tragen zu einer inneren Durchgrünung des Wohngebietes bei. Weiterhin bergen diese Maßnahmen Vorteile für die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Unter anderem werden dadurch eine geringere Aufheizung der Luft sowie die Reduzierung der Oberflächentemperatur erreicht.

### **8.9.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan trifft weiterhin eine Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke. Soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc. benötigt werden, sind diese zu mindestens 60% zu begrünen. Auf mindestens 20% dieser Flächen sind dabei heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu ersetzen. Durch die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen verringert

sich der Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksflächen. Dadurch wird ein Beitrag zur Niederschlagswasserversickerung und zur Grundwasserneubildung geleistet. Weiterhin werden die kleinklimatischen Effekte für das Plangebiet gestärkt.

#### **8.9.4 Stellplätze**

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass je vier angefangene ebenerdige Stellplätze diese mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum zu überstellen sind. Um eine räumliche Wirkung dieser Baumpflanzungen zu gewährleisten, sind Mindestanforderungen an die Pflanzqualität gestellt. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu nachzupflanzen.

### **9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **9.1 Dachform / Dachneigung**

Der Geltungsbereich sowie auch die angrenzenden Siedlungsbereiche sind geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig Satteldächer dominieren. Diese tragen zum vorherrschenden Charakter des Quartiers bei. Diese prägnante Dachform soll auch zukünftig erhalten bleiben. Es ist daher festgesetzt, dass im Plangebiet ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig sind.

Neben der Dachform ist auch die Dachneigung ein prägendes gestalterisches Element von Gebäuden. Daher ist aus oben genannten Gründen auch hierzu eine Festsetzung getroffen worden, wonach die Neigung der symmetrisch geneigten Satteldächer maximal 45° betragen darf. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist festgesetzt, dass diese ausschließlich mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis 10° Neigung zulässig sind. In diesem Fall greift dann die Festsetzung zur Dachbegrünung.

#### **9.2 Mülltonnenstandplätze**

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

### **10. Versickerungsuntersuchung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet ermittelt (hsw-Hydrologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, 12.11.2014) und kann im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üb-



lichen Bürozeiten eingesehen werden. Die Untersuchungen erfolgten an verschiedenen Aufschlusspunkten, an denen neben einer Analyse von Bodenproben mehrere Versickerungsversuche durchgeführt wurden. Die Bohrungen geben Aufschluss über den Untergrundaufbau im Plangebiet, der als weitestgehend homogen bezeichnet werden kann. Die Ergebnisse der chemischen Analysen sind insgesamt als unauffällig zu bezeichnen. Aufgrund der bei den Versickerungsversuchen ermittelten Werte konnte festgestellt werden, dass im Plangebiet eine Versickerung sowohl oberflächennah als auch in einer Tiefe von ca. 2 m realisierbar ist. Auch die Ergebnisse der Bodenanalytik stehen einer Versickerung nicht entgegen.

## **11. Artenschutzgutachten**

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Bewertung aus Erhebungen im Mai, Juni, Juli und Dezember 2014 liegt in Form eines Gutachtens vor, das im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden kann. Bei den Untersuchungen im Plangebiet wurden Biototypen mit ihrer spezifischen Lebensraumeignung, insbesondere Vögel, Fledermäuse und geschützte Bäume kartiert. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden - soweit möglich - planungsrechtlich festgesetzt.

## **12. Radonuntersuchung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Landesamtes für Geologie die Durchführung einer Radon-Langzeitmessung gefordert. Die Verwaltung hatte ursprünglich vorgeschlagen, die Messwerte aus dem unmittelbar benachbarten Plangebiet des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reihenhäuser am Landwehrweg (O 64)“ auf den „O 63“ zu übertragen. Für diesen Ansatz sprechen die vergleichbaren geologischen Verhältnisse im Bodenaufbau beider Plangebiete.

Das Landesamt teilte diesbezüglich mit, dass es den von der Verwaltung vorgeschlagenen Umgang mit dem Thema Radon in der Bauleitplanung nur mittragen könne, wenn die im Plangebiet des „O 64“ ermittelten Radonwerte auf den Ergebnissen von Langzeitmessungen basierten. Dies war aber nicht der Fall. Die Stadt hat deshalb im Plangebiet des „O 63“ eine Radon-Messung beauftragt. Deren Auswertung ergab, dass das Plangebiet insgesamt in die niedrige Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I) einzuordnen ist (vgl. Anlage).

Der vom Gutachter vorgeschlagenen Präventivmaßnahmen

- konstruktiv bewehrte , durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke: < 15 cm),
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Boden-feuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind,
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen,

- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes,

sind mit dem Bauen nach dem Stand der Technik bereits abgedeckt. Zusätzliche Hinweise oder Festsetzungen in der Vorsorgegebietsklasse (RVGK I) sind deshalb nicht erforderlich. Dies entspricht der Vorgehensweise bei allen Bebauungsplanverfahren seit Behandlung der Radonproblematik und ist in dieser Form auch mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau kommuniziert.

### 13. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "O 63" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt den Bestandscharakter zu wahren und nur zurückhaltende Nachverdichtungen zuzulassen. Die Planung löst keine neuen familienbezogene Aspekte aus. Die im Gebiet vorhandenen Spielplätze und Grünflächen werden auch zukünftig gesichert.

Die aufgrund der Festsetzungen verbleibenden Nachverdichtungspotenziale werden bei der Erarbeitung des Schulentwicklungsplans berücksichtigt.

### 14. Statistik

Plangebietsgröße	ca. 3,80 ha	100,0 %
Fläche "Allgemeines Wohngebiet"	ca. 3,41 ha	89,7 %
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 0,86 ha	22,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,32 ha	8,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,06 ha	1,6 %

### 15. 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*