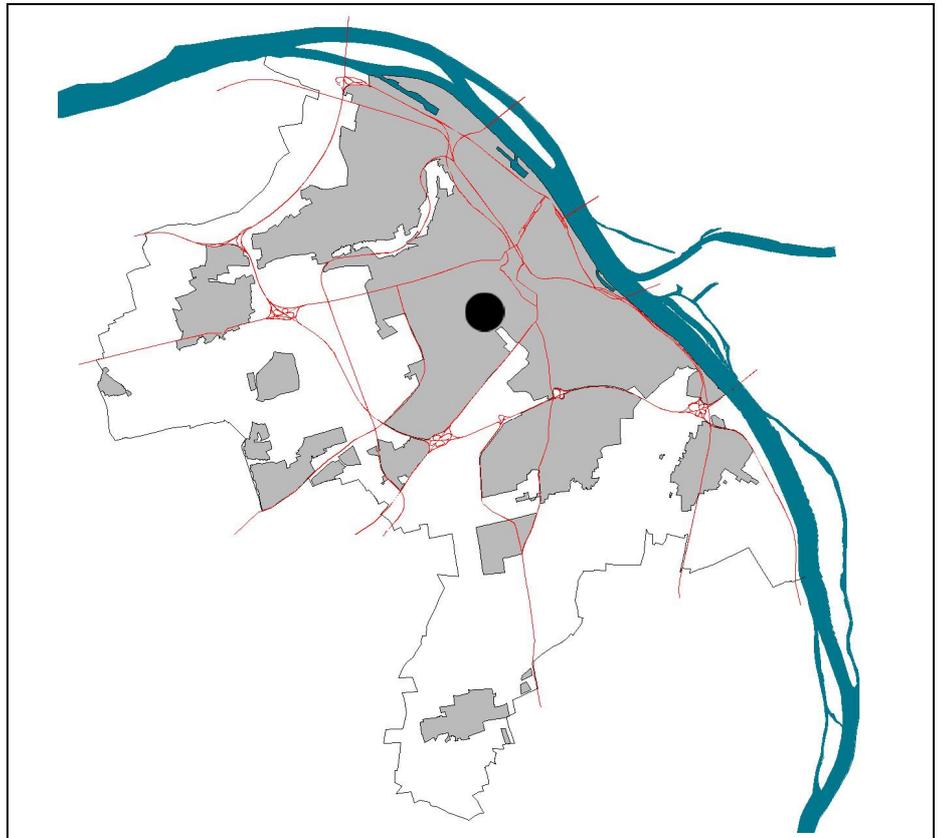


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Milchpfad (O 70)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Milchpfad (O 70)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	3
4.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
5.	Städtebauliche Bestandsanalyse	4
5.1	Grundflächenzahl	6
5.2	Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	7
5.3	Höhe baulicher Anlagen.....	8
6.	Städtebauliches Konzept.....	10
7.	Erschließung.....	11
8.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	19
8.4	Größe von Baugrundstücken.....	19
8.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	20
8.6	Zahl der zulässigen Wohneinheiten	20
8.7	Geförderter Wohnungsbau.....	21
8.8	Grünplanerische Festsetzungen.....	22
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
9.1	Dachform, Dachneigung	22
9.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	22
9.3	Einfriedungen, Vorgärten, Anlagen zum Sammeln von Müll.....	23
10.	Umweltbelange.....	23
11.	Belange des Denkmalschutzes	24
12.	Familienfreundlichkeitsprüfung	25
13.	Statistik	25
14.	Kosten	26

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

In den letzten Jahren ist im Bereich Milchpfad ein verstärkter Siedlungsdruck in Form von punktuellen baulichen Veränderungen hin zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und des Bauvolumens festzustellen.

Im Jahr 2017 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zunächst neun, dann sieben und später mit fünf Wohneinheiten vorgelegt. Das Vorhaben sprengte in seiner Kubatur und Formensprache sowie der Anzahl der geplanten Wohneinheiten den städtebaulich verträglichen Rahmen der umgebenden Bebauung. Der Bauausschuss sowie der Stadtrat sah eine Gefährdung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes.

Auf dem Grundstück des Vorhabens galt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bretzenheimer Straße (Z 71)". Das bestehende Planungsrecht war nicht in der Lage, unter Bezug auf o. g. Bauvorhaben eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu unterbinden. Insbesondere weil der Bebauungsplan "Z 71" keine Regelungen zur Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, oder auch zur maximalen Höhe baulicher Anlagen enthält.

Um eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss zum "Milchpfad (O 70)" wurde vom Stadtrat am 27.09.2017 gefasst. Der Geltungsbereich wurde Richtung Norden entlang des Milchpfads erweitert.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Milchpfad (O 70)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 18 und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung "Zahlbacher Steig" sowie durch die ausgegrenzte Parzelle 162,
- im Osten durch die westliche Begrenzung "Milchpfad",
- im Westen durch die östliche Begrenzung "Am Wildgraben" und
- im Süden durch die nördliche Grenze der ausgegrenzten Parzellen mit der Flurstücknummer 178 und 182.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "Milchpfad (O 70)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung und wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. Das Plangebiet des "O 70" ist insgesamt 23.414 m² groß. Auf Flächen, die als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der Zweckbe-

stimmung Fußgängerbereich festgesetzt werden, entfallen insgesamt ca. 2.060 m². Die übrigen Flächen, die als allgemeines Wohngebiet (WA) und als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt werden, belaufen sich demnach auf ca. 21.354 m². Bei einer max. zulässigen Grundfläche im WA von 0,4 bzw. im WB von 0,6 verbleiben 12.812 m² bzw. 8.542 m² an zulässiger (überbaubarer) Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Damit ist der in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte zulässige Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 m² nicht überschritten.

Durch den Bebauungsplan werden die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder 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 BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Es liegen keine Argumente vor, die gegen eine Durchführung des beschleunigten Verfahrens sprechen. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

4. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind die Flächen des "O 70" als vorhandene Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan "O 70" setzt hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und ein besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO fest. Im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ist diese Festsetzung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

5. Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Milchstraße (O 70)" erstreckt sich über ein nahezu vollständig bebautes Wohnquartier. Es teilt sich in zwei wesentlich Bereiche:

Es gibt den entlang der Bretzenheimer Straße historisch gewachsenen Ortskern von Zahlbach, der überwiegend geprägt ist durch eine Haus-und-Hofbauweise. Die Grundstücke sind sehr heterogen zugeschnitten.

Es gibt kleine Grundstücke unter 150 m² (siehe Abb. 1), gleichzeitig sehr schmale lange Grundstücke die weit in den begrünten Hang hinauf Richtung Osten hineinragen sowie große Grundstücke über 800 m², westlich der Bretzenheimer Straße, auf denen bereits größere Apartmenthäuser errichtet wurden (z. B. "Bretzenheimer Straße 19 und 20"). Die meisten Parzellen entlang der Bretzenheimer Straße sind in den Hinterhöfen durch Nebenanlagen, Garagen und Hofflächen stark versiegelt.

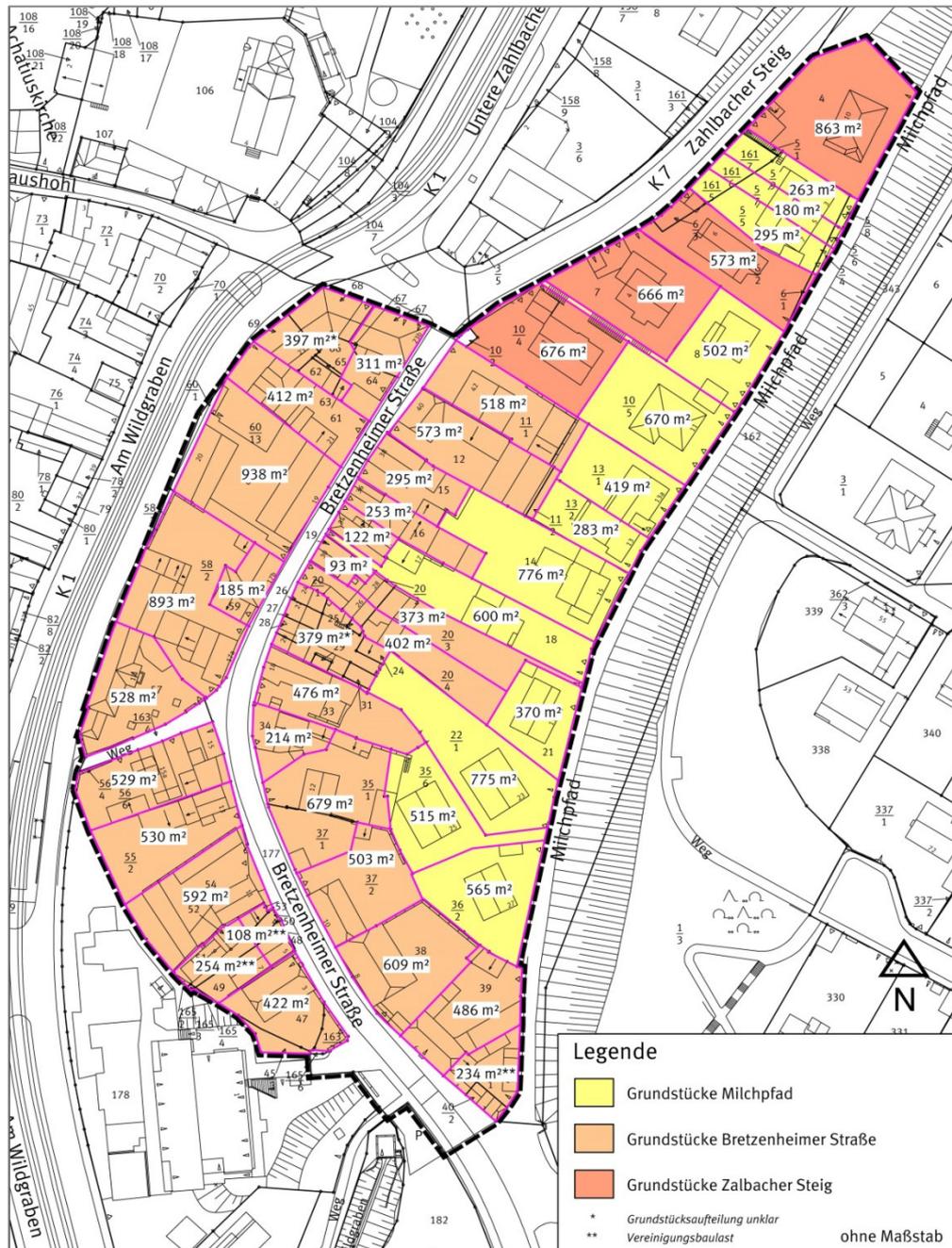


Abb.1 Ermittlung der Grundstücksgrößen im "O 70"

Vor einigen Jahrzehnten wurden die lang zugeschnitten Grundstücke östlich der Bretzenheimer Straße überwiegend geteilt und über den Milchpfad neu erschlossen. So entstand nach und nach ein Einfamilienhausgebiet entlang des Milchpfads, welches bedingt durch die topografische Lage leicht erhöht vom Plangebiet liegt. Dieses Wohngebiet bildet den zweiten wesentlichen Bereich des Bebauungsplanes. Heute ist die vorhandene städtebauliche Struktur im Milchpfad geprägt von überwiegend freistehenden Ein- bis max. Zweifamilienhäusern, welche in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Einzig im nord-westlichen Bereich des Plangebietes, erschlossen über die Straße "Zahlbacher Steig", sind größere freistehende Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Die meisten der Grundstücke weisen im rückwärtigen Bereich einen großzügigen Anteil von Grün- und Freiflächen auf.

5.1 Grundflächenzahl

Zur Ermittlung der bestehenden städtebaulichen Dichte im Geltungsbereich des "O 70" wurde die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) aus den Grundflächen der Hauptgebäude errechnet (siehe Abb. 2).

Der Bereich Milchpfad ("WA 1" bis "WA 5") ist durch eine geringe Überbauung der Grundstücke charakterisiert. Die GRZ liegt bei den meisten Grundstücken zwischen einem Wert von unter 0,20 bis 0,40, wobei ca. drei Viertel der Werte bis zu einer GRZ von maximal 0,30 erzielt werden. 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 Teil dieses Gebiets ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Diese Grün- und Freiflächen finden sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

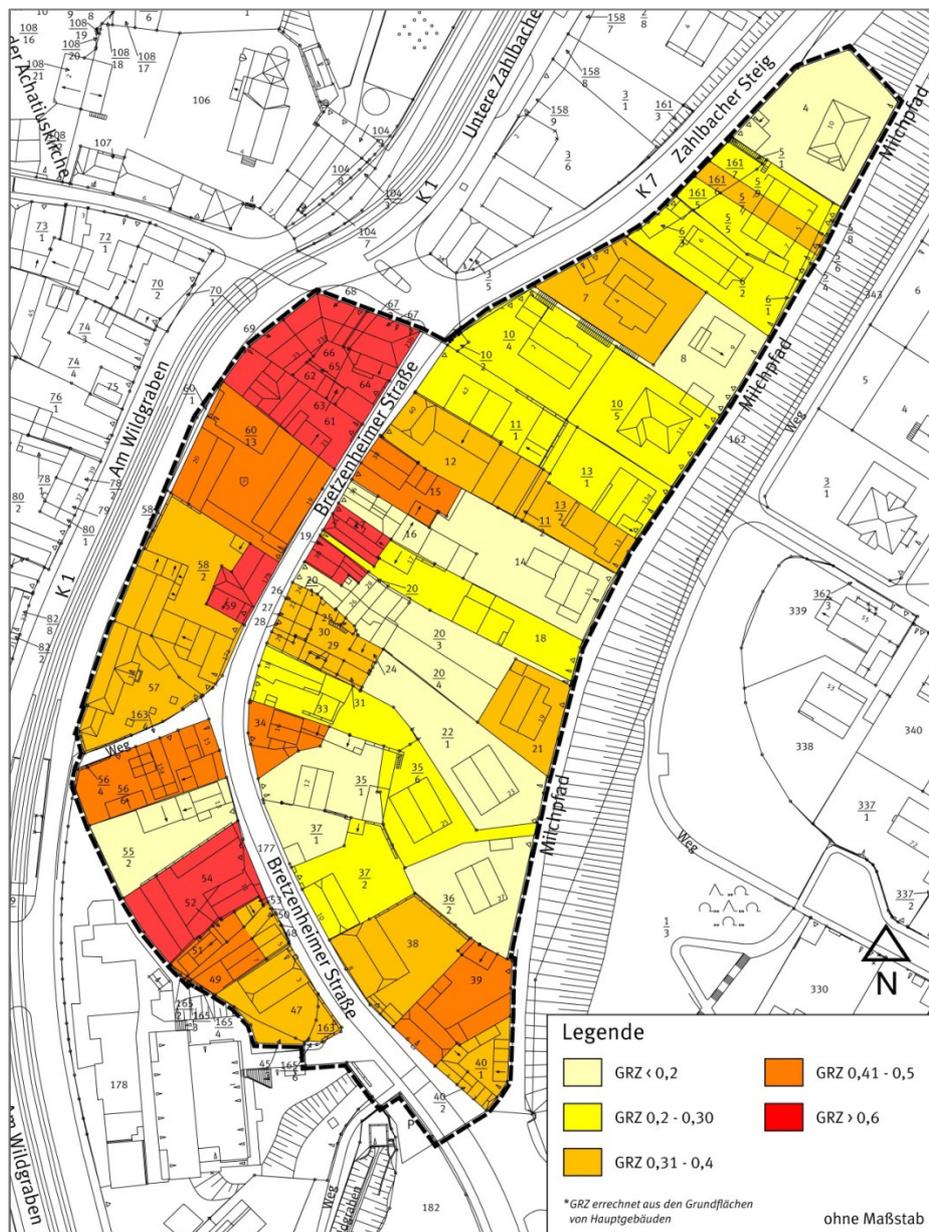


Abb.2 *Überschlägige Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im "O 70"*

Im Bereich der Bretzenheimer Straße ("WB 1" bis "WB 9" und "MI 1") sind aufgrund der Haus-Hof-Bauweise die meisten Parzellen stark versiegelt. Auch wenn das in der Abb. 1 nicht direkt ersichtlich wird, da die GRZ aus den Grundflächen der Hauptgebäude errechnet wurde und die zahlreichen Hofflächen und Nebengebäude nicht berücksichtigt werden konnten. Fast die Hälfte der Grundstücke in diesem Bereich weisen bereits eine GRZ von über 0,4 auf (z. B. Bretzenheimer Straße 23, 23a, 23b und 11). Wobei hier die versiegelten Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie die vielen Nebenanlagen etc. noch nicht berücksichtigt wurden.

5.2 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Des Weiteren wurde im Geltungsbereich des "O 70" die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude überschlägig ermittelt (siehe Abb. 3). Für den Wohnkomplex in der Bretzenheimer Straße 11, bestehend aus drei Wohngebäude, konnten die Wohneinheiten nur für das gesamte Grundstück zusammengefasst ermittelt werden.

In dem Plangebiet entlang der Straße "Bretzenheimer Straße" sind unterschiedliche Gebäudegrößen zu finden. Mehr als die Hälfte der östlich der Bretzenheimer Straße gelegenen Grundstücke sind durch Ein- und Zweifamilienhäuser (12 von 20 Gebäuden) geprägt.

Auch auf der westlichen Straßenseite finden sich ähnlich viele Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Rest ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser und z. T. größeren Apartementhäuser (z. B. "Bretzenheimer Straße 19 und 20") und einem Studentenwohnheim (Bretzenheimer Straße 23b). Vor allem neuere Gebäude umfassen mehr als 8 Wohneinheiten je Gebäude. Dementsprechend kann man hier bereits eine starke Nachverdichtungstendenz, auf meist kleineren Grundstücken, erkennen.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 4" und "WA 5", entlang des Milchpfads sind ausnahmslos durch eine Ein- bis max. Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet. Nur im "WA 3" hat eines der zwei Gebäude, erschlossen über die Straße "Zahlbacher Steig", sechs Wohneinheiten.

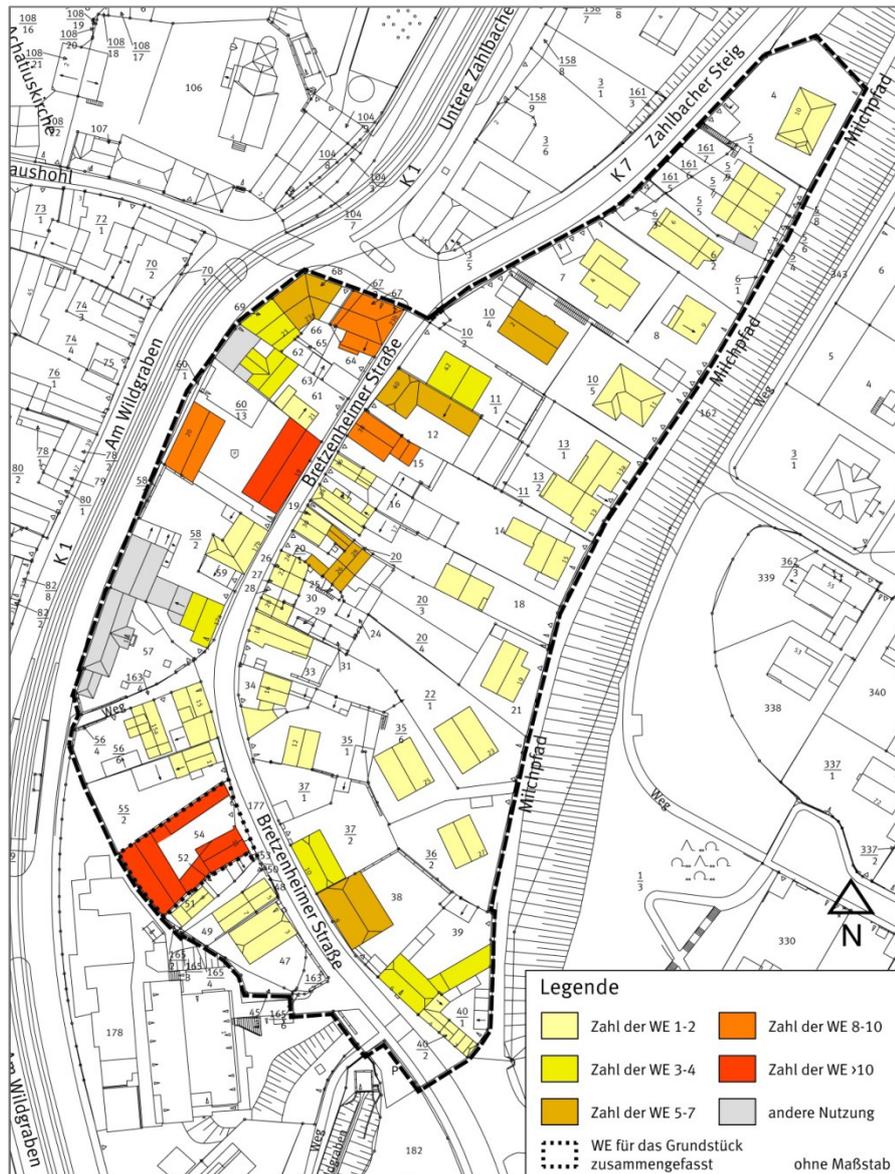


Abb.3 Überschlägige Ermittlung von Wohneinheiten je Gebäude im "O 70"

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Die meisten Gebäude entlang der Brezenheimer Straße haben nach überschlägiger Ermittlung ein bis zwei Vollgeschosse.

Im Bereich des Milchpfads wurden die Trauf- und Firsthöhen im Bereich des Milchpfads und Zahlbacher Steig ("WA 1" bis "WA 5") sowie mehrere Geländeschnitte (siehe Abb. 4 und 5) von der Stadt Mainz aufgemessen.

Die ersten südlichen drei Gebäude (Milchpfad 27, 25, 23) weisen eine Firsthöhe von 7,00 bis 8,50 m auf. Ein absoluter Ausreißer ist das nächste Gebäude Milchpfad 17 mit einer Höhe von fast 10,00 m. Die anderen Gebäude entlang des Milchpfads weisen eine Firsthöhe von ca. 4,00 bis 6,00 m auf, mit Ausnahme der Nr. 11 mit 7,50 m.

6. Städtebauliches Konzept

Das historisch gewachsene Zentrum von Mainz-Zahlbach ist ein ländlich strukturierter Ortskern, in dem sich in der Vergangenheit ein Funktionswandel zum innenstadtnahen Wohngebiet vollzogen hat. Entlang der Bretzenheimer Straße handelt es sich größtenteils um dicht bebaute und stark versiegelte Grundstücke in Haus-und-Hofbauweise, die neben einer überwiegenden Wohnbebauung ehemals auch eigenständige Gewerbestandteile (zumeist im Blockinnenbereichen) sowie durch Handwerk und Kleingewerbe genutzte rückwärtige Grundstücksteilflächen aufwies. Dieses enge Nebeneinander von überwiegendem Wohnen und eingestreutem, wohnnutzungsverträglichen Gewerbe ist bis heute in den Grundzügen erhalten geblieben, auch wenn die gewerbliche Nutzungen seither stark abgenommen haben. Um eine planerische Bewältigung des fortschreitenden Strukturwandels zu ordnen und mit dem Ziel, das vorhandene Siedlungsgefüge zu bewahren, die Wohnnutzung in Qualität und Quantität zu erhalten und fortzuentwickeln und zugleich auf Umweltbeeinträchtigungen lenkend zu reagieren, werden im Bebauungsplan folgende städtebauliche Schwerpunkte gesetzt:

1. Der Bebauungsplan dient der sukzessiven Erneuerung der Bebauung unter Wahrung der bestehenden Charakteristik. Ziel ist es die Wohnfunktion im Plangebiet zu sichern und zu stärken.
2. Damit der Siedlungscharakter der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhausbebauung gewahrt werden kann, wird die vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur bauplanungsrechtlich durch die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie weiteren Festsetzungen (z. B. maximale Gebäudehöhe, maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude und Mindestgrundstücksgrößen) gesichert.
3. Für den historisch gewachsene Bereich beiderseits der Bretzenheimer Straße sieht der Bebauungsplan in den Erdgeschosebenen weiterhin die Möglichkeit vor, Handwerks- und dienstleistungsorientierte Betriebe entsprechende Entwicklungsoptionen zu ermöglichen. Gemäß § 4 a BauNVO ist dieses Gebiet als "Besonderes Wohngebiet" (WB) ausgewiesen. In diesen Wohngebieten soll die Wohnnutzung auch künftig gestärkt werden.
4. Baugestalterische Anforderungen und die heutigen Abstandsvorschriften sollen im Bebauungsplan, unter der Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen, abgestimmt und festgeschrieben werden.
5. Entlang der Straße "Am Wildgraben" ist beabsichtigt, durch eine geschlossene Randbebauung, einen Riegel zu schaffen, der das weitere Gebiet vor eindringenden Immissionen abschirmt. Für diese Randbebauung ist die Nutzung, welche direkt an der Straße "Am Wildgraben" liegt, als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für die geschlossene Randbebauung südlich davon, welche durch die vorhandene Grünsubstanz wenigstens etwas geschützt ist, wird die Nutzung als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Städtebauliche Intention in vielen Bereichen des Plangebiets ist es, die Gebäudestellung auf den Grundstücken über entsprechende Festsetzungen festzuschreiben. 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, mit wenigen Ausnahmen, an dem Gebäudebestand orientieren. Dadurch, dass keine übermäßig über den Bestand hinausreichende Bauungen zulässig ist, wird auch das bestehende Erschließungssystem in seiner Leistungsfähigkeit nicht überfordert werden. Letztendlich sind die meisten Festsetzungen des "Z 71" weiterhin sinnvoll und notwendig. Die Festsetzungen des "O 70" orientieren sich daher stark an den alten Regelungen und können zu einem großen Teil übernommen werden.

7. Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Wohngebiet handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die Straßen "Am Wildgraben", "Bretzenheimer Straße", "Zahlbacher Steig" sowie "Milchpfad" verkehrstechnisch an das örtliche Straßensystem angebunden.

Die "Bretzenheimer Straße" führt als Einbahnstraße von Süden durch das Plangebiet. Sie erschließt beide Straßenseiten und zusätzlich auch die sich westlich der Bretzenheimer Straße befindlichen, hinteren Grundstücksteile. Im Norden trifft die "Bretzenheimer Straße" auf die Straße "Am Zahlbacher Steig". An der engsten Stelle, auf der Bretzenheimer Straße 38, bemisst die Fahrbahnbreite 3,50 m.

Der "Milchpfad" ist für Anlieger freigegeben und erschließt einige Wohngebäude. Für den motorisierten Anliegerverkehr endet der Milchpfad nach dem letzten privaten Grundstück (Flurs 18, mit der Flurstück-Nr. 4) als Sackgasse und wird anschließend als Fuß- und Radweg Richtung Nordosten weitergeführt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind drei Grundstücke doppelt erschlossen, einmal über die Straße "Am Zahlbacher Steig" sowie über den "Milchpfad".

Die ÖPNV-Erschließung ist durch die bestehende Straßenbahnhaltestelle "Zahlbach" und durch die Bushaltestelle "Universitätsmedizin Süd" sichergestellt. Die vorhandenen fußläufigen Verbindungen im Westen zur Straßenbahnhaltestelle "Zahlbach", im Süden zur Straßenbahnhaltestelle "Lindenmühle" sowie im Norden als Verlängerung des "Milchpfads" Richtung Bushaltestelle "Universitätsmedizin Süd" bieten alternative und kurze Wegeführungen in alle Richtungen.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist ein Bestandsgebiet und dient überwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung im Osten ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)", entlang der Bretzenheimer Straße ein "Besonderes Wohngebiet (WB)" und im Westen ein "Mischgebiet" festgesetzt.

"Allgemeines Wohngebiet" (WA)

Entsprechend der vorhandenen und fortzuentwickelnden Nutzungsstruktur der Einfamilienhaussiedlung entlang der Straße am "Milchpfad" setzt der Bebauungsplan "O 70" einen Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- 1) Wohngebäude sowie
- 2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- 1) nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- 2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- 1) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- 2) Schank- und Speisewirtschaften,
- 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4) Anlagen für Verwaltung,
- 5) Gartenbaubetriebe sowie
- 6) Tankstellen.

Die Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar. Diese Festsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass der Anliegerweg "Milchpfad" als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit zusätzlichen Publikumsverkehr nicht mehr aufnehmen kann. Hinzu kommt, dass der Milchpfad als wichtige innerstädtische Radwegeverbindung von vielen Radfahrern, aber auch Fußgängern, genutzt wird. Gleichzeitig ist die Anliegerstraße aufgrund der Topografie stark abschüssig. Folglich erreichen viele Radfahrer stadtauswärts eine hohe Geschwindigkeit. Ein durch die o. g. Nutzungen verursachtes erhöhtes Verkehrsaufkommen könnte auch zu einem erhöhten Unfallrisiko für alle Verkehrsteilnehmer führen.

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. Die Standortanforderungen bzgl. Kundenverkehr sind wegen der topographischen Hanglage der Grundstücke und wegen der schwierigen verkehrlichen Erschließbarkeit zwischen den Straßen Zahlbacher Steig (Steigungsstrecke mit hohem Verkehrsaufkommen) und Milch-

pfad (Sackgasse) nicht gegeben. Der zusätzliche Fahr- und Parksuchverkehr, den Versorgungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe in der Regel nach sich ziehen, würde darüber hinaus die Wohnqualität in vielfältiger Weise empfindlich belasten. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" werden aus diesen genannten Gründen als lediglich ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Mit dem Ausschluss der Art der baulichen Nutzung soll daher zusätzlich anfallender Individualverkehr vermieden und die Wohnruhe im Plangebiet nachhaltig gesichert werden.

Eine Umwandlung von Wohnungen in Büros, Praxen, Kanzleien und Räume für vergleichbare Dienstleistungsnutzungen kann zu einer Verdrängung von Wohnnutzungen führen. Daher wird die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auf eine Ausnahmezulässigkeit reduziert. Demensprechend wird festgesetzt, dass Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern mindestens 70 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes für Wohnungen verwendet werden.

"Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)" (WB)

Entlang der Bretzenheimer Straße wird als Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Städtebauliches Ziel ist es, unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes die vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln. Dabei soll die vorhandene Nutzungsmischung mit kleineren Gewerbebetrieben und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden erhalten bleiben.

Auch für die vom Mischgebiet südlich liegende Fläche "WB 4", wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt. Im "Z 71" war die Nutzung der Fläche noch als Mischgebiet vorgesehen. Zwischen diesem Grundstück und der stark frequentierten Straße "Am Wildgraben" liegt allerdings ein von Bäumen und Sträuchern dicht bewachsenes, städtisches Grundstück, welches die Bebauung weitestgehend von der Straße abschirmt. Dieses Gebiet eignet sich mehr für eine vorwiegende Wohnnutzung, als für eine gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe wie im Mischgebiet.

In den besonderen allgemeinen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 9" sind zulässig:

- 1) Wohngebäude,
- 2) Schank- und Speisewirtschaften,
- 3) sonstige Gewerbebetriebe sowie
- 4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- 1) Läden: Ausgenommen von dieser Unzulässigkeit sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- 2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 3) Geschäfts- und Bürogebäude,
- 4) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

- 5) Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie
- 6) Tankstellen.

Allgemein zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen für zentrale Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind mit der kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und auch mit dem Schutz des Wohnens nicht vereinbar. Der zusätzliche Fahr- und Parksuchverkehr in der Bretzenheimer Straße, den diese Nutzungen in der Regel nach sich ziehen, würde die Wohnqualität in den Gebieten empfindlich belasten. Vor allem, da die Gebäude zum größten Teil direkt an der Straße, auf der Grundstücksgrenze stehen.

Schank- und Speisewirtschaft, sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben als konstitutive Bestandteile des besonderen Wohngebietes allgemein zulässig. Ein Verdrängung des Wohnens durch diese Nutzungen ist nicht zu befürchten.

Dem angestrebten Schutz des Wohnens wird durch die Festsetzung einer ausschließlichen Wohnnutzung für die Obergeschosse gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 Rechnung getragen. Im besonderen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können oberhalb des ersten Vollgeschosses auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zugelassen werden, sofern mindestens 70 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes für Wohnungen verwendet werden.

"Mischgebiet" (MI)

Als Mischgebiet wird eine kleine Fläche entlang der Straße "Am Wildgraben" festgesetzt. Auf dieser Fläche ist bereits eine Randbebauung vorhanden, welche direkt an der Grenze zur Straße "Am Wildgraben" liegt.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes sollen beide Hauptnutzungen gleichberechtigt nebeneinander stehen. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Beide Nutzungen müssen im Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein.

Im Mischgebiet sind zulässig:

- 1) Wohngebäude,
- 2) Schank- und Speisewirtschaften,
- 3) sonstige Gewerbebetriebe sowie
- 4) Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- 1) Geschäfts- und Bürogebäude,
- 2) Einzelhandelsbetriebe: Ausgenommen von dieser Unzulässigkeit sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- 4) Gartenbaubetriebe,
- 5) Tankstellen sowie
- 6) Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Diese Nutzungen sind mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und dem Schutz des Wohnens nicht vereinbar. Der zusätzliche Fahr- und Parksuchverkehr, sowie die Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden würde die Wohnqualität in den Wohngebieten entlang der Bretzenheimer Straße empfindlich belasten.

Festsetzungen zum Einzelhandel

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich im Wesentlichen über den alten Ortskern Zahlbach. Im Grunde handelt es sich bei dem Ortskern von Zahlbach sowie den westlich der Unteren Zahlbacher Straße bzw. Am Wildgraben gelegenen Gebieten außerhalb des B'Plan-Gebietes um Wohngebiete plus Schule und Kindergarten. Früher vorhandene Läden, die überwiegend der Nahversorgung der Wohnbevölkerung dienten, gibt es dort schon viele Jahre nicht mehr, nur noch einige Büronutzungen in ehemaligen Läden. Die nächsten bestehenden Nahversorgungsmöglichkeiten finden sich zu Fuß durchschnittlich etwa 500 m entfernt in der Alfred-Mumbächer-Straße (kleinflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit Backshop), im Stadtteilzentrum Bretzenheimer Ortskern (ca. 1000 m Fußweg) und im Nahversorgungszentrum Augustusplatz/Universitätsklinikum (ca. 1000 m Fußweg - topographisch ungünstig). Im nördlich anschließenden Bebauungsplangebiet O 69 - Untere Zahlbacher Straße können sich zukünftig auf einer Teilfläche „die der Versorgung dienenden Läden ansiedeln“.

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 70 – Milchpfad bzw. der alte Ortskern von Zahlbach liegen nicht im Umgriff eines im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereichs. Zunächst gibt es dort keinen Bestand mehr, der eine solche Darstellung rechtfertigen würde und die Darstellung als eines zentralen Versorgungsbereichs als Ziel würde aufgrund der rechtlichen Anforderungen be-

züglich des quantitativen Mindestbesatzes eine gebietsunverträgliche Entwicklung ermöglichen.

Es ist einerseits wünschenswert, wenn auch in den Ortskern Zahlbach Ladennutzungen für eine gebietsangepasste die Nahversorgung des Gebietes zurückkehren würden; dies ist planerisch zu unterstützen. Es ist andererseits aber nicht erstrebenswert,

- wenn dort langfristig zusätzlicher gebietsfremder Verkehr durch ein nach Art und Umfang entstehendes Übermaß an Einzelhandel, der nicht mehr gebietsverträglich ist, angezogen wird
- und durch die Ansiedlung von Läden, Geschäften oder Einzelhandelsbetrieben in nennenswertem Umfang Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Dies würde den 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.

Im benachbarten zentralen Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum Ortskern Bretzenheim und aus der 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 1.000 Meter Fußwegestrecke vom Planstandort entfernt. Die fußläufigen Einzugsbereiche überschneiden sich an den Rändern. Er ist für die Bevölkerung in und um den Ortskern Bretzenheim 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. 500 m entfernt liegenden Standort Nahversorgungsstandort Alfred-Mumbächer Straße am südlichen Ende des Ortskerns von Zahlbach.

Zwar hat die Bevölkerung durch Neubauprojekte beidseits der Unteren Zahlbacher Straße in den letzten Jahren zugenommen und zukünftig beabsichtigte (aber noch offene) Entwicklungen werden weiter zunehmen. Zum Teil werden diese Gebiete mit ca. 800 bis 1200 Einwohnern noch vom fußläufigen Einzugsbereich des Ortskerns Zahlbach erfasst.

In einem zu Fuß erreichbaren Umkreis um den Ortskern (Mitte) leben im Jahr 2018 rd. 5.800 Menschen. Davon wohnen allerdings rd. 2.600 auf der Geländeterrasse oberhalb Zahlbachs von der aus sowohl topographisch wie entfernungsmaßig die dortigen Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Augustusplatz) leichter zu erreichen sind. Für weitere 1.400 Einwohner in diesem Einzugsbereich sind die Standorte Alfred-Mumbächer-Straße und Ortskern Bretzenheim schneller erreicht. So dass nur rund 1.800 Einwohner einen deutlichen Nutzen aus Ladenansiedlungen ziehen würden. Diese Zahl rechtfertigt nicht die Ansiedlung von Super- oder Lebensmitteldiscountmärkten, von Fachmarktangeboten oder einer Vielzahl von Läden über die Versorgung des Gebietes hinaus. Sie sind auf höhere Einwohnerzahlen ausgelegt und müssten zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit zwangsläufig gebietsfremde Be-

wohner anziehen. Das würde zwangsläufig zu Beeinträchtigungen und Gefährdung der genannten bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führen und zur Gebietsunverträglichkeit im Bebauungsplangebiet führen.

Um das Ziel einer angemessenen gebietsangepassten und für die benachbarten Versorgungsstandorte und –bereiche verträglichen Nahversorgung zu erreichen, wird deshalb die zulässige Nutzung in den WB- und MI-Gebieten des Bebauungsplangebietes O 70 – Milchpfad nach Art und Umfang auf die Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, entsprechend der Formulierung in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, beschränkt.

Danach 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. große Supermärkte, Drogeriefachmärkte, große Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte, aber auch Spezialgeschäfte mit weitem Einzugsbereich) 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). Als weiterer Maßstab für die Zulässigkeit nach Umfang der Betriebe kann die Verkaufsfläche der beiden Ankerbetriebe in der Alfred-Mumbächer-Straße und im Ortskern von Bretzenheim dienen. Sie beträgt jeweils ca. 500 qm (Geschossfläche von 750 qm).

Der Ausschluss des Einzelhandels in den WA-Gebieten des Bebauungsplangebietes erfolgt zusätzlich aufgrund der wegen der topographischen Hanglage der Grundstücke schwierigen verkehrlichen Erschließbarkeit zwischen den Straßen Zahlbacher Steig (Steigungsstrecke mit hohem Verkehrsaufkommen) und Am Milchpfad (Sackgasse).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximal zulässigen Oberkanten für bauliche Anlagen, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten.

In den besonderen Wohngebieten und im Mischgebiet orientiert sich die Höhe baulicher Anlagen anhand des Bestands und wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Im "WB 1" bis "WB 3" auf der westlichen und im "WB 7" bis "WB 9" auf der östlichen Straßenseite der Bretzenheimer Straße sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Regelung soll gewährleisten, dass die sich eng gegenüberstehenden Gebäude an der Bretzenheimer Straße, trotz Abstandsregelung nach Landesbauordnung, bei Neubau an derselben Stelle wieder errichtet werden können. Gebäude mit zwei Vollgeschossen bilden eine homogene Raumkante entlang des Straßenzugs.

Im Bereich des Milchpfads reicht es nicht aus die Höhe baulicher Anlagen nur über maximal zulässige Vollgeschosse zu regeln. Die topografisch erhöhte Lage der Erschließungsstraße zu den Grundstücken an sich, macht es möglich zum rückwärtigen westlichen Bereich ein großes Bauvolumen zu generieren, obwohl dies vom Milchpfad nicht den Anschein macht.

Nach Betrachtung der ermittelten Trauf- und Firsthöhen im Bereich des Milchpfads ("WA 1", "WA 2", "WA 4" und "WA 5") sowie Geländeschnitten (siehe Kapitel 5.3), konnten drei verschiedene Bereiche für unterschiedliche maximale Gebäudehöhen ermittelt werden. Im "WA 1", "WA 2" und "WA 4" liegt die durchschnittliche max. Firsthöhe bei etwa 6,00 m. Damit ein gewisser Spielraum gewahrt bleibt wird hier eine max. Firsthöhe von 7,00 m festgesetzt. Die drei Gebäude im "WA 5" liegen bei einer Bestandshöhe zwischen 7,00 und 8,50 m. Hier wird eine max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Für das "WA 1", "WA 2" und "WA 4" konnte eine einheitliche Regelung zur maximale Traufhöhe ermittelt werden. Mit Ausnahme von zwei Ausreißer (Milchpfad 17 und 9) orientiert sich die festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,00 m an den Bestandshöhen. Die zwei Gebäude am Zahlbacher Steig, welche nicht über den Milchpfad erschlossen sind, weisen höhere Gebäudehöhen im Bestand auf. Für das "WA 3" wird daher ausgehend vom Bestand eine max. Gebäudehöhe von 11,00 m und eine Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.

Zusätzlich wird die maximale Höhe von baulichen Anlagen auf den Grundstücken entlang der Straße "Zahlbacher Steig" im "WA 1" bis "WA 3" auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen baulicher und sonstiger Anlagen im "WA 1", "WA 2", "WA 4" und "WA 5" beziehen sich jeweils auf die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche "Milchpfad", gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt als Höhenbezugspunkt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet „WA 3“ gilt als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die natürliche Geländeoberfläche. Diese sind im Plan mittels Höhenbezugspunkte festgesetzt. Die auf dieser Grundlage festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen gewährleisten, dass das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt. So kann eine städtebaulich unerwünschte übermäßige bauliche Verdichtung in diesem Teilgebiet ausgeschlossen werden. Bestehende Gebäude, die größer als das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind, genießen Bestandsschutz.

Mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten Geschossigkeit und den getroffenen Höhenregelungen mit maximalen Trauf- und

Firsthöhen wird die Wohnsiedlung entlang der Bretzenheimer Straße und des Milchpfads insgesamt zum einen in ihrem heutigen Erscheinungsbild gesichert und zum anderen werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung eröffnet.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich größtenteils an der bestehenden Bebauung und an den Festsetzungen des "Z 71".

In den allgemeinen Wohngebieten sind, mit Ausnahme der bestehenden Hausgruppe im "WA 2", ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, damit eine aufgelockerte und durchgrünten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken gewahrt werden kann.

Im historisch gewachsenen Ortskern mit seiner überwiegend geschlossenen Haus-und-Hofbauweise ist in den besonderen Wohngebieten und im Mischgebiet größtenteils eine geschlossene und eine abweichende Bauweise festgesetzt. 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 Wohngebiet erzeugt werden und die städtebauliche Qualität der bestehenden Zeilenbebauung bleibt erhalten.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzt. Die Bestandsgebäuden lassen genügend Raum für eine Bebauung, wobei durch den zwingenden Anbau an die Baulinien entlang der "Bretzenheimer Straße" und des "Milchpfad" eine einheitliche und somit eine geordnete städtebauliche Struktur erreicht werden soll. Durch die im Vergleich zum Bestand vergrößerte Baukörpertiefe kann im Falle eines Wegfalls der bisherigen Bausubstanz die Anpassung an zeitgemäße Wohnungsgrundrisse ermöglicht werden.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 4" und "WA 5" ist die Baulinie 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück gesetzt. So soll gewährleistet sein, dass Stellplätze vor den Gebäuden genügend Platz auf dem Grundstück finden. In der bestehenden Situation stehen die meisten Gebäude wesentlich dichter an der Straße, was dazu führt, dass die vor dem Haus parkenden Autos nicht gänzlich auf dem eigenen Grundstück stehen, sondern auch teilweise in den schon sehr engen Straßenraum ragen.

8.4 Größe von Baugrundstücken

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Einfamilienhaussiedlung des Milchpfads, dem Schutz einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke und einer damit einhergehenden unerwünschten baulichen Verdichtung des Plangebietes ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 5" festgesetzt, dass Baugrundstücke mindestens eine Größe von 300 m² aufweisen müssen. Bei einer möglichen Grundstücksteilung soll sichergestellt werden, dass Grundstücke entstehen, welche einerseits eine der städtebaulichen Struktur des Gebietes entsprechende Größe besitzen, andererseits eine maßvolle

Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrünten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin ermöglichen. Die Umsetzung der Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sollen so gewährleistet werden.

Die Regelung zur Mindestgrundstücksgröße soll sowohl für das neu entstehende Grundstück, als auch für das ursprüngliche Grundstück zutreffen. Bestehende Grundstücke, die größer als das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind, genießen weiterhin Bestandsschutz.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 5" sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechenden festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll ein Mindestmaß an Offenheit und Aufenthaltsqualität durch ausreichende Grundstücksfreiflächen ermöglicht werden. Zudem soll der enge Straßenraum von parkenden Autos freigehalten werden. Es sollen keine parkenden Autos von den Grundstücken auf den engen Straßeraum ragen. Ebenerdige Stellplätze sind daher außerhalb der zugelassenen Flächen nur noch auf den Garagenzufahrten auf dem eigenen Grundstück zulässig. Die Garagen müssen aufgrund der festgesetzten Baulinien und -grenzen in mind. 5,00 m Entfernung zum Straßenraum errichtet werden.

In den festgesetzten besonderen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 9" und im Mischgebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert. Bestehende Nebenanlagen genießen weiterhin Bestandsschutz.

Entlang der Bretzenheimer Straße stehen viele Gebäude auf den einzelnen Grundstücken direkt an der Straßengrenze und sind zum Teil in einer geschlossenen Bauweise errichtet. Platz für das Abstellen eines oder mehrerer Autos ist daher oft nur auf dem rückwärtigen Grundstück. Aus diesem Grund können in den festgesetzten besonderen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 5" und "WB 7" bis "WB 9" sowie im Mischgebiet "MI 1" ebenerdige Stellplätze und Garagen hingegen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie mit 5,00 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und die Grundstückszufahrt max. 4,0 m beträgt.

Im festgesetzten besonderen Wohngebiet "WB 6" sind Garagen und ebenerdige Stellplätze außerhalb der Baufenster nur in den gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend dimensioniert.

8.6 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Die Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 4" und "WA 5", entlang des Milchpfads sind ausnahmslos durch eine Ein- bis max. Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet. Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Gefahr

zum Bau von Mehrfamilienhäusern. Eine große Anzahl von Wohneinheiten würde bei den großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements, zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen. Eine große Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude führt in der kleinen Sackgasse ohne Wendehammer und auf den Flächen für den ruhenden Verkehr vor den Häusern zu einem komplizierten Rangieren der Pkw's mit einer erhöhten Lärmbelastung der Nachbarn. Zusätzlich steigt bei einer Zunahme an Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter Freiflächen an. Mehr Funktionsfläche ist erforderlich, wodurch eine höhere Bodenversiegelung erfolgt. Eine Begrenzung der Wohneinheiten würde insgesamt die Qualität des Wohngebiets sicherstellen.

Um die Nutzungsdichte innerhalb dieses Gebietes auch langfristig auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und somit einerseits den städtebaulich gewünschten Charakter des Einfamilienhausgebiets beizubehalten und andererseits die Leistungsfähigkeit des bestehenden Erschließungssystems nicht zu überstrapazieren, greift der "O 70" 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 des "Milchpfads", als auch für die Wohnbauflächen im "WA 3" entlang der stark abschüssigen Straße "Zahlbacher Steig".

Die festgesetzte Anzahl an zulässigen Wohnungen je Wohngebäude orientiert sich dabei am Bestand, lässt allerdings noch einen gewissen Nachverdichtungsspielraum zu. Somit sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 4" und "WA 5" maximal 2 Wohneinheiten und im "WA 3" maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Sofern es sich um ein Doppelhaus handelt, sind nur 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

8.7 Geförderter Wohnungsbau

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 70" handelt es sich jedoch um eine Bestandsüberplanung. Der "O 70" kann nur mit dem Rechtsinstrument des § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die Förderfähigkeit von Wohnbebauung unterstützen. So kann sichergestellt werden, dass der Bauherr 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.

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 infolge des begrenzten Maßes der baulichen Nutzung nur mit wenigen Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zu rechnen ist, betrifft diese Festsetzung allenfalls einen relativ geringen Teil möglicher Neubaumaßnahmen.

8.8 Grünplanerische Festsetzungen

Ein Arten- und Baumschutzgutachten ist bereits beauftragt. Die erforderlichen Festsetzungen werden später nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des städtebaulich sehr einheitlichen Erscheinungsbildes der jeweiligen Siedlungsgebiete entlang der Bretzenheimer Straße, dem Zahlbacher Steig und des Milchpfads 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. Das trifft vor allem auf die besonderen Wohngebiete "WB 1" bis "WB 9" und das Mischgebiet zu. Dort sind ausgehend vom Bestand nur Satteldächer zulässig sind.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung entlang des Milchpfads im "WA 1" bis "WA 5" sind ausschließlich die Errichtung von symmetrisch geneigten Dächern zulässig. Die Gebäude im "WA 1", "WA 2", "WA 4", sind traufständig zur Verkehrsfläche "Milchpfad" anzuordnen. Die Firstlinie ist durch Planeintrag festgesetzt. Damit wird für diesen Bereich, trotz Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes, ein breiter Spielraum für unterschiedliche Dachformen (z.B. Satteldach oder Walmdach) ermöglicht.

9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Da einige der Gebäude nur über ein geringeres Wohnraumangebot verfügen, wird neben der Möglichkeit einer baulichen Ergänzung durch einen Anbau alternativ auch der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht.

Um zusätzliche Belichtungsflächen im Dachraum zu erhalten, sind Dachaufbauten in Form von Gauben und Dacheinschnitte unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Deren Abmessungen sind durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt. Aus gestalterischen Gründen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte die Hälfte (50%) der jeweiligen dazugehörenden Gebäudefrontlänge des Wohngebäudes nicht überschreiten. Diese gestalterische Regelung zur maximalen Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist notwendig, da

in dem Plangebiet nur Dachgauben mit geringerer Breite vorhanden sind. Das Zulassen von Dachgauben und Dacheinschnitte, 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 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 4" und "WA 5" die Errichtung von baulichen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mittels textlicher Festsetzung auf eine Höhe von maximal 1,20 m begrenzt. Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung bzw. von der Sockelmauer bzw. von Pfeilern überdeckt wird.

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. Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan "Milchpfad (O 70)" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 a Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sind deshalb nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind dennoch zu beachten und abwägend zu berücksichtigen.

Folgende Fachgutachten sind bereits beauftragt:

- Artenschutzgutachten,
- Baumschutzgutachten,
- Schallschutzgutachten,
- Erschütterungsgutachten sowie
- Klimaschutzgutachten.

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

11. Belange des Denkmalschutzes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet sich im südlich Teil mit dem Geltungsbereich der Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung der Denkmalzone "Bretzenheimer Straße 2-6/Wildgraben" in Mainz, rechtskräftig seit 23.03.1978 (siehe Abb. 6).

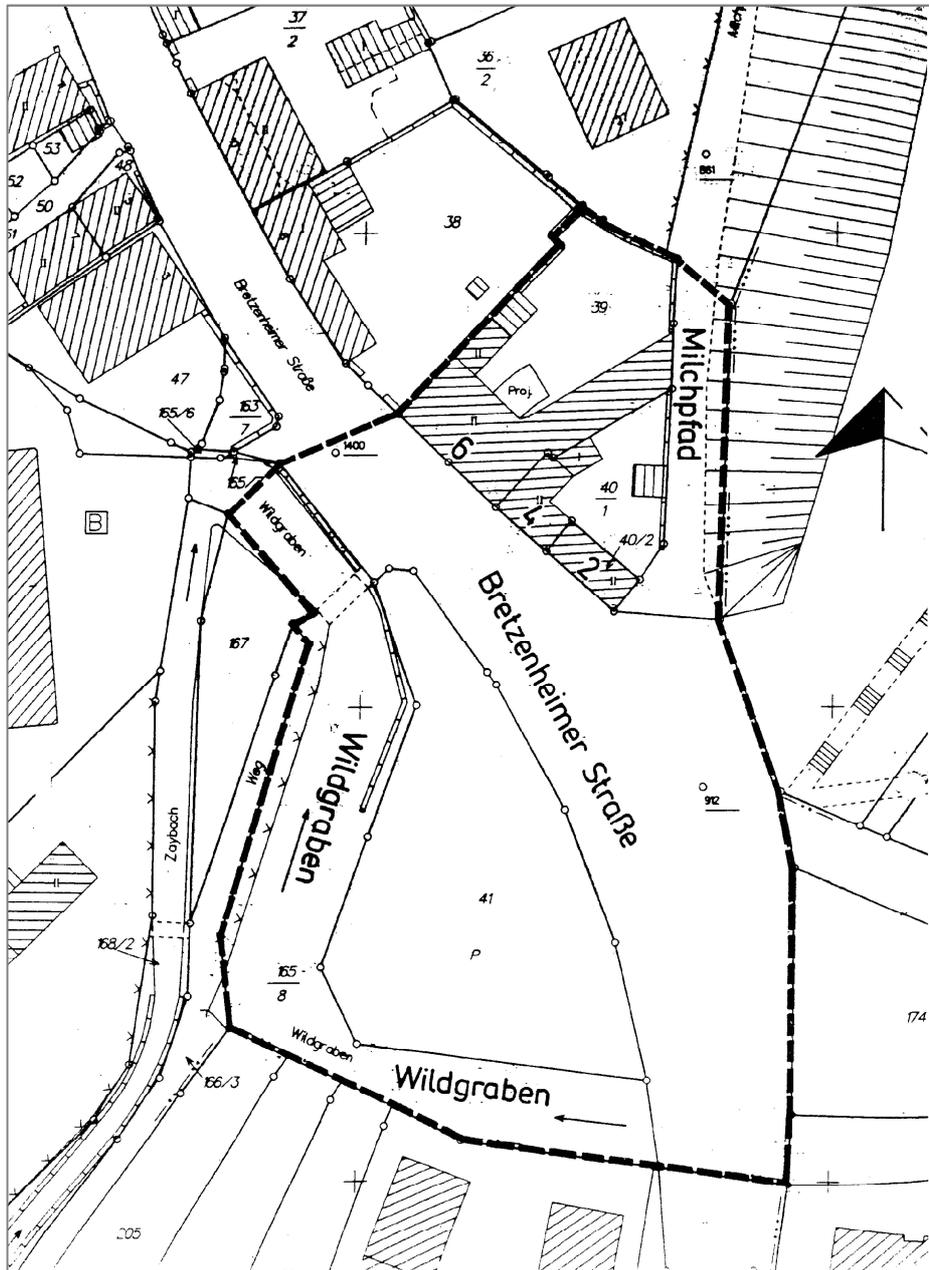


Abb. 6 Geltungsbereich der Denkmalzone "Bretzenheimer Straße 2-6/Wildgraben"

Die Unterschutzstellung der Denkmalzone erfolgt zum Zwecke der Erhaltung

- der historischen Häuserzeile in der Bretzenheimer Straße am Südrand des ursprünglichen Ortskerns von Zahlbach mit dem zweigeschossigen Eckgebäude Nr. 2, das ein nachträglich aufgesetztes, über den First ragendes Zwerchhaus

kennzeichnet und dessen Obergeschoss aus Fachwerk besteht, dem daneben befindlichen Traufenhaus mit zwei Geschossen (Nr. 4) und dem mit einem hohen Krüppelwalmdach versehenen, breit gelagerten Haus Nr. 6, das eine achsensymmetrisch ausgebildete Fassade kennzeichnet. Sandsteingewände rahmen die hochrechteckigen Fenster. Auf der freistehenden Giebelseite sind sie vermauert.

- des Bachbetts des Wildgrabens in seiner kennzeichnenden Abknickung nach Norden und einem noch vorhandenen Brückengeländer im Zuge des alten Milchpfads (außerhalb des Geltungsbereichs des "O 70"),
- der platzartigen Aufweitung der öffentlichen Flächen zwischen Wildgraben und der historischen Häuserzeile (außerhalb des Geltungsbereichs des "O 70") sowie
- der Trasse des historischen „Milchpfads“ hinter den Anwesen Bretzenheimer Straße 2, 4, 6.

Außerdem nachrichtlich übernommen wird das Einzeldenkmal Ecke Zahlbacher Steig/ Bretzenheimer Straße. Hierbei handelt es sich um eine Brunnenstube und Brunnentrog aus Rotsandstein von 1860.

Das Plangebiet des "O 70" ist im direkten Umfeld von Grabungsschutzgebieten umgeben, die u. a. der Erhaltung und Sicherung von römischen Siedlungsspuren und römischen Gräber dienen.

12. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, ist aber ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Planung familienbezogene Aspekte berücksichtigt.

13. Statistik

Plangebietsgröße	2,34 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,89 ha	38,0 %
Besonderes Wohngebiet (WB)	1,10 ha	47,0 %
Mischgebiet (MI)	0,09 ha	3,8 %
Gemeinbedarfsfläche	0,05 ha	2,1 %
Verkehrsflächen	0,21 ha	9,0 %
- davon: öffentlich	0,19 ha	8,1 %
besonderer Zweckbestimmung	0,02 ha	0,9 %

14. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete