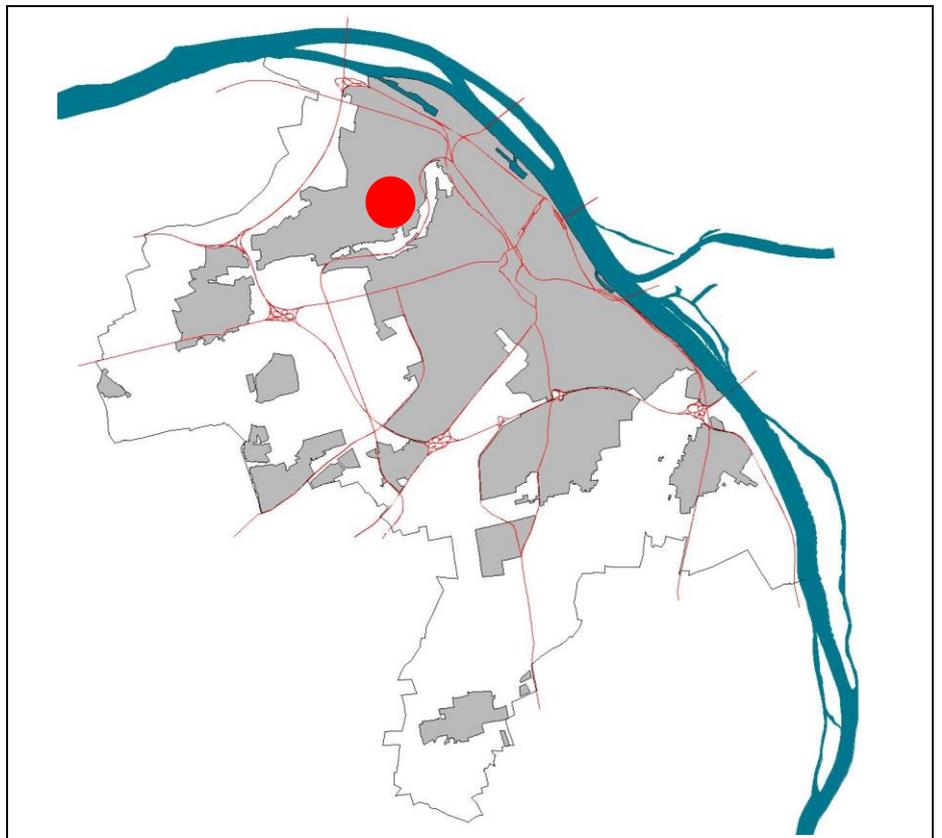


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Gleisbergweg / Marseillestraße (G 157)"



Stand: Planstufe I

## Begründung

### zum Bebauungsplan "Gleisbergweg / Marseillestraße (G 157)"

#### Inhalt

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel .....	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	5
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm .....	6
4.2	Regionaler Raumordnungsplan .....	7
5.	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	7
6.	Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption .....	8
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.2.1	Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage) .....	9
6.2.2	Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage) .....	10
6.2.3	Absolute Grundfläche (siehe Plan 3 der Anlage) .....	10
6.2.4	Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 4 der Anlage) .....	11
6.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	12
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
6.5	Anzahl der Wohneinheiten (siehe Plan 5 der Anlage) .....	13
6.6	Grundstücksgrößen (siehe Plan 6 der Anlage) .....	14
6.7	Bäume und Sträucher .....	14
6.8	Dachformen .....	14
6.9	Einfriedungen .....	15
7.	Erschließung .....	15
8.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	16

8.1	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	16
8.2	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	16
8.3	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	17
8.3.1	<b>Grundflächenzahl, Grundfläche</b> .....	18
8.3.2	<b>Geschossflächenzahl</b> .....	19
8.3.3	<b>Gebäudehöhen / Geschossigkeit</b> .....	19
8.4	<b>Bauweise / Stellung baulicher Anlagen</b> .....	20
8.5	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	20
	<b>Freihalten der Blockinnenbereiche</b> .....	22
8.6	<b>Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten</b> .....	22
8.7	<b>Anzahl der Wohneinheiten</b> .....	23
8.8	<b>Grünplanerische Festsetzungen</b> .....	24
8.8.1	<b>Bodenversiegelung</b> .....	24
8.8.2	<b>Anpflanzungen</b> .....	24
8.9	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	24
8.9.1	<b>Dachform / Dachneigung</b> .....	24
8.9.2	<b>Einfriedungen / Vorgärten</b> .....	25
9.	<b>Fachgutachten</b> .....	25
9.1	<b>Lärmschutz</b> .....	25
9.2	<b>Artenschutz</b> .....	25
9.3	<b>Altlasten und Bodenschutz</b> .....	25
9.4	<b>Baumgutachten</b> .....	26
10.	<b>Belange des Denkmalschutzes – ehemalige Finnensiedlung</b> .....	26
11.	<b>Familienfreundlichkeitsprüfung</b> .....	26
12.	<b>Statistik</b> .....	26

13. **Kosten** ..... 27

**Anlage**

- Bestandsaufnahme

## 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Innerhalb des Plangebiets erfolgten innerhalb der letzten Jahre einzelne Nachverdichtungen, die in der Lage sind, zu einer Veränderung der bisherigen Wohnumfeldsituation und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität zu führen.

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese Vorhaben eine weitaus höhere Anzahl an Wohneinheiten als die Bestandsgebäude auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen und Versiegelung der Vorgarten- und Gartenbereiche. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebiets.

Die Summe derartiger Bauvorhaben sowie die Realisierung weiterer Bauvorhaben mit erhöhter Ausnutzung lassen befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) und einer weiteren baulichen Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebiets zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und der zulässigen Gebäudegrundfläche erfolgen. Darüber hinaus gilt es, die vorhandene überwiegend offene und kleinteilige Struktur zu sichern.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 157" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Gonsenheim. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 11, 12 und 15 und wird begrenzt:

im Norden durch:

- die Straße "An der Bruchspitze".

im Osten durch:

- die Straße "An Schneiders Mühle".

Im Süden durch:

- die bestehende Tennisanlage sowie die bestehenden Dauerkleingärten, Flurstücke Flur 12, Flst. 124/10, 119/4, 116/4, 115/4, 114/2, 112/3, 111/3, 110/3, 109/3, 108/7, 107/3, 106/6, 105/3, 103/9, 103/18, 103/16, 86/17.

Im Westen durch:

- die Reihenhausbebauung in der Hugo-Eckener-Straße sowie der "Grundschule am Gleisberg", Flurstücke Flur 11 Flst. 417/6, 418/2, 418/3, 419, 420/1, 422, 423/1, 425/1, 427/1, 429/1, Flurstücke Flur 12 Flst. 67/18, 86/17.

### **3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan "Gleisbergweg / Marseillestraße (G 157)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan 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.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

### **4. Übergeordnete Planungen**

#### **4.1 Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Gebiets und die spätere Aufstellung des Bebauungsplanes "Gleisbergweg / Marseillestraße (G 157)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP). Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

## 4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umland zu vermindern. Im Planwerk zum Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als "Siedlungsfläche Wohnen" und "sonstige Freifläche" ausgewiesen.

## 5. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet "G 157" ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz überwiegend als "Wohnbaufläche" dargestellt. Lediglich der südöstliche Bereich, in dem das bestehende Vereinsheim des Tennisvereins Gonsenheim im Gleisbergweg liegt, sowie einige der benachbarten Wohngebäude sind als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Der Bebauungsplan "G 157" setzt diese Flurstücke als "Allgemeines Wohngebiet" fest. Da es sich um eine nicht parzellenscharfe Darstellung des Flächennutzungsplans handelt und eine genaue Zuordnung der einzelnen Grundstücke nicht erfolgen kann, geht mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch keine Änderung des Flächennutzungsplans einher. Innerhalb des Geltungsbereichs existieren bereits im Bestand Teile der Sportanlage (Vereinsheim Tennisportverein). Diese Nutzung ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets auch weiterhin zulässig. Somit wurde der Bebauungsplan "G 157" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

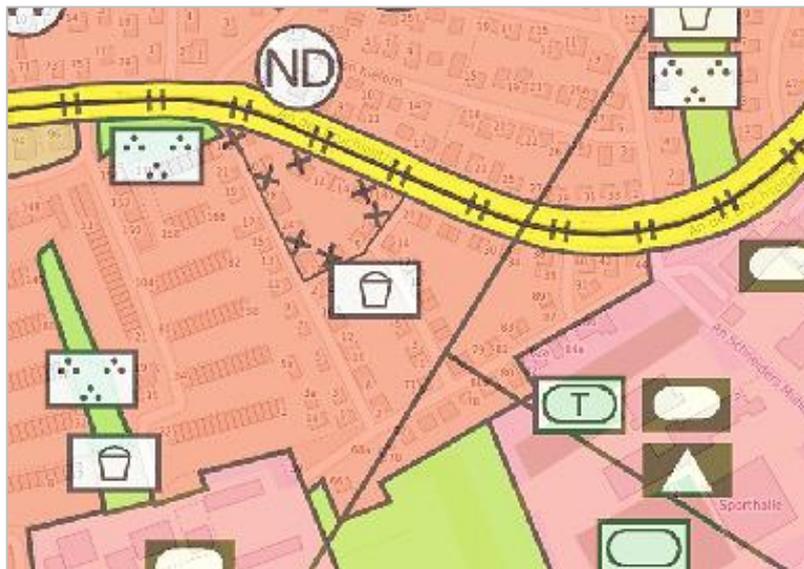


Abbildung 1: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 – redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010.

## 6. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit teilweise hohem Anteil an Grün- und Freiflächen. Weite Teile des Plangebiets sind charakterisiert durch tiefe (zum Teil über 40 m), im Durchschnitt ca. 396 m<sup>2</sup> große Grundstücke. Durch die zur Straße hin orientierte Bebauung resultiert ein hoher Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen, der überwiegend gärtnerisch genutzt wird. In den Bereichen "Gleisbergweg / Möldersstraße" erfolgte bereits eine Bebauung in zweiter Reihe.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets herrscht eine blockrandähnliche Struktur vor. Die vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser sind dem Straßenverlauf folgend in einer weitgehend einheitlichen Bauflucht sowie Bautiefe angeordnet, sodass die privaten Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen umschlossene Innenbereiche ausbilden. Verstärkt wird die Einheitlichkeit durch eine überwiegend vorherrschende, das Ortsbild prägende Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

In einzelnen Teilen des Geltungsbereichs sind bereits deutliche Nachverdichtungstendenzen zu erkennen. Auf freiwerdenden Grundstücken entwickeln sich großkubaturige Mehrfamilienhäuser, die eine deutlich höhere Ausnutzung der Grundstücke aufweisen als die umliegende Bebauung.

### Homogene Siedlungsstruktur innerhalb der ehemaligen Finnensiedlung

Östlich dieser Straßenzüge besteht eine homogene Struktur aus eingeschossigen Doppelhaushälften. Dieses städtebaulich prägende Gebiet bildet die Grundstruktur einer ehemaligen Finnensiedlung aus dem Jahr 1942 ab. Geprägt wird dieser Bereich vorwiegend durch eine eingeschossige und traufständige Doppelhausbebauung. Die ursprüngliche Grundfläche ist innerhalb des Bereichs für alle 28 Doppelhäuser ähnlich (meist 9 m x 13 m). Charakteristisch für die vorhandene Struktur der ehemaligen Finnensiedlung sind zum einen die steil geneigten Satteldächer sowie zum anderen die begrünten Vorgarten- und Gartenbereiche auf dem Grundstück, die durch Einfriedungen vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt werden.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Heterogene Siedlungsstruktur innerhalb der Randbereiche

Die Bebauung westlich der "Möldersstraße" sowie südlich der Straße "Gleisbergweg" stellt sich im Bestand heterogener dar als im übrigen Geltungsbereich. Hier ist vorwiegend eine zweigeschossige Einzelhausbebauung in offener Bauweise vorzufinden.

Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Übersichtspläne zur Bestandsaufnahme sind der Begründung als Anlage beigelegt. Diese Pläne betreffen die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die absolute Grundfläche der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse, die

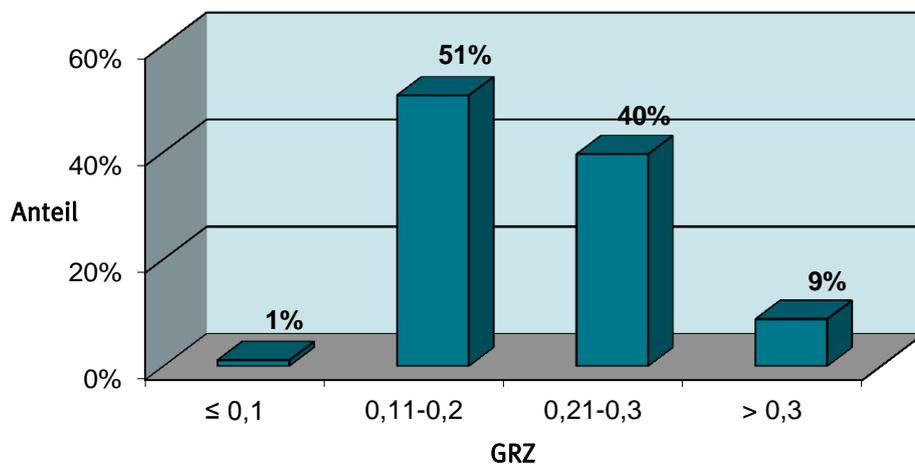
Zahl der Wohneinheiten je Gebäude, die Grundstücksgröße sowie die bestehenden Einfriedungen als ortsbildprägendes Element.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf kleine Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie, wie beispielsweise ein Versicherungsbüro, eine Praxis für Ergotherapie sowie ein Vereinsheim mit Pizzeria.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage)

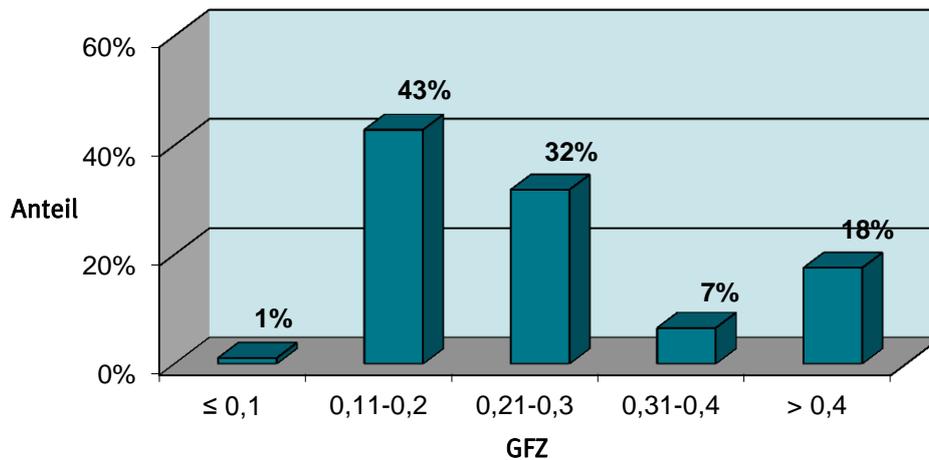


Das gesamte Plangebiet ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Im gesamten Plangebiet liegt die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend zwischen 0,1 und 0,3, wobei 51 % der Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,21 aufweisen. Lediglich bei 9 % der Grundstücken liegt die GRZ über 0,3. Diese werden zum einen durch das bestehende Vereinsheim sowie andererseits durch Vorhaben der Nachverdichtung gebildet.

Bei der Analyse der baulichen Dichte wird ersichtlich, dass diese im Geltungsbereich nicht überall einheitlich ist, sondern je nach Lage Unterschiede aufweist. Insbesondere im Bereich des "Gleisbergwegs" sowie im südlichen Bereich der "Möldersstraße" ist eine höhere bauliche Dichte vorzufinden als im restlichen Geltungsbereich. Darüber hinaus sind weitere Unterschiede zu erkennen, die durch die vorhandenen Grundstücksgrößen bzw. -tiefen bestimmt werden.

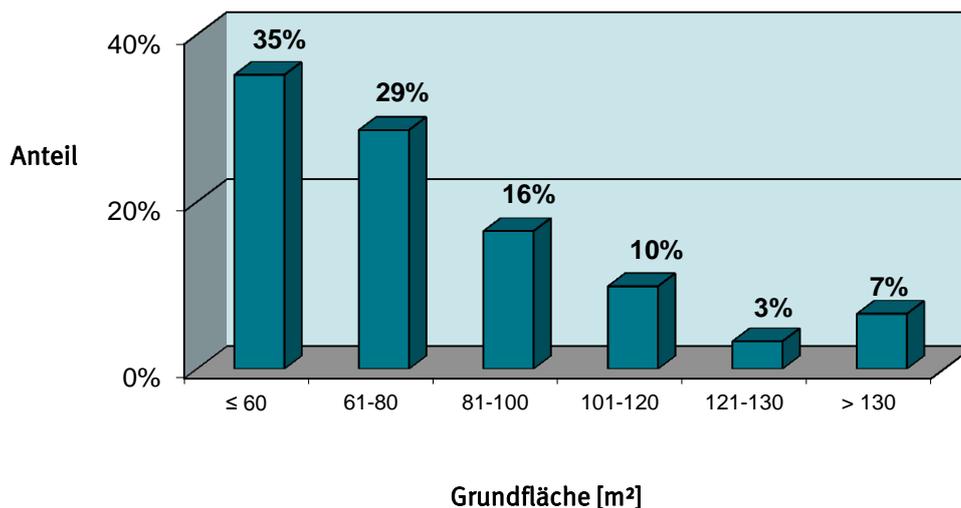
Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude werden durch Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und Zufahrten zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist.

### 6.2.2 Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage)



Zur überschlägigen Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden lediglich die jeweiligen Vollgeschosse angerechnet. Ausgenommen wurden allerdings die ausgebauten Dachgeschosse. Die dargestellte GFZ entspricht damit nicht der Definition gemäß BauNVO, sondern gibt einen städtebaulichen Wert an, der zusammen mit der Grundstücksgröße einen Hinweis auf die vorhandene Wohn- und Nutzfläche gibt. Hier zeigt sich eine annähernd ähnliche prozentuale Verteilung wie bei der Grundflächenzahl. Aufgrund der schwer zu bestimmenden Ermittlung der exakten Größenwerte werden diese Berechnungsergebnisse nur als Anhaltswert für die Bestimmung der städtebaulichen Parameter herangezogen.

### 6.2.3 Absolute Grundfläche (siehe Plan 3 der Anlage)



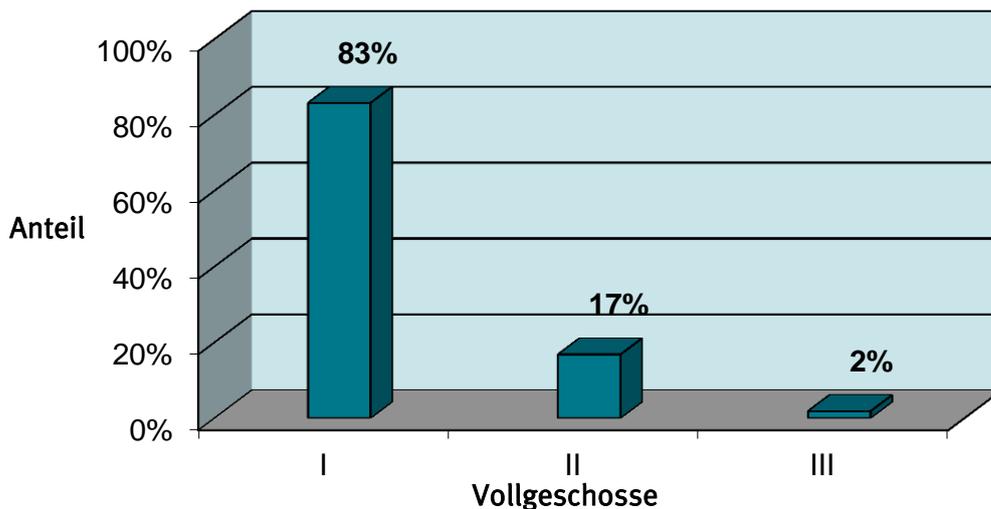
Neben der relativen Ausnutzung eines Grundstückes wirkt sich vor allem auch die absolute Bebauungsgröße auf die äußere Wirkung eines Gebäudes aus. Gerade bei sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen könnten bei einer ausschließlich relativen Ermittlung sehr unterschiedlich große Gebäudekörper entstehen. Die vorhandene Struktur ist jedoch durch ähnliche Gebäudekubaturen

geprägt. Um dies auch langfristig zu erhalten, ist daher die Definition einer absoluten Gebäudegrundfläche zielführend.

Bei der Ermittlung der absoluten Grundflächen (GR) zeigt sich, dass insbesondere die besondere Nutzung (Vereinsheim/Restaurant) mit einer größeren Grundfläche hervortritt. Ebenso liegen vereinzelte Doppelhaushälften mit rückwärtigen Anbauten sowie auch erweiterte Einzelgebäude bzw. Wohngebäude mit drei oder vier Wohneinheiten über der durchschnittlichen absoluten Grundfläche von 83 m<sup>2</sup>.

Für die Definition der planerisch festzusetzenden Gebäudegrundflächen werden nicht die absolut größten Gebäude herangezogen, sondern ein solches Maß gewählt, welches den Charakter des jeweiligen Teilbereichs dominiert und bestimmt. Aufgrund der Unterschiede innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich hierbei auch differenzierte Festsetzungen für einzelne Straßenzüge bzw. räumliche Bereiche.

#### 6.2.4 Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 4 der Anlage)



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

Die Gebäude im Geltungsbereich sind überwiegend ein- bis zweigeschossig. Lediglich zwei Doppelhaushälften weisen jeweils drei Geschosse (Staffelgeschoss) auf. Eine räumliche Zonierung lässt sich wie folgt abgrenzen: Im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen "An der Bruchspitze", "Möldersstraße" und "Gleisbergweg" dominieren eingeschossige Gebäude.

Gebäude, die zwei oder mehr Geschosse aufweisen, sind innerhalb des restlichen Geltungsbereichs entlang des "Gleisbergwegs" und der "Möldersstraße" zu finden.

Aufgrund der auftretenden Zonierung wird für die Festlegung der künftigen Bebaubarkeit im Allgemeinen Wohngebiet "WA2" bis "WA5" die Zweigeschossigkeit als Maßstab herangezogen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets "WA1" wird die eingeschossige Bestandsbebauung als Maß berücksichtigt.

### **6.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen**

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise charakterisiert, wobei die Gebäude überwiegend als Einzel- und Doppelhäuser errichtet sind. Eine Besonderheit stellt der Bereich östlich der "Möldersstraße" und nördlich der Straße "Gleisbergweg" dar. Innerhalb dieses Bereichs ist eine homogene Doppelhausbebauung besonders prägend. In seiner offenen und kleinteiligen Struktur wird das Gebiet dadurch gekennzeichnet, dass es sich hierbei um eine ehemalige Finnenhaussiedlung aus den 1940er Jahren handelt.

Weiterhin ist das übrige Plangebiet besonders durch die vorhandene Einzelhausbebauung in den südlichen Randbereichen des räumlichen Geltungsbereichs geprägt. Diese Bereiche bilden einen Abschluss zu den südöstlich angrenzenden Sport- und Schulanlagen sowie zu den südlich angrenzenden Dauerkleingärten. Für das gesamte Plangebiet sind eine von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückte Bebauung sowie die bestehenden Vorgartenbereiche prägend.

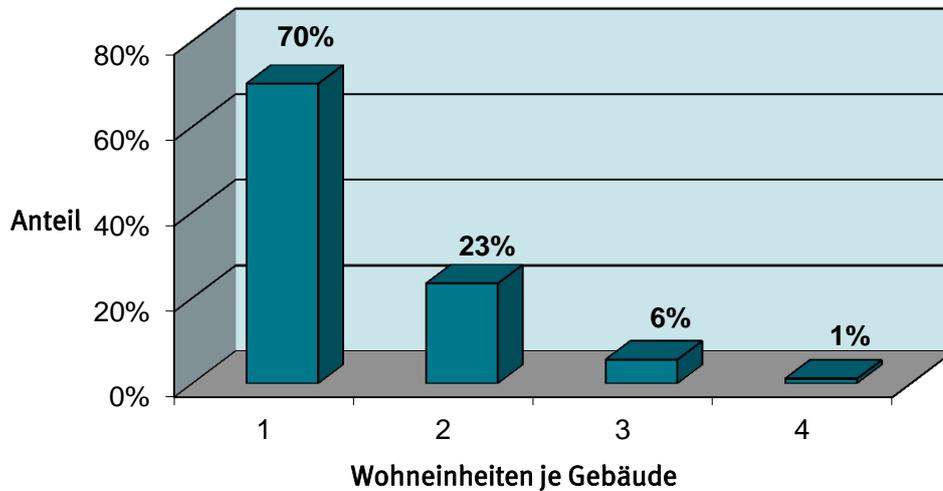
Die Stellung der Gebäude im Geltungsbereich ist eindeutig geprägt. Innerhalb des Gebiets sind überwiegend traufständige Einzel- und Doppelhäuser anzutreffen, die zu einer besonderen charakteristischen Prägung des gesamten Siedlungsbereichs beitragen. Der Geltungsbereich ist mit giebelständigen Gebäuden durchsetzt, von denen jedoch keine prägende Wirkung ausgeht.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäude stehen je nach Straßenzug in einem Abstand von drei bis neun Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dabei ist besonders augenfällig, dass in fast allen Straßenzügen eine nahezu durchgehende Bauflucht eingehalten wurde. Südlich der Straße "An der Bruchspitze" im Bereich der vorhandenen Doppelhäuser sind durchgängig größere Bauabstände vorhanden, die zu einer optischen Verbreiterung des Straßenraumes beitragen. Durch den Abstand der Gebäude zur Straße ergeben sich im gesamten Geltungsbereich gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche. Garagen und Stellplätze stehen typischerweise im seitlichen Grenzabstand.

Die überbaute Grundstücksfläche zieht sich meist ca. 20 m tief (ab der Verkehrsfläche) in die Grundstücke hinein. Lediglich im Bereich westlich der "Möldersstraße" erfolgte eine Bebauung in zweiter Reihe auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

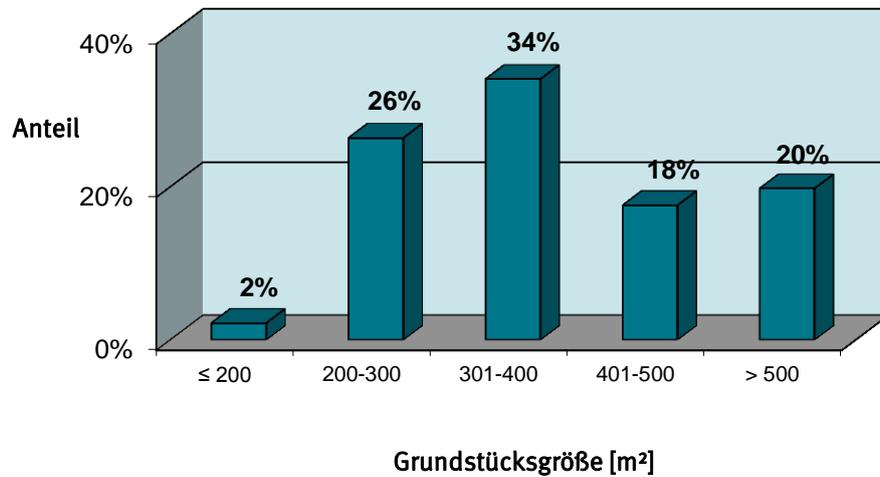
## 6.5 Anzahl der Wohneinheiten (siehe Plan 5 der Anlage)



Das gesamte Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung mit einer Wohneinheit bis zwei Wohneinheiten je Gebäude. Entsprechend der zuletzt beantragten Bauvorhaben besteht die Tendenz einer deutlich höheren Ausnutzung mit drei oder mehr Wohneinheiten je Gebäude. Die Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten nehmen bislang noch einen sehr untergeordneten Anteil ein und haben noch nicht zu einer nachhaltigen Prägung des Quartiers geführt.

Eine höhere Wohnungsdichte geht meist auch in den Bereichen mit einer höheren baulichen Dichte einher. Das heißt, dass im Bereich südlich des "Gleisbergwegs" tendenziell eine höhere Wohnungsanzahl besteht. Der Bereich westlich der "Möldersstraße" weist allerdings eine vergleichsweise geringe Wohnungsdichte auf. Meist weisen die Gebäude eine Wohneinheit pro Gebäude auf. Die nachverdichteten Wohngebäude in zweiter Reihe weisen mit drei bis vier Wohneinheiten pro Gebäude eine deutlich höhere Wohnungsdichte auf und setzen sich auch dadurch von der restlichen Bebauung dieses Straßenzuges ab.

## 6.6 Grundstücksgrößen (siehe Plan 6 der Anlage)



Das Siedlungsgebiet ist von großen privaten Grundstücken geprägt, in deren rückwärtigen Bereichen sich zusammenhängende Grünräume ausbilden. Im Mittel ergibt sich dabei eine Grundstücksgröße von ca. 396 m<sup>2</sup>. Diese Größenordnung zeigt, dass auf den meisten Grundstücken noch ein erhebliches Flächenpotenzial besteht, welches von den Eigentümern für eine Nachverdichtung herangezogen werden könnte. Die kleinen Grundstücke sind überwiegend bei den Eckgrundstücken und im Zentrum des Plangebiets zu finden. Zur besseren wirtschaftlichen Ausnutzung werden große Grundstücke häufig geteilt und dann als Einzelgrundstücke mit weiteren Gebäuden bebaut. Eine solche Entwicklung zeigt sich insbesondere südwestlich der "Möldersstraße" durch das Bauen in zweiter Reihe.

## 6.7 Bäume und Sträucher

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch eine intensive Begrünung auf den privaten Grundstücksflächen aus. Die rückwärtigen Gartenbereiche und damit nahezu alle Innenbereiche weisen überwiegend ausgeprägten Bewuchs auf. Auch in den Vorgartenbereichen befinden sich zahlreiche Sträucher sowie teilweise auch Bäume, die den Grüncharakter des Gebietes mit prägen. Eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist zentral innerhalb des Geltungsbereichs gelegen und trägt zu dem grünen Charakter des Quartiers bei. Der öffentliche Straßenraum lässt aufgrund seines Querschnittes keine Möglichkeiten für Baumpflanzungen, so dass sich die Bäume im öffentlichen Raum auf wenige Standorte überwiegend im Bereich von Stellplätzen im südlichen Teil des Plangebiets beschränken.

## 6.8 Dachformen

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch Satteldächer (überwiegend 30 - 50 Grad). Die Ausnahme hiervon bilden einzelne Wohngebäude, welche Walm- bzw. Zeltdächer aufweisen. Vereinzelt finden sich - meist jedoch bei neuen Baukör-

pern oder untergeordneten Nebengebäuden - Flachdächer, die eine deutliche Abweichung zur umgebenden Dachstruktur darstellen.

## 6.9 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich ist die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen charakteristisch durch niedrige Mauern, Zäune oder Hecken mit einer Höhe von meist nicht mehr als 1,50 m erfolgt. Die niedrigen Einfriedungen ermöglichen eine gute Einsehbarkeit der Vorgartenbereiche, wodurch die vorhandenen Freiräume der gesamten Nachbarschaft zu Gute kommen. Höhere Einfriedungen in Form von baulichen Anlagen sind lediglich bei Eckgrundstücken und in den hinteren Grundstücksteilen vorhanden. Im Plangebiet sind bisher vereinzelte Neubauten ohne eine Einfriedung zum öffentlichen Verkehrsraum hin vorhanden. Durch die Unterbrechung der optischen Begrenzung des Straßenraumes wird das Straßenbild gestört. Aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung der im Bestand vorhandenen Einfriedungen, werden diese innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zwingend festgesetzt.

## 7. Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Anbindung an den übrigen Siedlungskörper Gonsenheims besteht an mehreren Stellen sowohl über die öffentlichen Straßen, als auch über Fußwege.

In geringer Entfernung des Plangebiets befindet sich die Autobahnanschlussstelle Mainz-Gonsenheim, die über die Straße "An der Bruchspitze" bzw. "Elbestraße" (L 424) sowie im Anschluss über die "Weserstraße" (K 16) erreichbar ist. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist über bestehende Bus- und Straßenbahn-Haltestellen im direkten Umfeld des Plangebiets an der L 424 "An der Bruchspitze" gegeben. Die Bus- und Straßenbahn-Haltestellen sind fußläufig aus dem Geltungsbereich zu erreichen.

Die im Quartier bestehenden Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung im Plan übernommen. Der bisherige Zustand bleibt auch weiterhin beibehalten. Die öffentlichen Parkplätze im südlichen Plangebiet sollen auch weiterhin gesichert werden. In diesem Bereich gibt es zudem eine Carsharing-Station, welche somit für die Bewohner als Alternative zu Bus und Bahn fußläufig zu erreichen ist. An den öffentlichen Straßenraum des "Gleisbergweges" schließt sich südwestlich das Schulgelände der "Schule am Gleisberg" sowie der "Peter-Jordan-Schule" an.

## **8. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Städtebauliches Konzept**

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan gefestigt.

Zum einen wird die mittig im Geltungsbereich anzutreffende Doppelhausbebauung innerhalb der Blockrandbereiche als Bestand der ehemaligen Finnensiedlung gesichert. Festgesetzt wird eine lockere Struktur aus Doppelhäusern. Mit der Festsetzung einer entsprechenden Bautiefe werden die umschlossenen Innenbereiche vor einer zukünftigen Bebauung geschützt. Die Besonderheit dieses Gebiets ("WA 1") besteht in der Zonierung (Zone A, Zone B) der überbaubaren Grundstücksflächen. Um die historisch entstandene Bebauungsstruktur zu sichern, werden durch die Zone (A) die Baukörper der Hauptgebäude der ehemaligen Finnensiedlung gefasst. Da bereits im Bestand schon Erweiterungen in Form von Anbauten vorhanden sind, werden diese in einer Zone (B) zugelassen. Die charakteristische Form der seit den 1940er Jahren bestehenden Finnensiedlung soll hiermit auch zukünftig erhalten werden. Gleichzeitig soll eine Erweiterungsmöglichkeit für die Eigentümer bewahrt werden, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu stören.

Am südwestlichen sowie südöstlichen Rand des Plangebiets werden die einseitig gewachsenen Reihen aus Einzel- und Doppelhäusern als straßenseitige Bebauung gesichert. Ebenfalls werden die rückwärtigen Bereiche der großen Grundstücke durch Festsetzung einer geringen Bautiefe gesichert. Da es sich in den genannten Gebieten um eine heterogene Bestandsstruktur handelt und da dieser Teil des Geltungsbereichs städtebaulich nicht mehr der historisch entstandenen Finnensiedlung zuzuordnen ist, werden keine expliziten Festsetzungen für die Hauptgebäude sowie Anbauten getroffen.

Gebietsübergreifend sind die vorhandenen grünen, rückwärtigen Grundstücksbereiche prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf weitgehend von einer zusätzlichen Bebauung freigehalten werden sollen. Die dort bereits bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz. Lediglich im Bereich südwestlich der "Mölderstraße" wird die gewachsene Struktur in zweiter Reihe als ein Allgemeines Wohngebiet mit höherer Wohndichte festgesetzt. Diese drei Bestandsgebäude setzen sich durch ihre Kubatur und das Maß der baulichen Nutzung deutlich von der vorhandenen straßenseitigen Einzelhausbebauung ab und bilden eine bauliche in sich geschlossene Einheit in zweiter Reihe.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten. Unter Beachtung der umgebenden Nutzungen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche ein Allgemeines Wohngebiet ("WA") festgesetzt. In diesem sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch kleinere nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Einzelhandelsbetriebe werden innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets ausgeschlossen und sind damit im Geltungsbereich nicht zulässig. Das Plangebiet befindet sich im fußläufigen Nahversorgungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Gonsenheim Gleisbergzentrum. Demnach ist eine zusätzliche, darüber hinausgehende Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr erforderlich. Die wohnortnahe, fußläufige Versorgung der Anwohner mit Waren des kurzfristigen, periodischen Bedarfs ist somit gewährleistet.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden wegen ihrer atypischen Struktur und Flächenbedarf die Struktur des bestehenden Wohngebietes stören. Darüber hinaus würden Tankstellen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesen Gründen sind, Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aufgrund der vorherrschenden kleinteiligen städtebaulichen Struktur und zur Sicherung der Wohnfunktion sind ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

### 8.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung der rückwärtigen Grundstücksbereiche stehen diese - mit Ausnahme des bereits bebauten Bereiches westlich der "Möldersstraße" im Südwesten des Geltungsbereichs - für eine Bebauung durch Wohngebäude nicht zur Verfügung.

Jedoch können die bestehenden Gebäude entlang der Straßenzüge erweitert oder es können Neubauten in entsprechender maximal zulässiger Größenordnung errichtet werden. Für wenige der bestehenden Gebäude trifft die Erweiterungsmöglichkeit nicht zu. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die bezüglich ihrer Größe (überbaute Grundfläche) oder der hohen Ausnutzung der Grundstücke weder für den Bereich charakteristisch noch mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "G 157" vereinbar sind. Eine zusätzliche Bebauung auf diesen Grundstücken in dem o. g. Maß würde hier zu einer nicht mehr zu vertretenden städtebaulichen Verdichtung führen. In wenigen Fällen wird die vorhandene hohe Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche) eingeschränkt. Hier besteht eine derart dichte Bebauung und hohe Ausnutzung der Grundstücke, dass dies bereits städtebaulich nicht mehr vertretbar ist, bzw. nicht mit der städtebaulichen Struktur der Umgebung harmoniert.

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets. Eine Festschreibung der hier vorhandenen Ausnutzung im Bebauungsplan würde diesem Grundsatz nicht entsprechen. Bestehende Gebäude, die größer sind als das zulässige Maß der baulichen Nutzung, genießen weiterhin Bestandsschutz und bleiben solange zulässig, bis eine Änderung bzw. Neubebauung der Grundstücke erfolgt. Bei der Festsetzung der Werte zum Maß der baulichen Nutzung wird durch die o. g. mögliche Erweiterung der Bebauung bzw. Neubebauung dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

Ein Bereich mit einer höheren baulichen Dichte ist im Bestand auf den Grundstücken südwestlich der "Marseillestraße" zu finden. Da hier bereits im Bestand eine städtebauliche Prägung vorhanden ist, schlägt sich diese auch in den getroffenen Festsetzungen mit einer höheren Ausnutzung gegenüber dem übrigen Geltungsbereich nieder.

### 8.3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche

Die tiefen Grundstücke und die vergleichsweise geringe Überbauung der Grundstücksflächen ist eines der städtebaulichen Hauptmerkmale des gesamten Geltungsbereichs. Trotz der geringen Grundflächenzahl (GRZ) sind bei den zum Teil sehr großen Grundstücken mit hohen Grundstückstiefen Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierende Gebäudekubaturen zulässig, die den diesbezüglich im Plangebiet vorhandenen Rahmen deutlich überschreiten würden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es aufgrund der durch diese Gebäudekubaturen zur Verfügung stehenden Geschossfläche zu einer hohen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude kommt und dies mit hieraus resultierenden negativen Auswirkungen zu städtebaulichen Spannungen führt.

Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen überwiegend unter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus sind diese zulässigen Grundflächenzahlen mit einer absoluten Grundfläche gekoppelt. Diese Koppelung steuert vor allem die Bebauung der großen Grundstücke mit großen Grundstückstiefen. Eine Erweiterung der Bebauung durch Wohngebäude in den rückwärtigen Bereich hinein, ist städtebaulich nicht gewünscht, da es zu einer zunehmenden baulichen Dichte und einem Verlust der bestehenden Freibereiche führt.

Die festgesetzte GRZ variiert im Geltungsbereich zwischen 0,25 und 0,35 und orientiert sich an der vorhandenen Grundstücksausnutzung in den jeweiligen Teilbereichen sowie Straßenzügen. Im Bereich der Straße "Gleisbergweg" wird die GRZ mit 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt, um hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Straße "Gleisbergweg" erfüllt die Funktion einer Sammelstraße und weist auch heute bereits eine höhere bauliche Dichte auf als der restliche Geltungsbereich.

Damit sich die entstehenden Gebäudeabmessungen bzw. die hieraus resultierenden Gebäudekubaturen bei den zulässigen Doppelhäusern ebenfalls in die Bebauungsstruktur einfügen, ist bei der Errichtung von Doppelhäusern die maximal zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf zwei Drittel der festgesetzten Grundfläche reduziert. Diese Beschränkung erfolgt, um die städtebauliche Wirkung der Gebäudekubaturen einander anzupassen. Bei Doppelhäusern geht die städtebauliche Wirkung stets vom gesamten Baukörper aus. Um die Gebäudekubatur gegenüber den Einzelhäusern nicht zu verdoppeln, ist die Größe der Haushälften beschränkt.

### 8.3.2 Geschossflächenzahl

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Geltungsbereich verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Grundfläche (GR), der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen (Oberkante der Gebäude sowie Traufhöhe) wird dennoch das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert.

### 8.3.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Hinsichtlich der Geschossigkeit kann der Planungsbereich in zwei Zonen gegliedert werden. In dem mittleren Bereich des Plangebiets, östlich der "Möldersstraße" und nördlich der Straße "Gleisbergweg" ist ausschließlich eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachstuhl anzutreffen. Die eingeschossige Bebauung ist besonders prägend für den historisch gewachsenen Siedlungsbereich der ehemaligen Finnensiedlung. Im östlichen, südlichen und westlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs überwiegt eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachstuhl. Aus diesem Grund wird mittig des Geltungsbereichs eine eingeschossige Bebauung sowie an den genannten Randbereichen eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Zwar überwiegt in einzelnen Teilen von Straßenzügen im südlichen Randbereich auch eine eingeschossige Bebauung, es handelt sich aber jeweils nur um Teilabschnitte der Straßenzüge, weshalb hier eine einheitliche Regelung für den gesamten Straßenzug getroffen wird.

Die Festsetzung einer größeren Gebäudehöhe gegenüber dem Bestand führt nicht zu städtebaulichen Spannungen und zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke. Die Gebäudehöhen werden im gesamten Geltungsbereich mittels einer Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. Die Höhenfestsetzung ermöglicht ebenfalls eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschosszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche.

Neben der absoluten Gebäudehöhe ist auch die vorhandene Fassadenhöhe bzw. Traufhöhe ein prägendes Merkmal für die städtebauliche Erscheinung des Bereichs. Um diese Traufhöhe als stadtgestalterisches Element beizubehalten, wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese ermöglicht neben den Vollgeschossen auch noch die Errichtung eines Sockelbereiches sowie eines Kniestocks. Mit der Festsetzung einer Traufhöhe wird vermieden, dass bauliche Anlagen durch die Errichtung von Staffelgeschossen die städtebauliche Wirkung eines zusätzlichen dritten Geschosses erreichen. Bei der Errichtung von Krüppelwalmdächern ist lediglich die Traufhöhe des Hauptdaches maßgebend. Die Höhe der Giebelwand darf die festgesetzte Traufhöhe überschreiten. Sie ist in ihrer Wirkung der Giebelwand eines Satteldaches gleichzusetzen.

## 8.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Im überwiegenden Geltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Gliederung ergibt sich aus der Festsetzung zu den Gebäudetypen. Während in weiten Teilen des Plangebiets nur Doppelhäuser zulässig sind, ist entlang der Straßen "Möldersstraße" und "Gleisbergweg" auch die Errichtung von Einzelhäusern möglich.

Eine Besonderheit in der Bauweise stellt die östlich der "Möldersstraße" und nördlich der Straße "Gleisbergweg" liegende ehemalige Finnensiedlung dar. Hier besteht im Bestand nahezu vollständig eine Doppelhausbebauung in offener Bauweise. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Siedlungscharakters wird für diesen Teil des Allgemeinen Wohngebietes eine Doppelhausbebauung als zwingend festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch den Bestand vorgegeben. Entlang der Straßenzüge ist eine traufständige Bebauung vorherrschend, lediglich vereinzelte Eckgebäude der Blockbereiche sind traufständig zur kreuzenden Straße angeordnet.

Die Bebauung im südöstlichen Randbereich des Plangebiets weist eine überwiegende Einzelhausbebauung in offener Bauweise auf. Vereinzelt ist ebenfalls eine Doppelhausbebauung vorzufinden. Innerhalb dieses Gebietes wurde ebenfalls eine traufständige Gebäudestellung festgesetzt, um den bestehenden ortsbildprägenden Charakter zu sichern. Für das südliche Eckgrundstück zwischen der Straße "Gleisbergweg" und "An der Bruchspitze" wurde keine zwingende Ausrichtung des Gebäudes festgesetzt, da sich hier eine besondere Situation darstellt. Im Bestand weist das Gebäude eine traufständige Ausrichtung parallel zur Straße "Gleisbergweg" auf. Das Grundstück wird von zwei Seiten erschlossen. Gegenüberliegend befindet sich eine zum "Gleisbergweg" und zur Straße "An der Bruchspitze" firstständig ausgerichtete Doppelhausbebauung. Demnach werden in diesem Fall auch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild durch eine Änderung der Baukörperausrichtung auftreten. Westlich der "Möldersstraße" ist bereits eine heterogene Bebauungsstruktur vorherrschend. Es finden sich sowohl trauf- als auch firstständige Gebäude, weshalb keine zwingende Ausrichtung der Wohngebäude festgesetzt wurde. Innerhalb dieses Baufeldes sind ebenfalls sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

## 8.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Baugrenzen mit einem Abstand zur Straße hin festgesetzt, der sich an der bisherigen Bebauung orientiert. In dem gesamten Bereich sind rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, um die inneren Freiräume, die hier wesentlich zur Wohnqualität des Gebietes beitragen und für die kleinklimatische Situation von Bedeutung sind, von einer Wohnbebauung freizuhalten. Die Tiefe der rückwärtigen Baugrenzen ist dabei am Bestand orientiert. Eine Ausnahme bildet das Baufeld "WA2". Da hier keine städtebaulich bedeutsame rückwärtigen grüngeprägten Grundstücksbereiche vorliegen, werden für diese vier Grundstücke keine rückwärtigen Baugrenzen festgesetzt. Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksfläche wird lediglich durch die bestehenden Abstände zur Verkehrsfläche definiert.

Im Bereich "WA1" wird die bestehende Bebauungsstruktur der historischen Finnensiedlung durch die Baugrenzen gefasst. Da im Bestand vermehrt Erweiterungen in Form von Anbauten vorhanden sind, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in zwei Zonen gegliedert. Zone "(A)" sichert die Gebäudekubaturen der Wohngebäude als Hauptgebäude der seit den 1940er Jahren bestehende Finnensiedlung. Charakteristisch für die vorhandene Siedlungsstruktur sind zum einen die ausgeprägten Vorgartenbereiche. Daher wird auch hier die vordere Baugrenze durch den vorhandenen Abstand der Gebäude zu den Verkehrsflächen hin definiert. Im Bestand ergibt sich dadurch für jeden Straßenzug stets eine einheitliche Baugrenze. Zum anderen zeichnen sich die Doppelhäuser der ehemaligen Finnensiedlung durch eine Bautiefe von maximal neun Metern aus. Um diese Einheitlichkeit auch zukünftig zu sichern, wird das Baufenster in Zone (A) mit einer Tiefe von neun Metern festgesetzt. Um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Erweiterung zu bieten werden auch vor dem Hintergrund des steigenden Wohnraumbedarfs Flächen für Anbauten zugelassen. Als Zone (B) wird eine Erweiterungszone für zulässige Anbauten mit einer Tiefe von fünf Metern festgesetzt. Die Tiefe der Zone (B) orientiert sich an bestehenden Anbauten. Die Eckgebäude des Straßenzuges östlich der "Möldersstraße" und nördlich des "Gleisbergwegs" im Bereich "WA1" werden aufgrund ihrer abgerückten Stellung einzeln, d.h. abgesetzt vom Straßenzug, gefasst. Das Eckgebäude an der "Udetstraße" bzw. der "Marseillestraße" wird innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Straßenzuges gefasst. Da die Baugrenzen am Bestand orientiert festgesetzt werden, wird an dieser Stelle ebenfalls auf einen Abstand der Giebelwand zur öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet.

Westlich der "Möldersstraße" erfolgt eine Abstufung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des vorhandenen Straßenzuges. Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich dabei an der dominierenden Bautiefen vorhandener Baukörper. Der nördliche Bereich der "Möldersstraße", welcher zugleich einen Eingangsbereich des Plangebiets bildet, finden sich bereits im Bestand tiefe giebelständige Baukörper. Die Besonderheit dieses Teilbereichs stellt sich in einer bereits parallel zum Straßenverlauf stattgefundenen Grundstücksteilung sowie einer anschließenden Doppelhausbebauung dar. Um dieser vorhandenen Bestandsbebauung Rechnung zu tragen, wird die überbaubare Grundstücksfläche an dieser Stelle um die entsprechende Gebäudetiefe der rückwärtigen Doppelhaushälfte erweitert. Demnach wird lediglich innerhalb dieser einzelnen Grundstücke eine Tiefe von 20 m für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um eine solche Entwicklung im übrigen Teil des Straßenzuges zu vermeiden. Der mittlere Teil des "WA3" ist geprägt durch zumeist traufständige Einzelhäuser, die eine flächenmäßig geringere Ausdehnung auf dem Grundstück aufweisen. Um die rückwärtigen grünen Grundstücksbereiche als begrünte Pufferzone zu den angrenzenden Reihenhäusern westlich des Plangebiets zu sichern, wurden hier überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 14 m festgesetzt. Im südlichen Bereich des "WA3" sind Gebäude mit einer maximalen Tiefe von 10 m zu verzeichnen. In diesem Teilbereich erfolgte bereits in der Vergangenheit eine Bebauung in zweiter Reihe. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden eng zur Bestandsbebauung gefasst, um eine weitere Ausdehnung auf den betreffenden Grundstücksflächen zu vermeiden. Somit ergibt sich für das "WA3" eine Abstufung der überbaubaren Grundstücksfläche vom Eingangsbereich bis hin zum inneren Bereich des Plangebiets. Eine Besonder-

heit stellt die Bebauung im Bereich "WA4" dar. Hier hat sich bereits im Bestand eine Bebauung in zweiter Reihe entwickelt, so dass die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich durch die vorhandenen Bestandsgebäude definiert werden.

Im Bereich "WA5" und "WA6" südlich der Straße "Gleisbergweg" wird für den gesamten Straßenzug sowohl eine vordere als auch eine hintere Baugrenze festgesetzt. Um ein Heranrücken der Bebauung an die angrenzende Tennissportanlage südöstlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, wird die definierte überbaubare Grundstücksfläche an den bestehenden Bautiefen orientiert und geht nicht darüber hinaus.

### **Freihalten der Blockinnenbereiche**

Neben der klimatischen Funktion tragen die grünen Gartenbereiche zu einem hohen Wohnwert des gesamten Quartiers bei. Innerhalb des "WA 1" herrscht die Besonderheit vor, dass die den Wohngebäude zugehörigen Vor- und Nutzgärten eine ausgeprägte Grünstruktur im Plangebiet bilden. Diese besondere Form der Siedlungsstruktur mit einem hohen Grünanteil soll damit gesichert werden. Die öffentliche Grünfläche schließt im Bereich der "Marseillestraße" und "Udetstraße" an die privaten Gartenflächen an. In den Bereichen "WA3" und "WA5" herrscht ebenfalls ein hoher Grünflächenanteil in den hinteren Grundstücksflächen vor, der durch die Planung langfristig gesichert werden soll.

In einem Teilbereich des Geltungsbereichs existiert bereits eine Bebauung in zweiter Reihe. Hierbei handelt es sich um das Baufeld zwischen den Straßen "Möldersstraße" und "Gleisbergweg" (Möldersstraße 1a, 3a sowie 5a). Diese Bebauung stellt eine Ausnahme dar und weicht von der sonst ausgeprägten straßenbegleitenden Bebauungsstruktur ab.

Die Blockinnenbereiche sind im gesamten Geltungsbereich weitgehend unbebaut und auch nach Zielsetzung des Bebauungsplans weiterhin von einer zusätzlichen Wohnbebauung im Sinne der Nachverdichtung freizuhalten. Die grün geprägten Blockinnenbereiche werden durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vor einer weiteren Wohnbebauung geschützt und als begrünte Blockinnenbereiche gesichert. An dem Ziel, eine weitere Inanspruchnahme der Freibereiche zu vermeiden, wird zukünftig festgehalten.

## **8.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten**

Um die offenen Blockinnenbereiche sowie die typischen Vorgartenbereiche zu erhalten und von einer Bebauung durch Nebenanlagen freizuhalten, sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Zudem sollen die Flächen zwischen den Straßen und den jeweils angrenzenden Baugrenzen maximal zu 25 % für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden. Damit wird erreicht, dass die Vorgartenbereiche nicht ausschließlich als Stellplatz genutzt werden und somit das Straßenbild des Plangebiets nicht zu stark

durch parkende Autos geprägt wird. Das Verbot der Anordnung von Stellplätzen parallel zur Straße sowie die Begrenzung der Zufahrtsbreite dient der Erhaltung der Raumkanten der öffentlichen Straßen und sollen verhindern, dass die Grundstückseinfriedungen durch zu große Öffnungen unterbrochen werden.

## 8.7 Anzahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung geprägt, die überwiegend eine geringe Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude (1 bis 2 WE) aufweisen (siehe Bestandsanalyse). Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maß genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der Wohneinheiten führt bei großen Grundstücken zu Problemen mit dem ruhenden Verkehr und löst städtebauliche Spannungen aus. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen. Um insbesondere die o. g. Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet beschränkt. Die Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten orientiert sich dabei im Wesentlichen am Bestand. Entsprechend der Festsetzung der baulichen Dichte erfolgt auch bei der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude eine Gliederung in unterschiedliche Teilbereiche (1 WE bis 3 WE).

Um die Bestandsstruktur der ehemaligen Finnensiedlung zu sichern und die Flächenversiegelung durch Stellplätze in diesem Bereich möglichst gering zu halten, wird die Wohnungsdichte im "WA1" auf eine Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt.

Im nordöstlichen ("WA2"), im südöstlichen ("WA5", "WA6") sowie im westlichen ("WA3") Randbereich des Plangebiets wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt, um eine zu hohe Wohnungsdichte zu vermeiden. Dies entspricht dem heutigen Charakter, der durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist und lässt dabei noch ein Potenzial für eine zusätzliche Ausnutzung zu.

In dem Bereich westlich der "Möldersstraße" im südwestlichen Teil des Plangebiets werden je Wohngebäude drei Wohneinheiten zugelassen. Hier finden sich bereits im Bestand ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit drei und vier Wohneinheiten je Gebäude. Der heutige Gebietscharakter einer hohen Wohnungsdichte in zweiter Reihe bleibt damit auch zukünftig bestehen und trägt dem steigenden Bedarf nach Wohnraum Rechnung.

## **8.8 Grünplanerische Festsetzungen**

### **8.8.1 Bodenversiegelung**

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern, den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und damit den Wasserhaushalt zu fördern, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze zukünftig mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Mit dieser Maßnahme wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich minimiert.

### **8.8.2 Anpflanzungen**

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des grünen Charakters dieses Quartiers. Die auf den Grundstücken vorhandene Grünsubstanz soll auch weiterhin zu einer für alle wahrnehmbaren Steigerung des Wohnwertes beitragen.

Die Pflanzungen sowie die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet bei. Die festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der Parkierungs- und Verkehrsflächen dienen einer optischen Gliederung der Verkehrsflächen und führen zu einer Reduzierung der Flächenerwärmung wodurch sie zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

## **8.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.9.1 Dachform / Dachneigung**

Der Geltungsbereich ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig Satteldächer dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Plangebiets bei und sollen daher auch weiterhin beibehalten werden. Innerhalb des Bereichs nördlich der Straße "Gleisbergweg" sowie östlich der "Möldersstraße" sind überwiegend steile Satteldächer anzutreffen. Um diese Dachlandschaft auch langfristig zu sichern, werden im "WA 1" zwei Zonen (Zone A, Zone B) festgesetzt. Innerhalb der Zone A ("Bestandszone der historisch entstandenen Siedlungsstruktur") sind steil geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 45°-50° zulässig. In der Zone B ("Erweiterungszone für zulässige Anbauten") wird keine zwingende Dachform festgesetzt, da es sich hierbei um dem Hauptgebäude untergeordnete Anbauten handelt. Innerhalb des übrigen Geltungsbereichs finden sich ebenfalls überwiegend Satteldächer, jedoch mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Da es sich hierbei um eine im Bestand schon heterogene Struktur handelt, werden keine Festsetzungen für Anbauten im Bebauungsplan getroffen.

Da die Dachlandschaft ganz wesentlich durch Dachaufbauten beeinflusst wird, wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten begrenzt. Die äußere Gestalt eines Gebäudes mit geneigtem Dach ist stets durch ein Zusammenspiel aus Fassade und Dachfläche geprägt. Die Wirkung von Dachflächen

selbst wird wiederum durch die Errichtung von Gauben und Einschnitten stark eingeschränkt, da diese zu einer Zerschneidung der ansonsten ruhigen Dachflächen führen. Großformatige Gauben können zudem eine Wirkung erzeugen, die einem zusätzlichen Geschoss gleichkommt. Damit die Wirkung der Dachfläche nicht zu stark beschnitten wird, erfolgt eine Begrenzung der Größe von Dachgauben und Dacheinschnitten.

### **8.9.2 Einfriedungen / Vorgärten**

Das Plangebiet wird geprägt durch die Struktur der einsehbaren und begrünten Vorgärten und geschlossene Straßenfronten mit durchgängigen Einfriedungen. Um diese Struktur beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind die Vorgärten mit einer Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zu errichten. Die Einfriedungen sind in einer Höhe von 80 cm bis maximal 150 cm auszuführen. Darüber hinaus soll der Ausschluss von Arbeits- und Lagerflächen im Vorgarten ein Verdrängen der begrünten Grundstücksteile minimieren.

Von den Festsetzungen zu Einfriedungen sind nur die Grundstücksgrenzen betroffen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind sowohl Nutzungsbeschränkungen der Vorgärten als auch Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **9. Fachgutachten**

### **9.1 Lärmschutz**

Auf das Plangebiet wirkt erheblicher Straßenverkehrslärm der nördlich des Gebietes verlaufende Straße "An der Bruchspitze" sowie der darauf geführten Straßenbahnlinie ein. Hierzu wird im weiteren Verfahren ein Fachgutachten erstellt.

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

### **9.2 Artenschutz**

Eine gutachterliche Prüfung zum Artenschutz ist im weiteren Verfahren erforderlich.

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

### **9.3 Altlasten und Bodenschutz**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Im weiteren Verfahren soll deshalb eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

#### 9.4 Baumgutachten

*Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.*

#### 10. Belange des Denkmalschutzes – ehemalige Finnensiedlung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Finnensiedlung aus dem Jahr 1942. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient mitunter der Erhaltung und Sicherung der historisch entstandenen Siedlungsstruktur.

*Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine Unterschutzstellung der Finnensiedlung erfolgen muss.*

#### 11. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "G 157" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt, den Bestandscharakter zu wahren und Nachverdichtungen zu begrenzen. Die Planung löst keine neuen familienbezogene Aspekte aus.

Die dem Gebiet dienende Spielplatzanlage sowie der enthaltenen Grünfläche befindet sich im Zentrum des Geltungsbereichs und soll durch die Planung auch zukünftig gesichert werden.

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

#### 12. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 44.300 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 36.900 m <sup>2</sup>	83 %
Öffentliche Grünfläche :	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	3 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 6.100m <sup>2</sup>	14%
Anzahl der bestehenden Wohneinheiten:		124 WE

### **13. Kosten**

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Seitens der städtischen Fachbehörden wurden keine Kosten benannt.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*