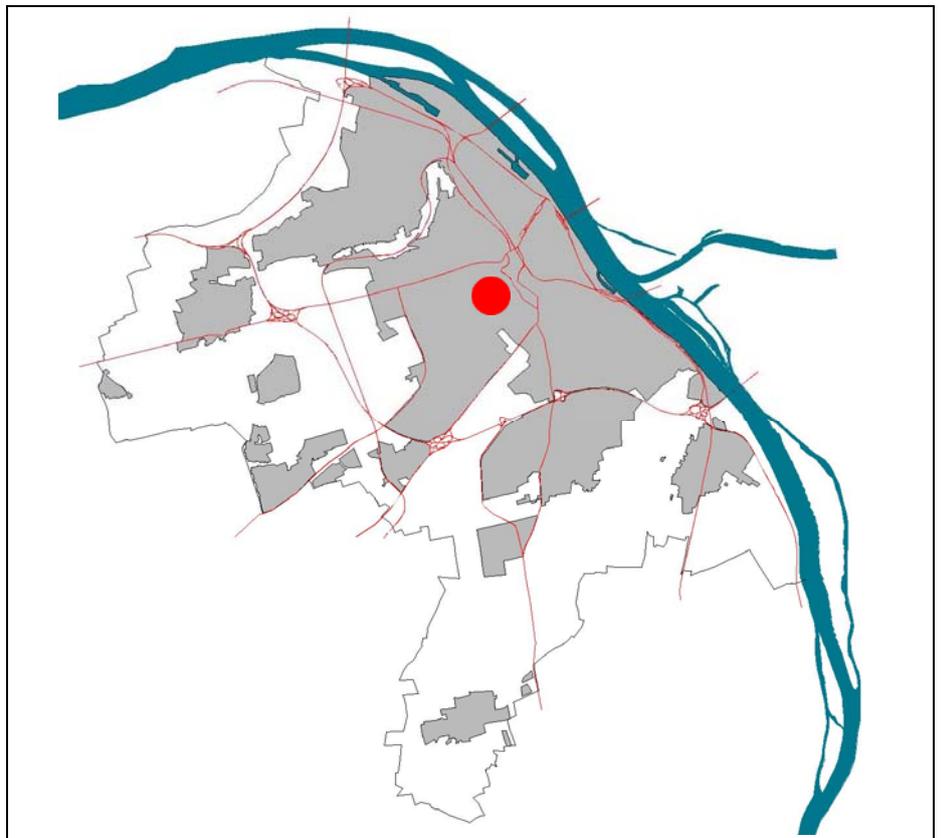


Stadt Mainz

Begründung

zum Bebauungsplan
"Untere Zahlbacher Str. (069)"



Stand Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan Untere Zahlbacher Str. 069

1. Anlass

Nach Aufgabe des ehemaligen Autohauses an der Unteren Zahlbacher Str. ist der Eigentümer an die Stadt herangetreten die Fläche inklusive der nördlich angrenzenden Grundstücke bis zum Fußweg in Verlängerung der Römersteine baulich zu entwickeln.

2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan "Zahlbacher Steig – Teil I (Z 51/I)" – Rechtskraft: 29.05.1991. Der Z 51/I enthält im südlichen Teil ein Mischgebiet (MI) und im nördlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zusammen 3 großflächigen Baufeldern für eine 2-3 geschossige Bebauung. Der O 69 überlagert den Z 51/I zu großen Teilen. In den nicht überlagerten Teilen bleibt der Z 51/I rechtskräftig.



Quelle: Bebauungsplan Z 51/I

3. Planerfordernis

Das vorgesehene Baukonzept stimmt in der Bauform und der Stellung der Gebäude mit den bestehenden Festsetzungen im Z 51/I nicht überein. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem neuen Bau-

ungskonzept ist ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, weil inzwischen ein vom Z 51/I abweichendes Bebauungskonzept verfolgt werden soll.

4. Ziele der Planung

Mit dem "O 69" soll:

- Planungsrecht geschaffen werden für eine Wohnbebauung im Norden des Plangebiets und eine gemischt genutzte Bebauung im Süden,
- ein städtebaulicher Übergang geschaffen werden von den urbanen Baustrukturen in Richtung Innenstadt und den dörflichen Baustrukturen in Richtung Bretzenheim,
- eine Vernetzung der Grünstrukturen entlang der Hangkante östlich des Zahlbacher Steigs und des Zahlbachtals westlich der Unteren Zahlbacher Straße gesichert werden.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des O 69 vorhandene Wohnbauflächen dar. Der O 69 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des O 69 wird begrenzt:

- Im Osten durch den Zahlbacher Steig
- Im Süden durch die ausgeschlossene Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 18, Flurstück 3/5
- Im Westen durch die Untere Zahlbacher Str.
- Im Norden durch die ausgeschlossene Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 18, Flurstück 1/3

7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept folgt dem Konzept des bestehenden Bebauungsplanes Z 51/I mit der Idee von einzelnen, freistehenden Gebäuden und vermittelt in Körnung, Dichte und Gebäudehöhe zwischen der dörflichen Struktur in Richtung Bretzenheim und dem urbanen Charakter entlang der Unteren Zahlbacher Str. in Richtung Innenstadt. Die Gebäudehöhen greifen die Geschossigkeit und die Höhe des Psychiatrischen Instituts im Norden mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf und endet im Süden mit 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss als Übergang zu dem bestehenden, zweigeschossigen, denkmalgeschützten Gebäude Ecke Untere Zahlbacher Str. / Zahlbacher Steig.

Die Vorderkante der Bebauung entlang der Unteren Zahlbacher Str. ist gegliedert, d.h. unterbrochen und soll den Schwung des Kurvenverlaufes der Unteren Zahlbacher Str. in die Bebauungsfigur übertragen.



Quelle: Architekten Mann+Schneberger

Die Bebauungsfigur und Gebäudestellung wurde in mehreren Schritten insbesondere unter Schallschutzaspekten optimiert. Die im O 69 vorgesehene Bebauung eröffnet schallgeschützte Bereiche zwischen den Gebäuden und die Möglichkeit mit durchgesteckten Wohngrundrissen, schallempfindliche Aufenthaltsräume an der schallabgewandten Gebäudeseite zu platzieren. Trotzdem werden noch weitere schallschützende Maßnahmen erforderlich.

7.1 Nutzungskonzept

Im Mischgebiet sollen gewerbliche Nutzungen (z.B. Büro und Gastronomie) im EG und im 1. OG und Wohnnutzungen entstehen. Im allgemeinen Wohngebiet sind überwiegend Wohnungen vorgesehen – zusammen ca. 80 Wohneinheiten. Alle Gebäude, sowohl im MI- als auch im WA-Gebiet, stehen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 82 Stellplätzen, die an die Untere Zahlbacher Str. angeschlossen werden soll.

7.2 Grünkonzept

Kern des Grünkonzeptes ist die Erhaltung möglichst viel der bestehenden Vegetation. Besonderes Augenmerk wurde hierbei auf die Baumreihe entlang des Zahlbacher Steiges gelegt. Des Weiteren ist zwischen der gebauten Struktur eine dezidierte Begrünung geplant, welche dafür sorgen soll, dass die Grünbereiche jenseits des Zahlbacher Steiges und jenseits der Unteren Zahlbacher Str. miteinander vernetzt werden.

Um diese Grünverbindungen entlang der Unteren Zahlbacher Str. in der Ansicht stadtauswärts zu akzentuieren wurden die Gebäude auf Anregung des Planungs- und Gestaltungsbeirates der Stadt Mainz an der Unteren Zahlbacher Str. im Kurvenverlauf leicht gedreht. Einer volumenzusammenfassende Wahrnehmung wird somit entgegengewirkt und die Zäsuren zwischen den Baukörpern werden stärker betont.



Quelle: Architekten Mann+Schneberger

7.3 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an der Unteren Zahlbacher Str..

8. Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Im Süden des Plangebietes ist ein Mischgebiet festgesetzt und daran anschließend nach Norden ein allgemeines Wohngebiet. Die Intension der Stadt Mainz zur Schaffung von Wohnraum und die Intension des Eigentümers im Süden auch gewerbliche Nutzungen (Büroflächen und Gastronomie) unterbringen zu wollen sind erfüllt. Weiterhin besteht die Option im Norden des Plangebietes eine Kindertagesstätte in das allgemeine Wohngebiet zu integrieren.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind flächenintensiv, besitzen ein erhöhtes Störpotential und entsprechen nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter. Sie sind in bei-

den Baugebieten ausgeschlossen. Gleiches gilt auch für Vergnügungsstätten. Sie sind im MI-Gebiet ausgeschlossen und im WA-Gebiet ohnehin unzulässig.

8.2 Einzelhandel

Die Stadt Mainz steuert Ordnung und Entwicklung der Einzelhandelsversorgung im Stadtgebiet mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschlüsse 9.3.2005 bis 28.6.2017 (5. Fortschreibung)).

Dessen Ziele sind u.a.

- der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs,
- der Erhalt, die Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen.

Zur Erreichung dieser Ziele sollen die Einzelhandelsinvestitionen in die im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Das Bebauungsplangebiet O 69 liegt nicht im Umgriff eines im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereichs. Die Ansiedlung von Läden, Geschäften oder Einzelhandelsbetrieben in nennenswertem Umfang würde die Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel entgegen laufen, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln und die fußläufige Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs zu erhalten und zu verbessern.

In den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen - Ortskern Bretzenheim und die Nahversorgungslage Alfred-Mumbächer-Straße (Lebensmitteldiscountmarkt mit Backfiliale)- würde Kundschaft abgezogen, die diesen zur wirtschaftlichen Betriebsführung fehlen wird. Daraus können städtebauliche Folgen von sinkender Attraktivität, Ladenschließungen, Leerständen und Verödung sowie Verlust der Funktionsfähigkeit entstehen. Der Ortskern von Bretzenheim liegt etwa 1.300 Meter Fußwegestrecke vom Planstandort entfernt. Die fußläufigen Einzugsbereiche überschneiden sich an den Rändern. Er ist für die Bevölkerung in und um den Ortskern der Nahversorgungstandort. Ein Wegfall des Ankerbetriebes (Supermarkt), aber auch der kleineren Läden, würde zu deutlichen Funktionsverlusten führen. In noch stärkerem Maße gilt das für den nur ca. 600 m entfernt liegenden Standort Alfred-Mumbächer Straße am südlichen Ende des Ortskerns von Zahlbach.

Es muss jedoch konstatiert werden, dass die Bevölkerung durch die Neubauprojekte beidseits der Unteren Zahlbacher Straße in den letzten Jahren zugenommen hat und durch in die Zukunft gerichtet (noch offene) Planung weiter zunehmen kann. Für 800-1000 (bzw. zukünftig) 1200 Einwohner die um den Planstandort leben werden, wäre die Schaffung einer Einkaufsmöglichkeit eine Verbesserung der fußläufig erreichbaren Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

Diese Zahl rechtfertigt nicht die Ansiedlung eines Super- oder Lebensmitteldiscountmarktes, von Fachmarktangeboten oder einer Vielzahl von Läden. Das würde zwangsläufig zu Beeinträchtigungen und Gefährdung der genannten bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führen.

Um das Ziel einer angemessenen kleinen Nahversorgung zu erreichen, wird deshalb die zulässige Nutzung nach Art und Umfang auf Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, entsprechend der Formulierung in § 4 BauNVO, beschränkt.

Dann sind z.B. zulässig: kleinere spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, kleinere Supermärkte älteren Zuschnitts, Convenience-Läden oder kleine sonstige Fachgeschäfte mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk). Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. Drogeriemärkte, Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte) werden der Rechtsprechung zufolge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt. (Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Rd.Nr. 62 ff, 189 ff.). Damit würde über die Zielsetzung hinausgegangen und auch zu vermeidende Verkehre von außerhalb in das Wohngebiet gezogen.

Der durchschnittliche Verkaufsflächenumfang von alten, kleinen ortskerntypischen Supermärkten, SB-Märkten oder auch Convenience-Stores liegt in Mainz bei 350 qm (z.B. Laubenheim, Neustadt) bis 550 qm Verkaufsfläche (z.B. Hechtsheim). Der Maßstab für die Zulässigkeit ist die Verkaufsfläche der beiden Ankerbetriebe in der Alfred-Mumbächer-Straße und im Ortskern von Bretzenheim. Sie beträgt jeweils ca. 500 qm (Geschossfläche: 750 qm).

Die Begrenzung der Zulässigkeit der Läden auf den MI-Bereich des Plangebietes trägt zur Zielerreichung bezüglich des Gesamtumfanges des Ladenangebotes bei. Die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit bewirkt eine Einzelfallprüfung auf Konformität mit den Zielen des Bebauungsplans.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Oberkante baulicher Anlagen und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen in Lage, Größe und Figur definiert. So soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelgebäuden ermöglicht werden. Schallgeschützte Innenbereiche können entstehen und Grünvernetzungen zwischen Zahlbacher Steig und Unterer Zahlbacher Str. sind offen gehalten.

Die festgesetzte maximale Oberkante für bauliche Anlagen ermöglicht 3 Vollgeschosse und für das südlichste Gebäude 2 Vollgeschosse. Die festgesetzte max. Oberkante baulicher Anlagen ist die Brüstungshöhe einer möglichen Terrasse in einem Staffelgeschoss. Oberhalb dieser festgesetzten Oberkanten sind bauliche Anlagen bis 2,0 m über dieser festgesetzten Höhe zulässig. Dies ermöglicht Staffelgeschosse. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist Normalnull. Damit ist die Höhe des nördlich angrenzenden Psychiatrischen Instituts und die des südlich angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäudes aufgegriffen.

Die GRZ im WA-Gebiet ist mit 0,4 und die GFZ mit 1,0 festgesetzt. Im MI-Gebiet beträgt die GRZ 0,6 und die GFZ 1,8. Die Obergrenze für die GFZ des § 17 Abs. 1 BauNVO ist damit im MI-Gebiet überschritten.

Dies ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass mit der Bebauung im O 69 zwischen den eher urbanen Strukturen in Richtung Innenstadt und den dörflichen Strukturen in Richtung Bretzenheim in Körnung, Volumina und Dichte vermittelt werden soll. Sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung Bretzenheim sind mit den vorhandenen Bebauungen die Obergrenzen der BauNVO ebenfalls überschritten.



Quelle: Luftbild Stadt Mainz

Die Überschreitung ist durch große, grüne Freibereiche in unmittelbarer Umgebung ausgeglichen (begrünte Hangkante, Freiflächen jenseits der Unteren Zahlbacher Str., Freiflächen entlang der Römersteine, Friedhof, Kleingärten). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar (§ 17, Abs. 2 BauNVO). Berechnet man die GRZ und GFZ auf das gesamte Plangebiet, das heißt WA- und MI-Gebiet zusammen, so beträgt die GRZ 0,41 und die GFZ 1,15. Die Obergrenzen von § 17 BauNVO wären damit eingehalten.

Die festgesetzte GRZ darf durch unterirdische Bauteile im WA-Gebiet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf GRZ 0,7 erhöht werden und im MI-Gebiet bis auf GRZ von 0,9. Damit wird der Bau von einer Tiefgarage unterstützt. Oberirdisch verbleiben somit möglichst große, begrünte Flächen zwischen den Baufenstern und das Hochbauvolumen kann komplett für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden.

8.4 Geförderter Wohnungsbau

Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland und ist weit davon entfernt demografisch zu schrumpfen. Als Oberzentrum hat Mainz in den letzten 5 Jahren einen Zuwachs von knapp 10.000 Einwohnern erfahren.

Laut dem aktuellen Empirica - Wohnraumgutachten für Rheinland-Pfalz provitiert Mainz als bedeutender Hochschul- und Medienstandort insbesondere durch überregionale Zuwanderungen, sodass zumindest von einer mittelfristigen Verstärkung des Zuwanderungstrends auszugehen ist.

Somit nimmt der Bedarf an Wohnraum kontinuierlich zu und erhöht den Druck auf den 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 in Folge dessen 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'er und 80'er 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 in bezahlbaren Preissegment, sicherzustellen.

Mit dem Instrument der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung hat der Stadtrat am 03.12.2014 beschlossen, bei der Neuerschließung von Bauland ein Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau vertraglich zwingend festzuschreiben. Diese Methodik funktioniert aber nur in solchen Planfällen, wo neues Baurecht geschaffen wird. Beim Bebauungsplan O 69 handelt es sich jedoch um eine Bestandüberplanung. Hier können städtebauliche Verträge deshalb nicht zum Einsatz kommen, weil die Bauherren aufgrund des vor Aufstellung des O 69 bereits vorhandenen Baurechtes mit dem "Z 51/I" einen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung gehabt hätten. Das im § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB verankerte "Koppelungsverbot" schließt den Einsatz von Verträgen in diesen Fällen aus.

Um die Intension des Stadtratsbeschlusses vom Dezember 2014 dennoch im Plangebiet des O 69 zu unterstützen, ist festgesetzt, dass bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten 25 % aller neu entstehenden Wohnungen so herzustellen sind, dass sie im Förderprogramm des Landes gefördert werden könnten. Ein Förderzwang ergibt sich aus der Festsetzung nicht. Der Bauherr hat aber für diese Wohnungen die bautechnischen und bauwirtschaftlichen Voraussetzungen des Förderprogrammes einzuhalten.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Flächen für oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nicht gesondert festgesetzt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch solche baulichen Anlagen um bis zu 50 %, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. Wege, Hauszugänge, Mülltonnenstandorte, Fahrradabstellmöglichkeiten, Feuerwehraufstellflächen und Ähnliches sind damit auch außerhalb der Baufenster bis zu einer gewissen Größenordnung zulässig. Eine weitergehende Erhöhung der GRZ bis 0,9 ist für eine unterirdische Tiefgarage im MI-Gebiet eröffnet.

8.6 Dachbegrünung

Im O 69 sind nur Flachdächer zulässig. Dachflächen von >20 m² sind extensiv zu begrünen. Anlagen für Solartherme und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

Mit dieser Dachbegründungspflicht werden die lufthygienischen Verhältnisse verbessert, eine Aufheizung der Baumassen wird vermindert, die Windgeschwindigkeit reduziert und der Ausblick der Oberlieger entlang des Zahlbacher Steigs ins Zahlbachtal weniger beeinträchtigt. Die stadtklimatischen Bedingungen werden somit insgesamt verbessert.

8.7 Schallschutz

Auf das Plangebiet des O 69 wirken verschiedene Schallquellen ein. Eine schalltechnische Immissionsprognose liegt vor. Sie berücksichtigt die Geräuschimmissionen der übergeordneten Straßen, der Straßenbahn, des öffentlichen Parkplatzes an der Unteren Zahlbacher Str. (stadteinwärts), der geplanten Tiefgarage und des gewerblichen Betriebes (Baumschule) gegenüber an der Unteren Zahlbacher Str..

Die Immissionsprognose berücksichtigt außerdem Lärmschutzwände entlang des Zahlbacher Steiges mit 2,5 m Höhe über Gelände und an der Unteren Zahlbacher Str. oberhalb der Tiefgaragenzufahrt und bis an das Gebäude Bretzenheimer Str. Nr. 25. Auf die Lärmschutzwand am Gebäude Bretzenheimer Str. 25 wird im O 69 aus Rücksicht auf denkmalpflegerische Belange verzichtet. Der Bauherr wird hier auf eine schallempfindliche Nutzung verzichten und stattdessen eine weniger schallempfindliche, gewerbliche Nutzung (Büros) einrichten. Die beiden anderen Schallschutzwände sind im Plan festgesetzt.

Dennoch sind weitere Schallschutzmaßnahmen notwendig – z.B. Grundrissorientierung, Festverglasungen, Loggien, Wintergärten, schalldichte Brüstungen etc. – je nach Lage von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Die schalltechnische Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der errechneten Außenlärmpegel und unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen der vorgesehen Wohn- und Geschäftshauskomplex zwischen Unterer Zahlbacher Str. und Zahlbacher Steig aus schalltechnischer Sicht zulässig ist.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Dachform

In der Umgebung des O 69 befinden sich im Bestand unterschiedliche Dachformen; von Flachdächern bis hin zu Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen. Die Festsetzung von ausschließlich Flachdächern soll in Kombination mit der Dachbegrünungspflicht das Baugebiet gestalterisch auch in der Aufsicht in seine Umgebung einbinden. Das Plangebiet des O 69 liegt am Fuß einer stark durchgrünter Hangkante. Oberhalb entlang des Zahlbacher Steiges befinden sich das Wohngebiet am Milchpfad; das heißt die Dachflächen im O 69 sind einsehbar.

9.2 Werbeanlagen

Aufgrund der Absicht, dass innerhalb des Plangebietes auch gewerbliche und gastronomische Nutzungen untergebracht werden sollen und die besondere Lage im Kurvenverlauf der Unteren Zahlbacher Str. mit weiter Einsehbarkeit und relativ großem Verkehrsaufkommen lassen auch Werbeanlagen erwarten. Diese sollen sich aber hinsichtlich Art, Anbringungsort, Größe und Anzahl auf ein wohnverträgliches Maß beschränken. Der O 69 enthält deshalb Regelungen zur Größe (max. 2 m²), zur Anzahl (max. 2 Stück je Geschäftsbetrieb) und zum Anbringungsort (nur am Gebäude und nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses). Fahnen, freistehende Stehlen und Werbestopper sind unzulässig. Bewegliche, laufende Werbung und solche, die im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind aus Rücksicht auf die primär vorgesehene Wohnnutzung unzulässig.

9.3 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche

Der O 69 soll die Grünbereiche östlich des Zahlbacher Steiges und westlich der Unteren Zahlbacher Str. miteinander vernetzen und sich in die umgebenden, stark begrünten Bereiche integrieren. Deshalb sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Denkmalschutz

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich südlich das Einzeldenkmal Bretzenheimer Str. 25 und nördlich angrenzend unterirdisch die Verlängerung der "Römersteine" (Reste eines ehemals römischen Aquäduktes). Im Umfeld der "Römersteine" ist im Untergrund mit Fundresten zu rechnen, deren Lage aber nicht bekannt ist. Zum Schutz dieser archäologisch bedeutsamen Funde, ist die Bebauung im O 69 von der Achse des römischen Aquäduktes um ca. 15,0 m abgerückt.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Umgebung von 3 Grabungsschutzgebieten. Es ist deshalb zu vermuten, dass bei Erd- und Bauarbeiten bisher im Boden verborgene Kulturdenkmäler entdeckt werden.

11. Statistik

Plangebietsgröße:	ca. 0,6 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,46 ha
Mischgebiet:	ca. 0.15 ha
Anteil der möglichen neuen Wohneinheiten (WE):	ca. 80 WE
Anzahl an Einwohnern (EW); (bei einer Belegungsdichte von 2,3 EW pro WE):	ca. 184 EW

12. Kosten

Da es sich hier um eine Planung im bebauten Bereich handelt und die Erschließung der Grundstücke bereits gewährleistet ist, fallen keine Infrastrukturkosten an.

Das Amt für soziale Leistungen teilt bezüglich Kindertagesstätten mit, dass im O 69 eine Kindertagesstätte geprüft werden soll. Eine Kindertagesstätte ist sowohl im WA- als auch im MI-Gebiet möglich. Eine Kindertagesstätte könnte von privaten Bauherren erstellt und von der Stadt angemietet werden. In diesem Fall entstehen Kosten für Miete, Einrichtung, Personal und Betrieb. Die Höhe der Kosten ist heute nicht bekannt.

Anlagen

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete