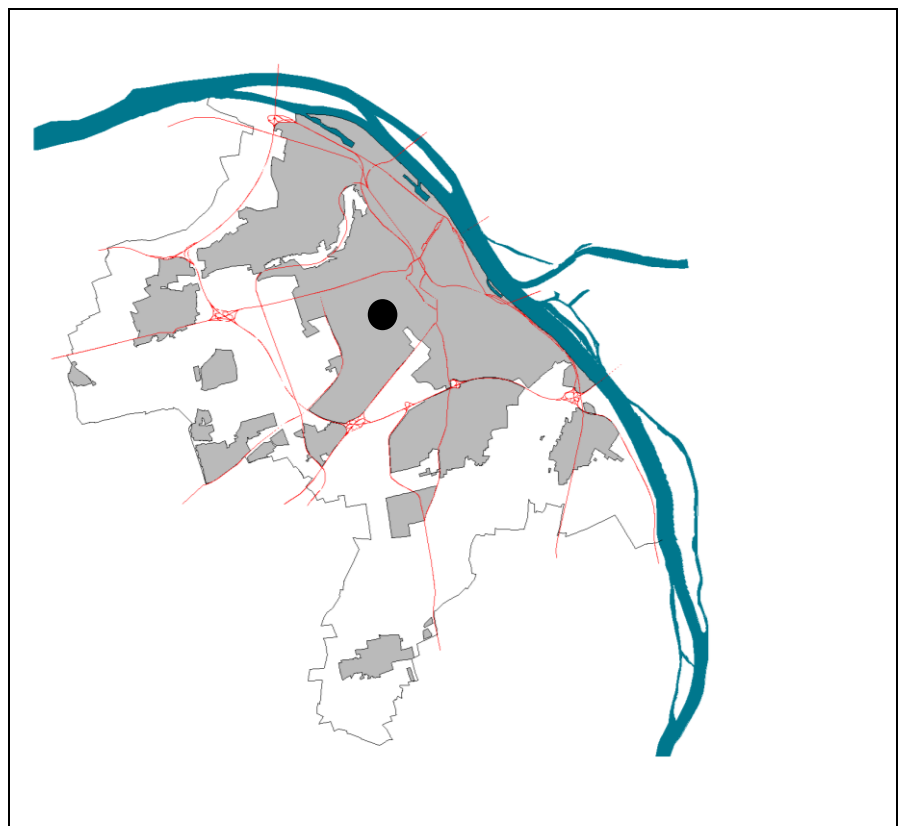


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf
"Backhaushohl / Römersteine (O 67)"



Stand Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Backhaushohl / Römersteine (O 68)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
3.	Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	5
4.	Flächennutzungsplan	5
5.	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
6.	Städtebauliche Konzeption	8
7.	Äußere Erschließung	8
8.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
8.1	Art der baulichen Nutzung	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung	9
8.3	Bauweise	9
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
8.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garage	10
8.6	Zahl der zulässigen Wohneinheiten	11
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
9.1	Dächer	11
9.2	Dachgauben, Dacheinschnitte	11
9.3	Einfriedungen	12
9.4	Anlagen zum Sammeln von Müll	12
10.	Denkmalschutz	12
11.	Umweltbelange	12
13.	Statistik	13
12.	Kosten	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 18 und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Z 67“ (= eine gedachte Linie, die im Osten 27 m von der rückärtigen Grundstücksgrenze und im Westen 4 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze entfernt liegt),
- im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Backhaushohl 18, Flurstück 111, Flur 18; Gemarkung Mainz,
- im Westen durch die Einmündung des Fußweges Römersteine in die Backhaushohl und
- im Süden durch die Straße „Backhaushohl“.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Im Bereich der großzügig zugeschnittenen Grundstücke zwischen der Straße „Backhaushohl“ und den „Römersteinen“ ist ein verstärkter Siedlungsdruck auch in Form einer Bebauung in der „zweiten Reihe“ festzustellen. Bereits in der Vergangenheit war diese Tendenz feststellbar; so wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Z 58/II, 1. Ä“ im Jahre 1984 im rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücke Backhaushohl 16 und 14 ein großzügig geschnittenes Baufenster für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen. Hier besteht bereits eine Bebauungsplan konforme Bebauung in der zweiten Reihe.

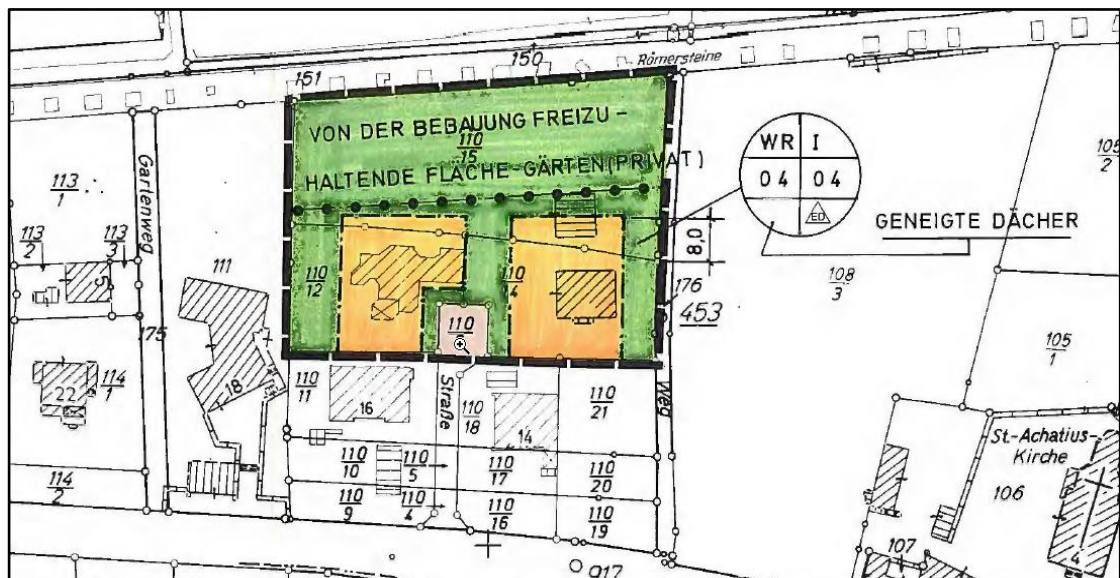


Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „An den Römersteinen - Teil II (Z 58/II, 1. Ä)“

Der genannte Bebauungsplan beschränkt sich räumlich auf lediglich 2 Grundstücke. Weiter östlich findet sich die Reihenhauseszeile „An der Achatiuskirche“ 9 bis 27 ebenfalls in zweiter Reihe. Auch nach Westen hin sind bereits mehrere Grundstücke im rückwärtigen Grundstücksbereich in Richtung Römersteine mit Wohnhäusern bebaut.

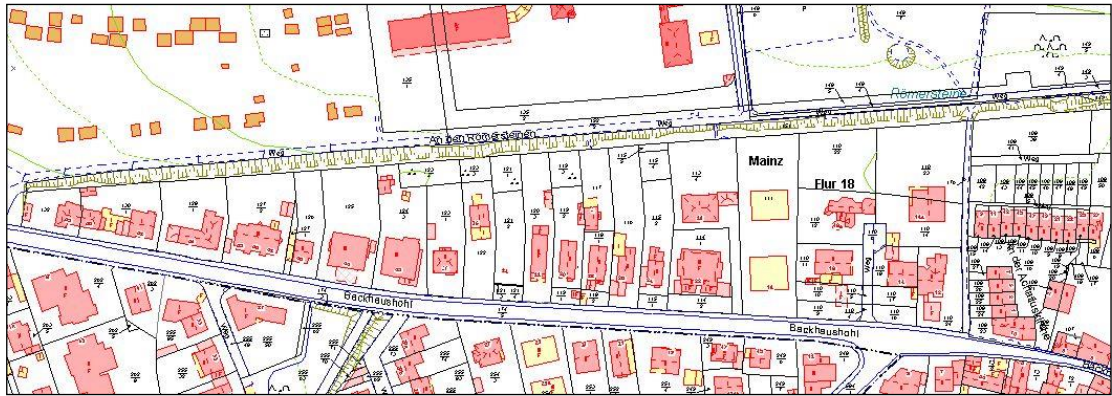


Abb. 2: Vorhandene Bebauung in zweiter Reihe

Außerhalb des „Z 58/II, 1.Ä“, in unmittelbarer Nachbarschaft, sah eine damalige Bauvoranfrage vor zwei hintereinander angeordneten Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 22 Wohneinheiten zu errichten. Auf diesem Grundstück galt mangels Bebauungsplan der § 34 BauGB, d.h. das Vorhaben musste sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch wenn die das Planverfahren auslösende Bauvoranfrage nach intensiver Bauberatung in Übereinstimmung mit den Planungszielen des „O 67“ gebracht und dann per Ausnahme von der Veränderungssperre genehmigt werden konnte, besteht nach wie vor Planungsbedarf, da auf einigen Grundstücken noch die potentielle Möglichkeit zur Bebauung in zweiter Reihe besteht.

Vor diesem Hintergrund wurde am 09.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" und zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich zugleich eine Veränderungssperre als Satzung „O 67-VS“ vom Stadtrat beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 17.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Am 16.03.2016 beschloss der Stadtrat eine erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes „Backhaushohl / Römersteine (O 67)“. Ortsüblich bekanntgemacht würde die Satzung „O 67-VS/I“ am 08.04.2016.

Ziel des "O 67" ist es, eine behutsame Innenentwicklung zu schaffen und gleichermaßen Vorsorge gegen eine Beeinträchtigung der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“ zu treffen. Grundsätzlich soll die Dominanz der Römersteine nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden.

Angesichts der in zweiter Reihe bereits vorhandenen Bebauung und auf Grund der gestärkten Bedeutung der Innenentwicklung, kann ein vollständiger Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung planungsrechtlich rechtssicher nicht erfolgen. Im Rahmen der Abwägung sind die öffentlichen Belange (Stärkung der Innenentwicklung, Rücksicht auf die benachbarte Denkmalzone Römersteine) und die privaten Belange (Recht auf wirtschaftliche Verwertung des eigenen Grundstückes) gegeneinander gerecht abzuwägen. Was bleibt ist somit eine Reglementierung des Umfangs zukünftiger Bauvorhaben – kein kompletter Ausschluss.

3. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Plangebiet des "O 67" ist insgesamt ca. 13.306 m² groß. Damit ist der in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte zulässige Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 m² nicht überschritten.

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 Landespflge (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 67" als vorhandene Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan "Backhaushohl / Römersteine (O 67)" 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 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden. Sämtliche Nutzungen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind in einem allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO zulässig.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) überschlägig ermittelt. Dabei wurden nur die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes für die Berechnung herangezogen.

Maß der baulichen Nutzung - 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 0,15 bis 0,35 und somit unter der Höchstgrenze 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. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein sehr 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. Backhaushohl 58 / 60).



Abb. 2: Ermittlung der GRZ "Backhaushohl / Römersteine (O 67)"

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zudem wurden die Wohneinheiten je Wohngebäude ermittelt. Mehr als die Hälfte der Wohngebäude im Plangebiet haben je Wohngebäude ein bis zwei Wohneinheiten.

- 9 mal 1-2 = 56%
- 4 mal 3-4 = 25%
- 2 mal 5-6 = 13%
- 1 mal 7-9 = 6%



Abb. 3: Ermittlung der Wohneinheiten je Wohngebäude "Backhaushohl / Römersteine (O 67)"

Benachbarter rechtskräftiger Bebauungsplan „Z 67“

Der bestehende Bebauungsplan „Z 67“ sagt in der Begründung:

„Der Bebauungsplan „Z 67“ sieht vor, zwischen der Bebauung entlang der Straße Backhaushohl und den Römersteinen eine von Bebauung freizuhaltende Fläche = Gärten (privat) als Freihaltezone planungsrechtlich zu sichern. Diese Freihaltezone ist in einem 2 m Breiten Streifen mit einer Bepflanzungsauflage (Lebendhecke o. ä.) versehen. Die Bepflanzungsauflage soll sicherstellen, dass die Silhouette der Römersteine nicht durch andere sichtbare Gebäude gestört wird. Außerdem wird der Erlebniswert der Freiflächen erhöht.“



Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bebauungsplan: „Grünflächen Bereich Römersteine (Z 67)“

Der „Z 67“ ist weiterhin rechtskräftig und zu beachten. Für die rückwärtigen Grundstücksteile der meisten Grundstücke im „O 67“ gilt der „Z 67“ nach wie vor.

6. Städtebauliche Konzeption

Mit der vorhandenen Bebauung des Wohngebietes ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Städtebauliche Intention ist es, die Gebäudestellung auf den Grundstücken, wie sie durch den Bestand vorgegeben ist, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln. Gebietsübergreifend sind die großzügigen Grün- und Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägend. Maßnahmen der Nachverdichtung im Plangebiet sollen sich an dem Gebäudebestand, auch in zweiter Reihe, orientieren. Die bauliche Entwicklung soll sich nach bestehenden Strukturen richten. (Linearität der Römersteine, lineare Bauflucht entlang der „Backhaushohl“)

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.

Ein zweites Baufenster ermöglicht das Bauen im rückwärtigen Bereich auf den ausreichend tiefen Grundstücken im Osten des Plangebiets.

7. Äußere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Wohngebiet handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die „Backhaushohl“ an das örtliche Verkehrswegenetz angebunden.

Die ÖPNV-Erschließung ist durch die bestehende Bushaltestelle "Backhaushohl", welche von der Buslinie 6 angefahren wird, sichergestellt.

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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz sollen die zentralen Versorgungseinrichtungen in den Stadtteilzentren untergebracht werden. Der städtebaulich unerwünschte zusätzliche Fahrverkehr und Parksuchverkehr, den Versorgungseinrichtungen in der Regel nach sich ziehen, würde die Wohnqualität in vielfältiger Weise empfindlich belas-

ten. 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, 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 ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse (nur in „WA 5“) sowie Höhenfestsetzungen für die maximale Oberkante baulicher Anlagen („WA 1“ bis „WA 4“) bzw. für die Traufhöhe („WA 5“) bestimmt. Somit wird die Wohnsiedlung zum einen in ihrem heutigen Erscheinungsbild nachhaltig gesichert und zum anderen werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung aufgezeigt.

Aufgrund der zum Teil vorhandenen geringen Überbauung der Grundstücksflächen liegt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete. Die GRZ orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und der Größe der Grundstücke. Diese Festsetzung ist notwendig, um eine städtebaulich unerwünschte übermäßige bauliche Verdichtung in dem Plangebiet auszuschließen.

Mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, mit der festgesetzten Geschossigkeit und den Höhenregelungen für die maximale Oberkante baulicher Anlagen („WA 1“ bis „WA 4“) bzw. der Traufhöhe („WA 5“) 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.

Die festgesetzten maximalen Oberkanten- und Traufhöhen baulicher Anlagen beziehen sich jeweils auf die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte.

8.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorderen Teil der Grundstücke entlang der „Backhaushohl“ („WA 1“ bis „WA 4“) durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die so gebildeten "Baufenster" mit einer Tiefe von größtenteils 18 bis 20 m lassen genügend Raum für eine Bebauung, wobei durch den zwingenden Anbau an die Baulinien entlang der „Backhaushohl“ eine einheitliche Bauflucht der Gebäude erreicht werden soll.

Entlang der „Backhaushohl“, im „WA 1“ bis „WA 4“, beschränkt sich das Maß der baulichen Nutzung auf den vorhandenen Gebäudebestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die eine angemessene Grundstückstiefe aufweisen, ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung eine untergeordnete Bebauung in zweiter Reihe.

Für die im Plan als offene Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist geregelt, dass in den „WA 1“ bis „WA 4“ innerhalb der Baufenster die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Im „WA 5“, in zweiter Reihe, sind nur Einzelhäuser zulässig. So kann auch in Zukunft ein homogenes Bild des Wohngebietes erzeugt werden und die städtebauliche Qualität bleibt erhalten.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garage

Ebenerdige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind ebenerdige Stellplätze in den gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen (im „WA 3“) zulässig, wenn sie in ihrer gesamten Breite 50 % der Grundstücksbreite nicht überschreiten.

Die vorhandene Topographie bietet sich für die Unterbringung von Tiefgaragen mit ebenerdiger Zufahrt an. Die normalerweise notwendigen Rampen können entfallen. Im „WA 3“ sind allerdings die Grundstücksbreiten zu schmal für die Unterbringung einer „normalen“ Tiefgaragengeometrie.

Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten.

Mit den Regelungen zu den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen soll insbesondere eine grünordnerisch gestalteter Vorgartenbereich erhalten bleiben, aber ebenso auch der Duktus eines stark durchgrüntes Wohngebietes insgesamt.

8.6 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Zur Wahrung der Eigenart des Gebietes soll die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte ein festgesetztes Maß nicht überschritten. Die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in den einzelnen WA-Gebieten orientieren sich am Bestand und lässt Spielraum für eine Innenentwicklung zu.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

9.1 Dächer

Im Plangebiet befinden sich im Bestand unterschiedliche Dachformen. Die Spanne reicht von Flachdächern bis hin zu Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen. Daher werden entlang der Backhaushohl („WA 1“ bis „WA 4“) keine Festsetzungen zur Dachform bzw. Dachneigung getroffen.

Eine Ausnahme bildet der rückwärtige Bereich der östlich liegenden Grundstücke. Dieser ist, trotz der Tiefe der Grundstücke, vom Fußweg „An den Römersteinen“ entlang des Einzeldenkmals „Römersteine“ einsehbar. Die im rückwärtigen Bereich des Plangebietes anzutreffenden geneigten Dächer der Wohngebäude werden als städtebaulich prägend wahrgenommen. Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und mit Respekt gegenüber der Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“ sind daher im „WA 5“ ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad auszuführen. Darüberhinaus soll die Firstrichtung der Gebäude parallel zu den Römersteinen ausgerichtet werden. Durch die Festsetzung einer max. Traufhöhe und einer max. Höhe des Kniestocks von 50 cm soll zudem eine tief runter gezogene Trauflinie erreicht werden.

9.2 Dachgauben, Dacheinschnitte

Neben der Möglichkeit einer baulichen Ergänzung durch einen Anbau ist auch der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht. Im Bestand sind nur Dachgauben mit geringerer Breite vorhanden. Dachgauben und Dacheinschnitte, die überproportional die weitgehend geschlossenen Dachflächen öffnen, würden stadtgestalterisch eine unruhige Dachlandschaft erzeugen, was dem städtebaulichen Erscheinungsbild abträglich wäre.

Um zusätzliche Belichtungsflächen im Dachraum zu erhalten, sind Dachaufbauten in Form von Gauben und Dacheinschnitten unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Deren Abmessungen sind durch textliche Festsetzungen geregelt. Aus gestalterischen Gründen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte die Hälfte (50%) der jeweiligen dazugehörenden Fassadenbreite des Wohngebäudes nicht überschreiten.

9.3 Einfriedungen

Zur Sicherung und Wahrung eines städtebaulich gestalteten straßenseitigen Erscheinungsbildes ist die Errichtung von baulichen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche 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 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. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet sich im westlichen Teil (Flur 18; Teil der Parzellen 128/1, 130/1, 132) mit dem Geltungsbereich der Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung der Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“ in Mainz, rechtskräftig seit 31.10.2006. Die Unterschutzstellung der Denkmalzone erfolgt u.a. zum Zwecke der Freihaltung zweier unbebauter Geländestreifen beiderseits der Aquädukttrasse, die durch das Nichtvorhandensein von Bauwerken die optische Dominanz der Römersteine in diesem Abschnitt gewährleisten sollen. In diesem Bereich wurde im Bebauungsplan von überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

11. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Hiernach ist von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abzusehen.

Die Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen ist dabei nicht erforderlich. Das bestehende Wohnquartier wird lediglich überplant. Im Plangebiet erfolgte bisher die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB. Es wird lediglich ein neues Baurecht auf der Grundlage des § 30 BauGB geschaffen. Das Plangebiet ist bereits vollständig entwickelt und befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs. Ein zusätzlicher Eingriff wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht ausgelöst.

Verschiedene Umweltbelange im Plangebiet sollen dennoch gutachterlich untersucht werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll zum einen der Vegetationsbestand aus Sicht des Artenschutzes und des Baumschutzes, sowie das Vorkommen von Radon ermittelt werden. Außerdem soll die Versickerungsfähigkeit von Böden untersucht 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.

13. Statistik

Plangebietsgröße	13.306 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.306 m ²

12. Kosten

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

Mainz, 22.08.2016

Marianne Grosse
Beigeordnete