

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Weidmannstraße (O 68)"



Stand Satzungsbeschluss

Begründung zum Bebauungsplan "Weidmannstraße (O 68)"

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 Grundflächenzahl	6
	5.2 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	7
	5.3 Dachform, Dachneigung	8
6	Städtebauliche Konzeption	8
7	Äußere Erschließung	9
8	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
	8.1 Art der baulichen Nutzung	9
	8.2 Maß der baulichen Nutzung	10
	8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
	8.4 Sondersituation im Bereich Naturdenkmal "Eichen am Stiftswingert"	11
	8.5 Größe von Baugrundstücken	12
	8.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
	8.7 Zahl der zulässigen Wohneinheiten	13
	8.8 Geförderter Wohnungsbau	14
	8.9 Verkehrsflächen	15
	8.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
	8.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	16
	8.11.1 Schallschutz Fluglärm	16
	8.11.2 Schallschutz Straßenverkehrslärm	16
	8.12 Grünplanerische Festsetzungen	16
	8.12.1 Besonderer Schutz von Bäumen	16
	8.12.2 Besonderer Artenschutz	19
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
	9.1 Dachform, Dachneigung	19
	9.2 Dachaufbauten	20
	9.3 Einfriedungen, Vorgärten, Anlagen zum Sammeln von Müll	20
10	Radonuntersuchung	21
11	Familienfreundlichkeitsprüfung	21
12	Statistik	21
13	Kosten	21

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Weidmannstraße (O 68)" 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:

- Erfassung der markanten Bäume und Artenschutzrechtliches Gutachten, Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz, 31.05.2016,
- Bericht Radonbelastung in der Bodenluft, GeoConsult Rein, Oppenheim, 20.07.2016.

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 Südosten 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 setzt zur Umsetzung dieser Ziele zur Reglementierung der Bebauung bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die bestehenden öffentlichen Straßen und Fußwege sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Daneben regeln eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung künftige Bebauungsmöglichkeiten verbindlich. Die vorhandene Grünstruk-

tur der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird dabei wenn möglich von einer Bebauung freigehalten. Damit der städtebauliche Charakter des Wohngebietes erhalten werden kann, wurden 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. Diese, sich am Bestand orientierenden Festsetzungen zeigen somit Möglichkeiten einer behutsamen Innenentwicklung.

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 Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) liegen nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Planung wurde dennoch gutachterlich untersucht. Ermittelt wurden das Vorkommen von Radon, markante Bäume sowie der Vegetationsbestand aus Sicht des Artenschutzes. Zudem wurden weitere umwelt- und naturschützende Belange (z.B. Versickerungsfähigkeit von Böden, Schallschutz und Altlasten) berücksichtigt. Die Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen ist im beschleunigten Verfahren 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 Bau-

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

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.

5.1 Grundflächenzahl

Zur Ermittlung der bestehenden städtebaulichen Dichte im Geltungsbereich des "O 68" wurde überschlägig die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) aus den Grundflächen der Hauptgebäude errechnet (siehe Abb. 1). 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).

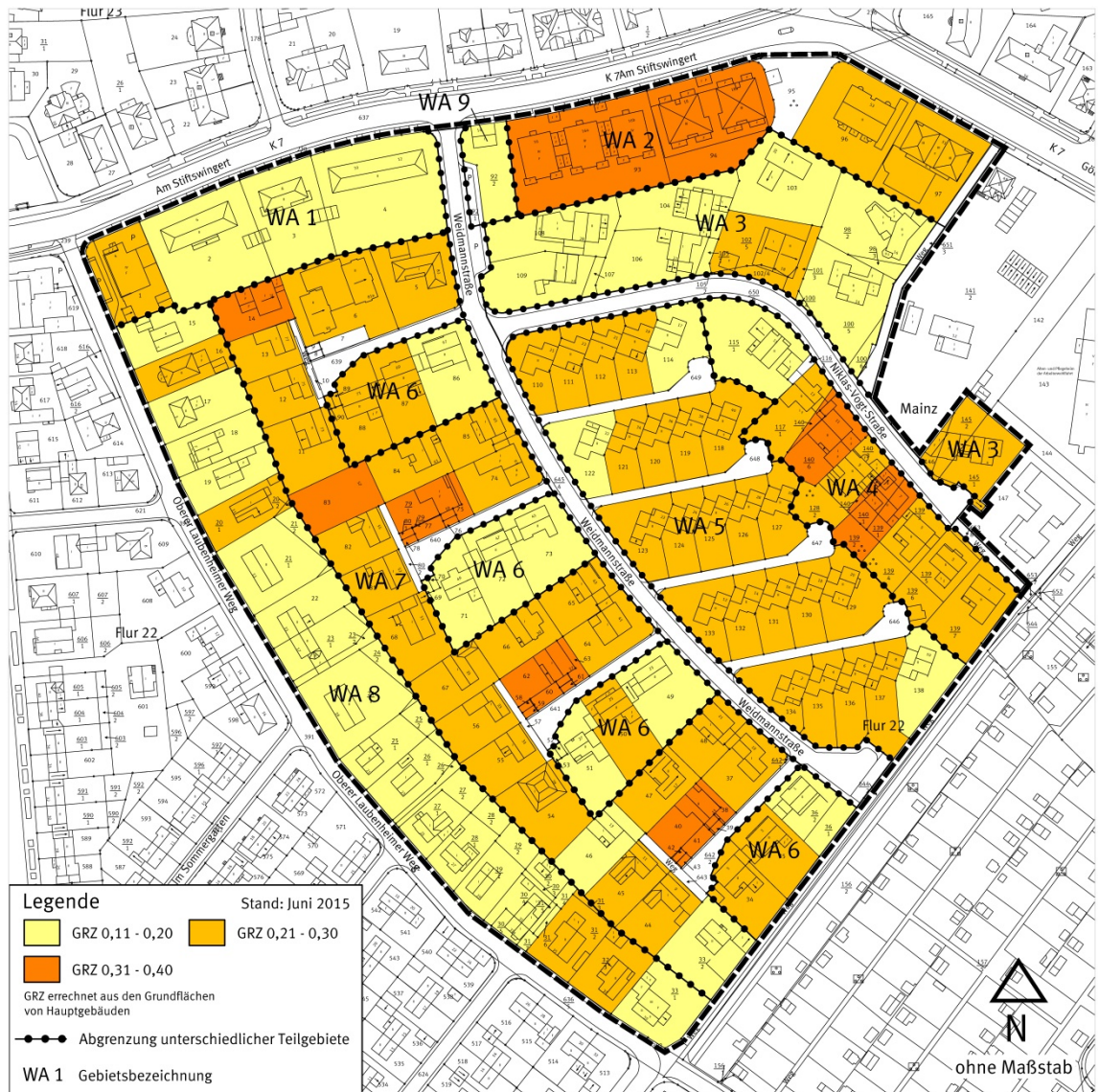


Abb.1 Überschlägige Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) "Weidmannstraße (O 68)"

5.2 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Des Weiteren wurde im Geltungsbereich des "O 68" die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude überschlägig ermittelt (siehe Abb. 2). In den Teilgebieten entlang den Straßen "Am Stiftswingert" und "Göttelmannstraße" sind überwiegend mehrgeschossige Zeilenbauten und Mehrfamilienhäuser mit jeweils 7 bis 16 Wohneinheiten zu finden.

Südlich davon, wird das restliche Plangebiet, mit den Teilgebieten "WA 3" bis "WA 8" mit über 100 Gebäuden, überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt (ca. 80 %); lediglich 16 Gebäuden haben 3 bis 4 Wohneinheiten. Atypisch sind hingegen vier vereinzelte Gebäude im Plangebiet, die eine Anzahl von 5 bis 8 Wohneinheiten aufweisen.

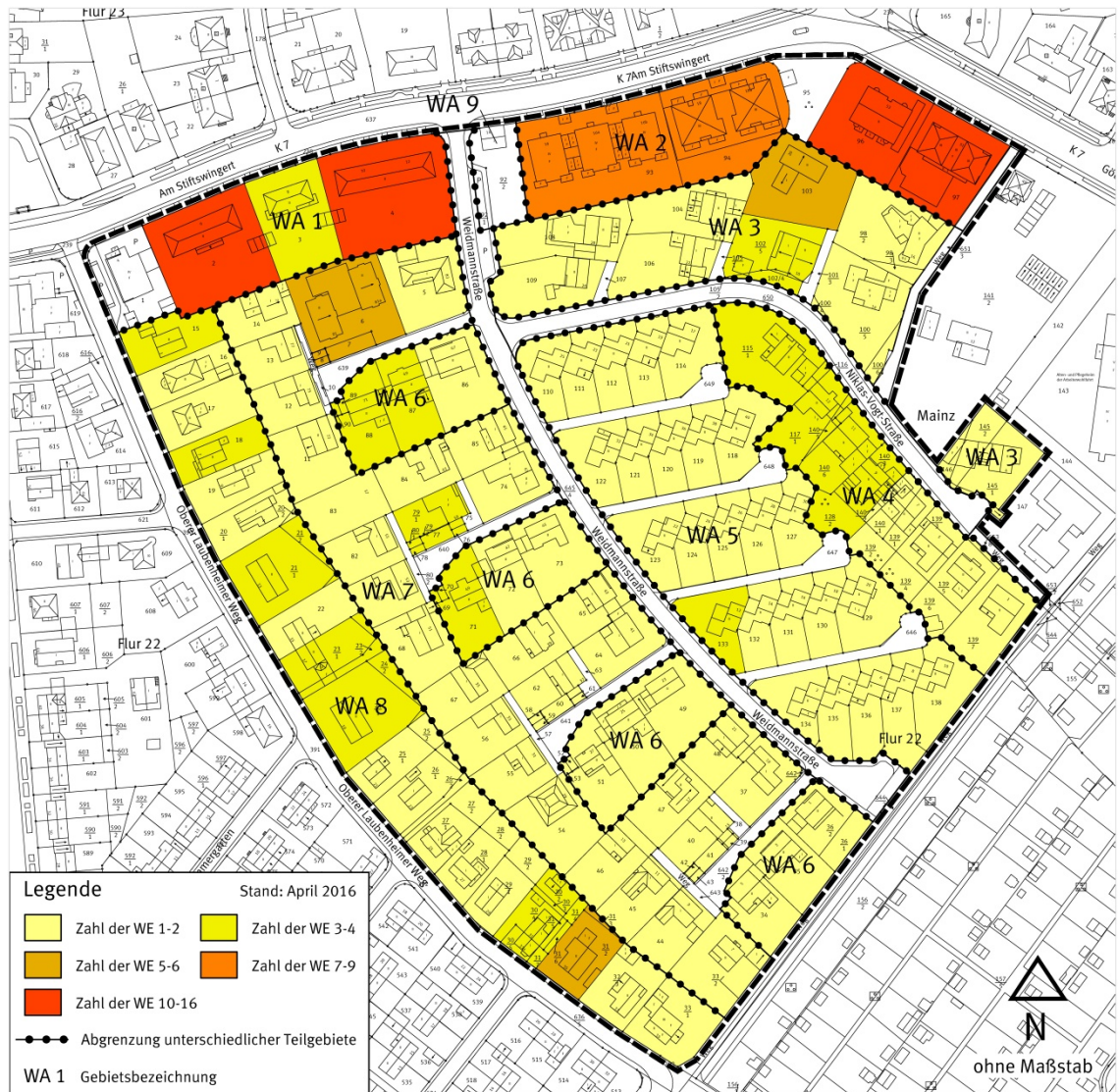


Abb.2 Überschlägige Ermittlung von Wohneinheiten je Gebäude "Weidmannstraße (O 68)"

5.3 Dachform, Dachneigung

Innerhalb des Untersuchungsgebietes dominieren vor allem symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von durchschnittlich 30°. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 3" und "WA 9" sind jedoch auch verstärkt durch Flachdachbauten geprägt.

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 Bebauungen zulässig sind, soll auch das bestehende Erschließungssystem in seiner Leistungsfähigkeit nicht überfordert 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz sollen die zentralen Versorgungseinrichtungen in den Stadtteilzentren untergebracht werden. Darüber hinaus wären 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. Auch aus diesen Gründen wurden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (mit Ausnahme der fest-

gesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2" und "WA 9"), Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls, als nicht zulässig festgesetzt. Diese Nutzungen entsprechen 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.

Die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO konnten bei der überschlägigen Ermittlung der Grundflächenzahl im Rahmen der Bestandsanalyse nicht mit eingerechnet werden. Da die festgesetzten GRZ-Maße ihre Grundlage auf den Maßen der Bestandsanalyse finden, muss ein Überschreitungsspielraum eingeräumt werden. Dementsprechend darf die durch Planeintrag festgesetzte maximale Grundflächenzahl bzw. absolute Grundfläche ("WA 9") durch erforderliche Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Trotz der angemessenen Ausnutzung der Grundstücke mit baulichen Anlagen verbleibt dementsprechend genügend Freiraum, der in Verbindung mit einer entsprechenden Begrünung den Charakter der Wohnsiedlung und damit einen hohen Wohnwert sichert.

Darüber hinaus ist in den Teilgebieten "WA 6" und "WA 7" eine Kopplung der zulässigen GRZ mit einer absoluten Grundfläche pro baulicher Anlage notwendig, da sonst bei der max. zulässigen GRZ von 0,3 und den zum Teil sehr großen Grundstücken Baukörperabmessungen zulässig wären, die den Rahmen der vorhandenen Bebauung sprengen würden. So kann eine städtebaulich unerwünschte übermäßige bauliche Verdichtung in diesen Teilgebieten ausgeschlossen werden. Für ggf. geplante Baumaßnahmen gilt bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche jeweils der kleinere der beiden errechneten Werte. Aufgrund seiner besonderen Situation (nähere Erläuterung siehe Kapitel 8.4), ist im Teilgebiet "WA 9" eine bauliche Anlage ausschließlich mit einer maximalen Grundfläche von 92 m² zulässig.

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.

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.

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.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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 Sondersituation im Bereich Naturdenkmal "Eichen am Stiftswingert"

Auf dem Grundstück "Am Stiftswingert 14" befindet sich direkt angrenzend zur Straße ein Gebäude, welches eng vom Naturdenkmal "Eichen am Stiftswingert" umrahmt wird. Ein paar Meter südlich des Gebäudes steht zudem ein weiterer Baum der im Plan zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzt ist (siehe Besonderer Schutz von Bäumen – Kapitel 8.12.1). Der Schutz des Naturdenkmals und des markanten Baumes muss weiterhin gewährt bleiben. Abbildung 3 zeigt ein Foto der Grundstückssituation.

Wie bereits im Kapitel 8.3 erläutert, ist es das städtebauliche Ziel, Neubauten entlang der Straße "Am Stiftswingert" in einer einheitlichen Bauflucht zu errichten. Aufgrund der o. g. Gründe ist dies auf diesem Grundstück allerdings nicht umsetzbar. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist hier keine Bebauung vorgesehen. Folglich ist die Möglichkeit einer baulichen Ausnutzung des Grundstücks, im Vergleich zu den Nachbargrundstücken, begründet eingeschränkt.



Abb.3 Grundstück "Am Stiftswingert 14" (links: Naturdenkmal "Eichen am Stiftswingert", rechts: ein als zu erhaltend festgesetzter Baum im "O 68")

Unter Abwägung der privaten Belange des Eigentümers, der städtebaulichen Ziele und der Einhaltung der bestehenden Rechtsverordnung über das Naturdenkmal "Eichen am Stiftswingert" sind demnach zukünftige Baumaßnahmen nur im Rahmen des Bestands denkbar. Auch wenn dies eine Abweichung von o. g. städtebaulichen Zielen impliziert, soll eine bauliche Entwicklung im Sinne des Bestands- bzw. Eigentumsschutzes durch die Festsetzung eines Baufensters durch Baugrenzen auf der jetzigen Fläche des Bestandsgebäudes zugelassen werden.

Das einzelne Grundstück wird als allgemeines Wohngebiet "WA 9" festgesetzt. Die entsprechenden textlichen und zeichnerisch Festsetzungen schreiben zum Schutz des Naturdenkmals und des Baumbestands die Bestandssituation fest.

8.5 Größe von Baugrundstücken

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, dem Schutz einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke und einer damit einhergehenden unerwünschten baulichen Verdichtung des Plangebietes ist im "WA 7" und "WA 8" zusätzlich festgesetzt, dass Baugrundstücke mindestens eine Größe von 500 m² und im "WA 4" und "WA 6" eine Größe von mindestens 600 m² aufweisen müssen.

8.6 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.

8.7 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der mehrgeschossigen Wohnbebauung entlang den Straßen "Am Stiftswingert" und "Göttelmannstraße", durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet. Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern mit hochwertigen Geschosswohnungen (siehe z.B. "Weidmannstr. 81 und 81a"). Die Anzahl der Wohneinheiten führt bei den großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements, zu erheblichen städtebaulichen Spannungen. Durch den zusätzlichen Verkehr kommt Unruhe in das Gebiet. Mit der Zahl der Wohneinheiten steigt zusätzlich die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter Freiflächen an. Mehr Funktionsfläche ist erforderlich, wodurch eine höhere Bodenversiegelung erfolgt.

Dies gilt besonders für den Teilbereich "WA 7", in dem Grundstücke in "zweiter Reihe" liegen und deren Zuwege nur über knapp bemessene Stichstraßen erschlossen sind. Eine gesteigerte Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude führt in den Wendekreisen der bisher ruhig gelegenen Siedlungsbereiche zu einem komplizieren Rangieren und somit zu einer Lärmbelästigung der Nachbarn. Ähnliches gilt auch für das allgemeine Wohngebiet "WA 5". Die Grundstücke werden über Stichstraßen von Norden erschlossen. Auf den schmalen Grundstücken der Häusergruppen sind Flächen für den ruhenden Verkehr vor den Gebäuden sehr knapp bemessen. Die südlich liegenden Gärten sollen allerdings weiterhin von baulichen Anlagen freigehalten werden. Eine Reduzierung der Wohneinheiten würde insgesamt die Qualität des Wohngebiets sicherstellen.

Um die Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes auch langfristig auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und somit einerseits den städtebaulich gewünschten Charakter des Wohngebiets beizubehalten und andererseits die Leistungsfähigkeit des bestehenden Erschließungssystems zu sichern, greift die Stadt Mainz unter Beachtung der o. a. Planungsziele aus besonderen städtebaulichen Gründen auf die Möglichkeit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zurück. Dies gilt sowohl für die Wohnbebauung entlang der "Weidmannstraße", als auch für die Wohnbauflächen in der "Niklas-Vogt-Straße" sowie "Oberer Laubenheimer Weg". Lediglich für den nördlichen Teil des Plangebiets ("WA 1", "WA 2" und "WA 9") entlang der Straße "Am Stiftswingert" und "Göttelmannstraße" ist eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen städtebaulich nicht erforderlich.

Die festgesetzte Anzahl an zulässigen Wohnungen je Wohngebäude orientiert sich dabei am Bestand, lässt allerdings noch einen gewissen Nachverdichtungsspielraum zu (siehe Kapitel 5.2, Abb. 2). Ausreißer, wie beispielsweise in der "Weidmannstraße 81/81a" oder "Oberer Laubenheimer Weg 35", können nicht berücksichtigt werden. Somit sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 5" und "WA 7" maximal 2 Wohneinheiten und im "WA 3", "WA 4", "WA 6" und "WA 8" maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

8.8 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 um 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 dem Instrument der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung hat der Stadtrat am 03.12.2014 beschlossen, bei der Neuerschließung von Bauland einen Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau vertraglich zwingend festzuschreiben. Diese Methodik funktioniert aber nur in solchen Planfällen, wo neues Baurecht geschaffen wird. Beim Bebauungsplanverfahren "O 68" handelt es sich jedoch um eine Bestandsüberplanung in der dicht bebauten Innenstadt. Hier können städtebauliche Verträge deshalb nicht zum Einsatz kommen, weil der Bauherr aufgrund des vor Aufstellung des "O 68" bereits vorhandenen Baurechtes (§ 34 BauGB) einen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung gehabt hätte. Das im § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB verankerte „Koppelungsverbot“ schließt den Einsatz von Verträgen in diesen Fällen aus.

Als Angebotsplanung kann der "O 68" nur mit dem Rechtsinstrument des § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die Förderfähigkeit von Wohnbebauung in Bebauungsplänen regeln. 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 geförderten Wohnungsbaus beschlossen. In Anlehnung an den wohnungspolitischen Willen der Stadt und unter Beachtung der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum wird daher in Absprache mit der Wohnraumförderung für den Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten eine Förderquote von **25 %** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Da nur in den Teilgebieten "WA 1" und "WA 2" mehr als 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig bzw. realisierbar sind, betrifft diese Festsetzung ausschließlich Neubauten entlang der Straßen "Am Stiftswingert" und "Göttelmannstraße".

8.9 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 abzweigenden 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Der bestehende Fußweg zwischen Göttelmannstraße und Niklas-Vogt-Straße ist nach Straßenrecht aktuell als Fuß- und Radweg gewidmet, er dient aber einigen Anliegern auch als PKW-Zufahrt. Der Bebauungsplan greift diese juristisch nicht eindeutig geregelte Situation auf und setzt in einem Teilabschnitt von der Niklas-Vogt-Straße aus kommend eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Der kürzere Teilabschnitt vor der Einmündung des Weges in die Göttelmannstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. So ist einerseits gewährleistet, dass diese Fußwegeverbindung weiterhin bestehen bleiben kann, andererseits wird aber auch die Erschließung der angrenzenden Grundstücke rechtlich eindeutig geregelt. Eine durchgehende Fahrverbindung und somit belästigender „Schleichwegeverkehr“ wird durch Ordnungsmaßnahmen nach dem Straßenverkehrsrecht (Setzen von Absperrpollern) unterbunden. Die bestehende Widmung des jetzigen Fußweges wird dann mit Rechtskraft des „O 68“ zum Teil als verkehrsberuhigter Bereich überlagert und damit widmungstechnisch befahrbar mit KFZ.

Eine Fahrverkehrsverbindung von der Göttelmannstraße ausgehend ist aufgrund der beengten Verhältnisse (Mauern und Hecken direkt entlang des Weges) und der dadurch bedingten fehlenden Ausweichmöglichkeit und schlechten Einsehbarkeit im Einmündungsbereich nicht möglich und auch planerisch nicht gewollt.

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

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 wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

8.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

8.11.1 Schallschutz Fluglärm

Die maßgebliche Betriebssituation für das Plangebiet stellt die Ostbetriebsrichtung am Flughafen Frankfurt dar. Die Prognose für das Jahr 2020 (Ausbausituation) zeigt einen Mittelungspegel von 57 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert für Verkehrslärm nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, beträgt 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert wird am Tag um 2 dB(A) und in der Nacht um 3 dB(A) überschritten. Der mittlere Maximalpegel der Einzelereignisse (Überflüge) beträgt 68 dB(A). Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse sind daher Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

8.11.2 Schallschutz Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm wirkt insbesondere entlang der Straße "Am Stiftswingert" und entlang der "Göttelmannstraße" ein. An den zu diesen Straßen hin orientierten Fassaden wirken Pegel von ca. 64/65 dB(A) tags ein. Der Orientierungswert nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, beträgt 55 dB(A) für Verkehrslärm. Dieser Wert wird um bis zu 10 dB(A) überschritten. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 beträgt ca. 68 dB(A). Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse sind Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

8.12 Grünplanerische Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Artenschutzgutachten mit Baumerfassung vor (Twelbeck, 2016; siehe Anlagen), vor.

8.12.1 Besonderer Schutz von Bäumen

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch eine intensive Begrünung aus und 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.



Abb.4 Lage der markanten Bäume im Luftbild (Twelbeck, 2016; siehe Anlagen)

In einer Kartierung wurde der gesamte Baumbestand erfasst und bewertet. Diese markanten 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. Die luftbildgenaue Verortung aller markanter Bäume (gelb markiert) und des geschützten Naturdenkmals "Eichen am Stiftswingert" (magenta markiert) im Geltungsbereich des "O 68" ist der Abbildung 4 zu entnehmen.

Einige dieser Bäume befinden sich innerhalb von zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Der kartierte Baumbestand gerät daher mit baulichen Erweiterungen, aber auch mit potenziellen Bauvorhaben der bisher unbebauten Grundstücke in Konflikt. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan "O 68" ausschließlich die markanten Bäume, die nicht auf den überbaubaren Grundstücksflächen liegen und einen Mindestabstand von 7,00 m zu den Baufenstern einhalten, als zu erhaltend festgesetzt. Der Mindestabstand von 7,00 m ergibt sich dabei aus 5,00 m Radius für die Baumkrone und 2,00 m einzuhaltender Schutzabstand vom Kronentraufbereich zur Baugrube einer möglichen Bebauung. In Abbildung 5 wird die Auswahl der zu erhaltend festgesetzten Bäume nach dem o. a. Mindestabstand veranschaulicht:



Abb.5 Selektion markanter Bäume für zeichnerische Festsetzung durch Abstandsmessung zu überbaubaren Grundstücksflächen

Die markanten Bäume, die bei der zeichnerischen Festsetzung nicht berücksichtigt werden konnten, 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. Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von 2,00 m zum Kronentraufbereich einhalten. 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.

8.12.2 Besonderer Artenschutz

Bei späteren, konkreten Bauvorhaben kann es zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Daher wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes eine erste artenschutzfachliche Potenzialabschätzung der besonders geschützten Arten, insbesondere der Vögel und Fledermäuse, durchgeführt.

Das Artenschutzgutachten kommt zu der Erkenntnis, dass die Auswirkungen auf die Fauna aktuell noch nicht abzusehen sind. Zudem bereitet der Bebauungsplan keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Bebauung vor. Dementsprechend sind auf der Ebene des Bebauungsplans keine speziellen textlichen Festsetzungen erforderlich. Erst im Realisierungsfall von Abriss-, Bau-, Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die Auswirkungen auf die Fauna in einer rechtzeitig vorzunehmenden artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln und die in Kapitel 4 des Gutachtens (Twelbeck, 2016; siehe Anhang) formulierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen einzuhalten.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des städtebaulich sehr einheitlichen Erscheinungsbildes des Siedlungsgebietes werden für den gesamten Geltungsbereich auch gestalterische Festsetzungen getroffen.

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. Verschiedene Straßenzüge im Plangebiet weisen eine jeweils andere charakteristische Dachlandschaft vor und grenzen sich vor allem durch unterschiedliche Dachneigungen voneinander ab. Daher muss die Dachflächenstruktur im Plangebiet differenziert betrachtet werden.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung ist für den gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der Teilbereiche "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 9" (siehe Kapitel 5.3), ausschließlich die Errichtung von symmetrisch geneigten Dächern zulässig. Eine weitere Spezifikation einer Dachform wird für diesen Bereich nur im "WA 5" vorgenommen. Hier sind, ausgehend vom Bestand, nur Satteldächer zulässig. Damit wird für den übrigen Bereich, trotz Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes, ein breiter Spielraum für unterschiedliche Dachformen (z.B. Satteldach oder Walmdach) ermöglicht.

Des Weiteren werden für bestimmte Teilgebiete unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt. Das resultiert daraus, dass drei Bereiche des Plangebiets, wie oben bereits erwähnt, durch eine unterschiedliche Dachlandschaft geprägt sind. Der erste Bereich, im Westen des Plangebietes, umfasst das festgesetzte allgemeine Wohngebiet "WA 8" entlang der Straße "Oberer Laubenheimer Weg". Hier dominieren vor allem Sattel- und Walmdächer mit einer sehr differenzierten Dachneigung (überwiegend 30° sowie > 45°). Ebenso variiert die Stellung der baulichen Anlagen zwischen trauf- und giebelständig. Damit diese Vielfalt an symmetrisch geneigten Dä-

chern weiterhin bestehen bleiben kann, sind im "WA 8" Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Der zweite Bereich umfasst die Gebäude in der "Weidmannstraße" und südlich der "Niklas-Vogt-Straße" ("WA 4" bis "WA 7"). Neben der sehr homogenen Dachlandschaft der Häusergruppen ("WA 5"), die sich ausschließlich aus Satteldächern mit einer Dachneigung von ungefähr 30° zusammensetzen, ist der andere Teil größtenteils von Gebäuden mit einer Dachneigung von 25°-40° geprägt. Um den städtebaulichen Charakter dieses Siedlungsbereichs zu bewahren, sind für das "WA 4" bis "WA 7" nur Dächer mit einer Dachneigung von 25°-40° und einer durchgehenden Trauflinie zulässig. Darüber hinaus ist die Dachneigung der Dächer im "WA 5" innerhalb der Hausgruppen einheitlich auszuführen.

Der dritte Bereich, der die Straße "Am Stiftswingert" sowie die nördliche Bebauung der "Niklas-Vogt-Straße" umfasst ("WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 9"), ist hingegen auch durch Flachdachbauten geprägt. Hier wird aufgrund der bestehenden differenzierten Dachflächenstruktur im Plangebiet auf die Festsetzung einer Dachform sowie der Dachneigung verzichtet.

9.2 Dachaufbauten

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, Vorgärten, Anlagen zum Sammeln von Müll

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. Darüber hinaus dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

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 Radonuntersuchung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Landesamtes für Geologie die Durchführung einer Radon-Langzeitmessung gefordert. Die Stadt hat deshalb im Plangebiet des "O 68" eine Radon-Messung beauftragt.

Die Auswertung des Berichtes zur Radonbelastung in der Bodenluft, erstellt durch GeoConsult Rein, vom 20. Juli 2016, ergibt, dass die Messwerte insgesamt unauffällig sind und dass das Plangebiet in die niedrige Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I) einzuordnen ist (vgl. Anlage).

Die vom Gutachter vorgeschlagenen typischen Präventivmaßnahmen in einem Radonvorsorgegebiet RVK I umfassen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: $\geq 20\text{cm}$),
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte 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 und
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

Da die im Gutachten empfohlenen Präventivmaßnahmen ohnehin dem Stand der Technik bei Neubauten entsprechen, sind keine weiteren (bauplanungsrechtlichen) Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

11 Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "O 68" 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.

12 Statistik

Plangebietsgröße	10,13 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9,07 ha	89,5 %
Verkehrsflächen	1,06 ha	10,5 %
- davon: öffentlich	0,97 ha	
besonderer Zweckbestimmung	0,09 ha	

13 Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen werden nicht festgesetzt. Es entstehen für die Stadt Mainz keine Kosten.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete