

# Stadt Mainz

## Begründung

Zum Bebauungsplan "Villengebiet Oberstadt –  
1. Änderung (O 43/1. Ä.)"



Stand: Satzungsbeschluss

## **Begründung zum Bebauungsplan "Villengebiet Oberstadt – 1. Änderung (O 43/1. Ä.)"**

### **1. Sachverhalt/Problemstellung**

Anlässlich eines Antrages auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes mit freiberuflicher Nutzung in ein reines Bürogebäude, hat der Stadtrat am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Villengebiet Oberstadt – 1. Änderung (O 43/1. Ä.)" beschlossen. Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Villengebiete Oberstadt (O 43)". Dieser Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 trifft die Festsetzung, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind und dass nur dann eine Ausnahme von der Erhaltung des Baumbestandes zugelassen werden kann, wenn hierdurch der besondere Charakter des Siedlungsgebietes (Villengebiet) nicht beeinträchtigt wird. Das Vorhaben wurde für zwölf Monate zurückgestellt. Eine Veränderungssperre hat der Stadtrat am 12.09.2018 beschlossen, am 20.11.2019 verlängert und am 23.09.2020 ein zweites mal verlängert.

In der Vergangenheit wurden in diesem Quartier im Rahmen von Bauanträgen oft mehr als die zulässigen zwei Wohneinheiten beantragt. Gewerbliche Nutzungen wurden bisher nur im Rahmen freiberuflicher Tätigkeiten realisiert und waren auch zulässig. Erstmals ist eine Umnutzung in eine rein gewerbliche Folgenutzung beantragt. Eine rechtliche Würdigung durch das Bauamt, Abteilung Bauaufsicht kam zum Ergebnis, dass aus der Festsetzung „nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig“ nicht der Schluss gezogen werden könnte, dass ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt sei. Aus der Festsetzung ergebe sich somit nicht die Unzulässigkeit des beantragten Bürogebäudes. Ein Baugebiet nach BauNVO setze der Bebauungsplan nicht fest. Demnach wäre das Vorhaben zulässig gewesen.

### **2. Planerfordernis, Planungsziele und beabsichtigte Festsetzungen**

Vor diesem Hintergrund bestand die Gefahr, dass bei einer Genehmigung des aktuellen Antrages weitere Anträge dieser Art folgen und das Gebiet „umzukippen“ drohte. Der Planungswille der Stadt für den ursprünglichen Bebauungsplan O 43 war im Jahre 1977 eindeutig der Schutz der Villengebiete inklusive seines Baumbestandes und somit auch der Schutz der Wohnnutzung. Bürogebäude führen aufgrund eines höheren Publikumsverkehrs auch zu gebietsfremden Belästigungen im Wohnquartier. Der Bebauungsplan O 43 kann vor diesem Hintergrund keinen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mehr leisten.

Somit besteht ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

### **3. Ziele der Planung und beabsichtigte Festsetzungen**

Ziel der Bauleitplanung ist es, für das Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes O 43 eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, dabei den Charakter des Villengebiets zu erhalten und insbesondere die Wohnnutzung zu schützen und in diesem Zusammenhang ihre Verdrängung durch "Nichtwohnnutzungen" zu reglementieren. Dazu ist es erforderlich, das geltende Bauplanungsrecht im Rahmen der Bebauungsplanänderung O 43/1. Ä. dahingehend zu erweitern, dass als Baugebiet im Sinne der BauNVO ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.

Die in einem WA im Regelfall gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaft und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

sollen von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgeschlossen werden, da sie in Konkurrenz zu der zu schützenden Wohnfunktion stehen und zudem keine geeigneten Standortbedingungen vorfinden. Nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe sollen nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Ansonsten werden die bisherigen Festsetzungen des O 43 in den O 43/1. Ä. weitgehend übernommen. Die noch aus dem Jahre 1975 stammenden textlichen Festsetzungen sollen modifiziert und an die aktuellen Rechtsvorschriften angepasst werden.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Das "Schlesische Viertel", ehemals ein Teil des O 43, wurde inzwischen durch den Bebauungsplan "Schlesisches Viertel (O 53)" – Rechtskraft: 14.06.2017 – überplant und ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung O 43/1. Ä. Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst somit die verbleibenden Teilbereiche, die wie folgt abgegrenzt sind:

##### **Teilbereich 1:**

- Im Süden von dem Straßenzug bestehend aus der Straße An der Goldgrube, der Straße Am Stiftswingert und der Göttelmannstraße,
- im Westen von der Friedrich-Schneider-Straße und der Neumannstraße,
- im Norden von der Straße Drususwall, der Straße Auf der Steig, von der südwestlichen und südlichen Parzellengrenze des DRK Schmerzzentrums und der Straße Auf dem Albansberg,
- im Osten durch die westliche Begrenzung des Volksparks, Parzelle 105, Flur 23, und die östliche und südliche Begrenzung der Parzelle 99/2, Flur 23, einem Teilstück der einbezogenen Straße An der Karlsschanze und einem Teilstück der einbezogenen Straße Am Rosengarten und weiter der südwestlichen Begrenzung der Straßenparzelle Am Rosengarten bis zur Einmündung in den Kreuzungsbereich Am Stiftswingert.

##### **Teilbereich 2:**

- Im Nordwesten von der Grünparzelle des Zitadellengrabens, Flurstück 100/11, Flur 7,
- im Südosten von der Grünparzelle der Grünanlage Drususwall, Flurstück 100/11, Flur 7 und Flurstück 61/3, Flur 7,
- im Osten/Nordosten durch die Salvatorstraße, die südliche und südwestliche Begrenzung der Parzelle 59, Flur 7 und die nordöstliche Begrenzung des Flurstückes 57, Flur 7.

##### **Teilbereich 3:**

- Im Nordwesten und Nordosten von der Straßenparzelle der Straße An der Favorite,

- im Südosten von der Straße Am Michelsberg und
- im Südwesten von der Göttelmannstraße.

#### Teilbereich 4:

- Im Nordosten von der südwestlichen Begrenzung der Straßenparzelle Karl-Weißer-Straße, Flurstück 168/6, Flur 23,
- im Südosten von der nordwestlichen Begrenzung des Flurstückes 121, Flur 23,
- im Südwesten von einbezogenen Straßenparzelle Unterer Michelsbergweg.

### 5. Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Bebauungsplanes "Villengebiet Oberstadt (O 43)", der seit 25.07.1989 rechtskräftig ist, liegen die Bebauungspläne:

- "An der Goldgrube – Neumannstraße (O 21)" – Rechtskraft: 25.10.1991,
- "Friedrich-Schneider-Straße – Änderung (O 39)" – Rechtskraft: 25.10.1991 und
- "Am Rosengarten 2 – VEP (O 51)" – Rechtskraft: 19.05.1999

Der O 43/1. Ä. überlagert die beiden Bebauungspläne O 21 und O 39. Das heißt, künftig gelten hier die Festsetzungen des O 43/1. Ä.

Der VEP O 51 wird aus den Geltungsbereich des O 43/1. Ä. ausgespart; das heißt, hier gelten weiterhin die Festsetzungen des VEP O 51.



**Abbildung 1:** Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne

### 6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des O 43/1. Ä. vorhandene Wohnbauflächen dar. Der O 43/1. Ä. ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 7. Bestandsaufnahme

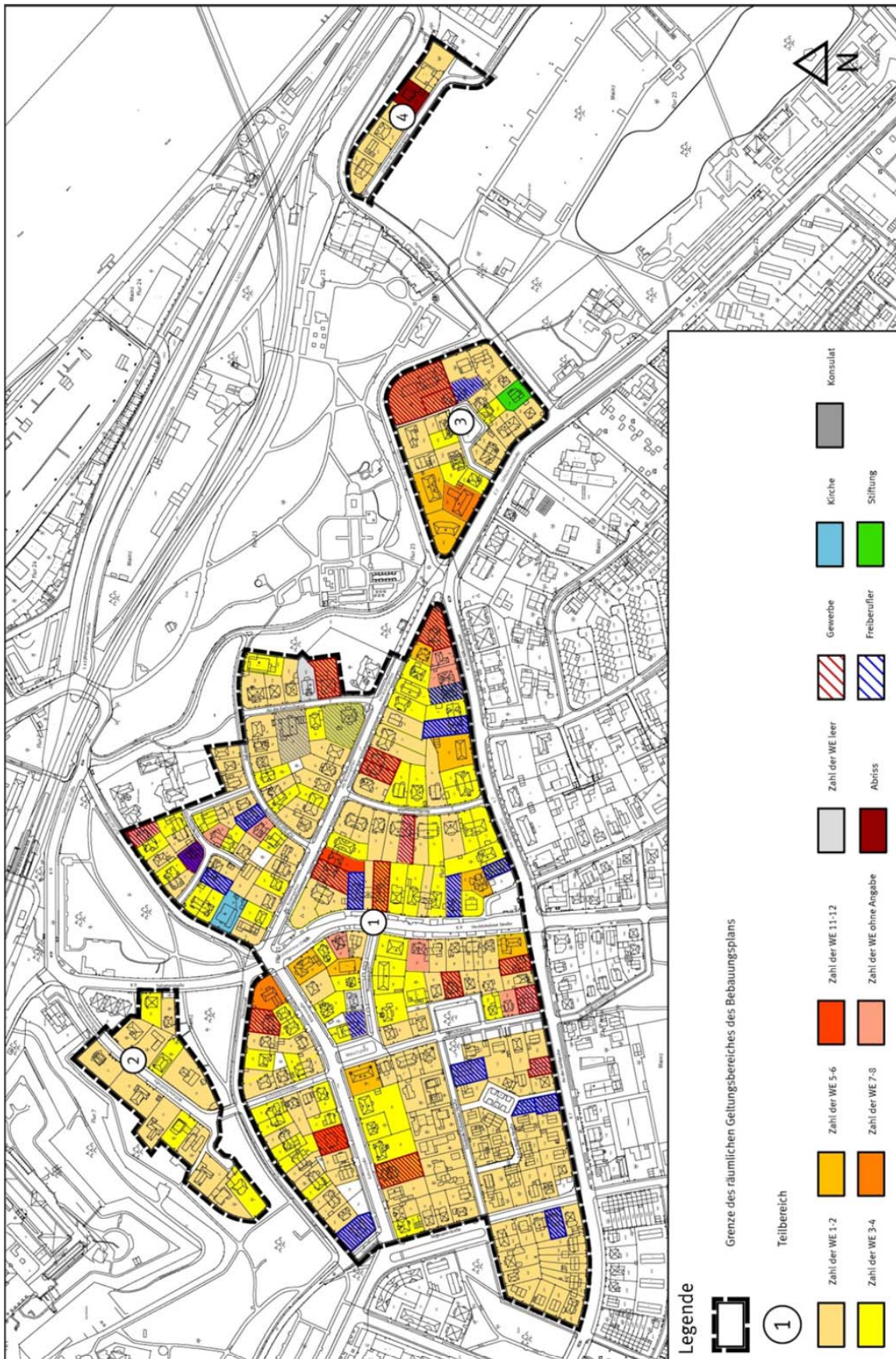


Abbildung 2: Bestandsaufnahme

Eine Bestandsaufnahme – Stand: Oktober 2017 – belegt, dass im Villengebiet Oberstadt inzwischen ein gewisser Anteil an nicht störender gewerblicher Nutzung und freiberuflich Tätigen vorhanden ist und auch mehrere Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen existieren (siehe Abbildung 2). Die in Kapitel 2 aufgeführten Befürchtungen, dass sich das Villengebiet schleichend umstrukturiert und zu kippen droht, werden bestätigt.

## 8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Mit dem O 43/1. Ä. soll kein Planungsrecht für zusätzliche Gebäude oder mehr Bauvolumen geschaffen werden. Mit dem O 43/1. Ä. soll bestehender Wohnraum erhalten und geschützt und der Charakter des bestehenden Villengebietes gewahrt werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, soll, wie in Kapitel 1 erläutert, ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung neu definiert werden, um darauf aufbauend eine Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen.

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet. Wohngebäude, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben allgemein zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur noch ausnahmsweise zulässig.

Die Zulässigkeit freiberuflicher Nutzungen im Sinne des § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird dahingehend reglementiert, dass maximal 50 % der Wohnfläche eines Gebäudes für freiberufliche Nutzungen in Anspruch genommen werden dürfen. Dieser Wert orientiert sich an geltender Rechtsprechung. Mit der Begrenzung der Fläche soll gebietsfremder Verkehr im Plangebiet eingeschränkt werden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie Schank und Speisewirtschaften und die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Diese Nutzungen stehen in Konkurrenz zu der schützenden Wohnnutzung, treffen im Plangebiet auf fehlende oder ungeeignete Standortbedingungen und/oder würden zu viel störenden Verkehr ins Plangebiet ziehen.

Einzelhandel:

Ziel des Bebauungsplanverfahrens O 43/1. Ä. ist es, den städtebaulichen Charakter des Villengebietes und insbesondere die Wohnnutzung zu schützen. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, können Größenordnungen bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche annehmen. Diese könnten aufgrund ihrer architektonischen Gestalt und des Volumens die Eigenart des Villengebiets beeinträchtigen. Der zusätzliche Verkehr und die damit verbundenen Immissionen würden die Wohnqualität in dem Villengebiet erheblich stören.

Die wohnortnahe, fußläufige Versorgung der Anwohner mit Waren des kurzfristigen, periodischen Bedarfs wird sowohl über den zukünftigen zentralen Versorgungsbereich auf dem Gelände der GFZ-Kaserne, als auch über den Standort Windmühlenstraße/Holzstraße gewährleistet. Weiterhin befinden sich für die Bewohner Einkaufsmög-

lichkeiten an dem Standort Heilig-Kreuz-Viertel. Somit bedarfs es im Plangebiet keiner zusätzlichen Versorgungsmöglichkeit, die die Zulässigkeit von Läden, die der Gebietsversorgung dienen, erfordert.

Ferienwohnungen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzung geeignet ist, die dauerhafte Wohnnutzung zu verdrängen und so dem Wohnungsmarkt Flächen zu entziehen.

Die Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen zwei Wohneinheiten je Gebäude wird beibehalten. Sie ist deshalb geboten, weil mit jeder zusätzlichen Wohneinheit die Flächenansprüche auf dem Grundstück für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten steigen, was unterm Strich in der Regel den Verlust der städtebaulich prägenden Grünsubstanz nach sich zieht, die den Charakter des Villengebiets maßgeblich mitbestimmt.

Für bauliche Anlagen, die einzelnen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des O 43/1. Ä. nicht entsprechen und somit unzulässig wären, und die bei Rechtskraft des O 43/1. Ä. legal errichtet waren, wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

## **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung enthält der bestehende Bebauungsplan O 43 folgende Festsetzungen:

- Mindestgröße der Baugrundstücke: 800 m<sup>2</sup>
- Geschosszahl: II
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,3
- GFZ (Geschossflächenzahl): 0,4
- nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude

Mit diesen Festsetzungen wird das zulässige Maß für eine bauliche Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschöpft. Diese Festsetzungen entsprechen aber dem zu erhaltenden Charakter des Villengebietes (große Grundstücke, freistehende Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser, geringe Dichte, großer Grünanteil) und der Bestandssituation. Diese Festsetzungen werden von den bestehenden O 43 in den O 43/1. Ä. übernommen. Der O 43/1. Ä. ändert somit nichts am Maß der baulichen Nutzung.

Damit künftig kein Wohnraum in Folge der Festsetzung von zwei Wohneinheiten im O 43/ 1. Ä. verloren gehen kann sind in Gebäuden, die bei Rechtskraft des O 43/1. Ä. mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen und die materiell rechtmäßig errichtet wurden, ausnahmsweise so viele Wohneinheiten zulässig, wie bei Rechtskraft des O 43/1. Ä. vorhanden waren.

## **8.3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**

Ein weiteres zentrales Merkmal im Villengebiet Oberstadt ist der große Grünanteil. Die Gebäude nehmen in der Regel nur einen relativ kleinen Teil der Grundstücksfläche in Anspruch und stehen als Einzel- oder Doppelhäuser straßenbegleitend im vorderen Grundstück, sind aber vom öffentlichen Straßenraum abgerückt.



**Abbildung 3:** Bebauungsstruktur/Grünstruktur

Dieser Charakter soll beibehalten bleiben. Im O 43/1. Ä. ist deshalb eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Mittels Baugrenzen wird ein Baufenster, entsprechend der bestehenden Bebauung, im vorderen Grundstücksteil mit Abstand von in der Regel ca. 5,0 m zur Straße festgesetzt. Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen müssen einen Abstand von ebenfalls ca. 5,0 m zur öffentlichen Straße einhalten und sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

#### 8.4 Grün- und umweltplanerische Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch eine intensive Begrünung aus und weist eine deutliche Prägung durch die bestehenden Bäume auf. Diese intensive Begrünung soll erhalten und gesichert werden.

##### 8.4.1 Besonderer Schutz von Bäumen

In einem Baumkataster des Grün- und Umweltamtes ist der gesamte öffentliche Baumbestand erfasst und bewertet. Diese Bäume sind im O 43/1. Ä. als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese Kartierung umfasst allerdings nur die Bäume im öffentlichen Straßenraum und auf städtischen Grundstücksflächen. Natürlich existieren auf den privaten Grundstücksflächen weitere Bäume, die ebenfalls zu erhalten sind. Sie liegen verstreut über die gesamten Grundstücksflächen und zum Teil auch innerhalb der mittels Baugrenzen markierten Baufenster. Ab einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Boden, unterliegen Bäume der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003. Bei Abgängigkeit vorhandener Bäume sind Nachpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm erforderlich. Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den erforderlichen Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich beispielsweise nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen.

Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von 2,0 m zum Kronentraufbereich einhalten. Sollten diese Bäume aufgrund einer bauli-



chen Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erhalten werden können, so ist für diese gemäß der Rechtsverordnung im Baugenehmigungsverfahren ein Fällantrag zu stellen. Je nach Entscheidung muss hierfür eine adäquate Anzahl von Nachpflanzungen vorgenommen werden.

Der Erhalt von Bäumen ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans. Daher werden Festsetzungen zum Schutz von Bäumen getroffen. Neben den aufwachsenden Bestandteilen sind auch die von der Baumkrone überkronten Flächen (Boden, Wurzelwerk) zu schützen, z. B. vor Verdichtung oder Versiegelung. Daher werden überfahrbare Pflanzscheiben festgesetzt, ebenso wie die Unzulässigkeit von Müllsammelbehältern bzw. -anlagen im Kronentraufbereich.

#### **8.4.2. Sonstige grün- und umweltplanerische Festsetzungen**

Im O 43/1. Ä. ist der Anteil an befestigten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind – soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Für den Erhalt des durchgrüneten und von Bäumen geprägten Gebietscharakters wird festgesetzt, dass je angefangene vier ebenerdige Stellplätze mit einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu überstellen ist.

Für den Erhalt des durchgrüneten Gebietscharakters wird festgesetzt, dass die Freiflächen der Haus- und Vorgärten gärtnerisch anzulegen ebenso wie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Zur Verbesserung des Mikroklimas, durch Vermeidung von Überwärmung, wird festgesetzt, dass die Anlage von losen Steinschüttungen, Schotter- und Kiesgärten auch in Verbindung mit Folien unzulässig sind.

#### **8.4.3. Lärmschutz**

Nordöstlich des Plangebietes verlaufen die Bahnstrecke 3520 (Mainz – Frankfurt) und 3522 (Mainz – Mannheim) sowie die Weisenauer Straße. Innerhalb und am Rande des Plangebietes verlaufen weitere Straßen. Von diesen Verkehrswegen sind Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu erwarten. Das Plangebiet liegt zudem im Einwirkungsbereich des Flughafens Frankfurt. Es war daher erforderlich, die Immissionssituation im Plangebiet aus dem Verkehrslärm zu ermitteln und anhand der jeweils gültigen Anforderungen aus den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen. Ein Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet. Es ergibt sich ein Erfordernis für schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens.

### **8.5 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

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

#### **8.5.1 Dachform/Dachneigung**

Dachform und Dachneigung bestimmen maßgeblich das Erscheinungsbild eines Daches und des gesamten Gebäudes. Die im Plangebiet anzutreffenden Dächer werden als Dach-

landschaft im Zusammenwirken der Nachbargebäude als städtebaulich ortsbildprägend wahrgenommen. Im Plangebiet sind die Dächer sehr variantenreich und phantasievoll ausgeführt. Wirklich dominierend sind jedoch Walm- bzw. Zeltdächer und Satteldächer. Flachdächer sind nur wenige und nur auf neueren Gebäuden vorhanden. Im O 43/1. Ä. sind deshalb ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur ausnahmsweise bei Nebenanlagen und Garagen erlaubt. Ab 10 m<sup>2</sup> Dachfläche müssen diese Flachdächer mit mindestens 10 cm Substratstärke und naturnaher Vegetation begrünt werden.

### **8.5.2 Dachaufbauten**

Die meisten Gebäude im Villengebiet Oberstadt verfügen über ein großzügiges Wohnraumangebot, da nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig waren und mit dem O 43/1. Ä. sein werden. Große geschlossene Dachflächen prägen das Bild. Trotzdem sind zahlreiche Dachräume ausgebaut und besitzen Dachaufbauten – allerdings eher mit kleineren Dimensionen.

Eine Nutzung von Dachräumen soll auch weiterhin möglich sein. Die Abmessungen von Dachaufbauten werden allerdings durch Festsetzungen geregelt und dürfen aus gestalterischen Gründen in ihrer Summe maximal 1/3 der jeweiligen dazugehörigen Fassadenfrontlänge nicht überschreiten und müssen vom First, Grat und Kehlen mindestens einen Abstand von 0,5 m einhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Dachaufbauten dürfen Traufen nicht durchschneiden. Das Zulassen von Dachgauben, die überproportional die weitgehend geschlossenen Dachflächen öffnen oder die First-/Trauflinien dominieren, würden stadtgestalterisch eine unruhige Dachlandschaft erzeugen und dem Gebietscharakter städtebaulich nicht entsprechen.

### **8.5.3 Einfriedungen Vorgärten, Anlagen zum Sammeln von Müll**

Zur Sicherung und Wahrung eines städtebaulich angemessenen und ansprechenden straßenseitigen Erscheinungsbildes ist die Errichtung von baulichen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Höhe von maximal 1,5 m, entlang der Straßen Drususwall, Unterer Michelsbergerweg und Wilhelmiterstraße auf 2,0 m, begrenzt. Darüber hinaus dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Die Gestaltung der Einfriedungen ist mit licht- und luftdurchlässigen Zäunen, die auf einem mineralisch hergestellten Sockel montiert sind, herzustellen.

Zur weiteren Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung enthält der Bebauungsplan 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 und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

## 9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Denkmalzonen:

- Denkmalzone Ritterstraße
- Denkmalzone Grüngürtel – Promenade Römerwall/ Drususwall (teilweise)

und mehrere bauliche Gesamtanlagen:

- Denkmalzone Neumannstraße
- Denkmalzone Thomannstraße – Hechtsheimer Straße
- Denkmalzone Auf der Steig
- Denkmalzone Am Rosengarten
- Denkmalzone An der Favorite/Kartaus

Der Unterschied zwischen einer Denkmalzone und einer baulichen Gesamtanlage liegt darin, dass bei letzterer das Äußere und das Innere der Gebäude unter Denkmalschutz stehen und daher für Maßnahmen außen und innen denkmalschutzrechtliche Genehmigungen bzw. Instandsetzungsanzeigen erforderlich sind. Gebäude innerhalb einer baulichen Gesamtanlage haben den Charakter eines Einzeldenkmals.

Zusätzlich unterliegen zahlreiche Gebäude sowohl innerhalb, als auch außerhalb der genannten Denkmalzonen, als Einzeldenkmäler dem Denkmalschutz.

Baumaßnahmen an den geschützten Einzeldenkmälern innerhalb der geschützten Denkmalzone und in der Umgebung sowie in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG. Reine Instandsetzungsarbeiten sind nach § 13 Abs. 4 DSchG anzeigepflichtig. Die Genehmigungs- und Anzeigepflicht betrifft sämtliche Maßnahmen am Äußeren der Gebäude und auf dem zugehörigen Grundstück bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Kulturdenkmals, bei geschützten Einzeldenkmälern und baulichen Gesamtanlagen zusätzlich sämtliche Maßnahmen im Inneren des Gebäudes. Die Umgebung eines Kulturdenkmales ist gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Gegenstand des Denkmalschutzes, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebaulichen Wirkung von Bedeutung ist.

Große Teile der Teilbereiche 1 und 2 liegen außerdem innerhalb des Grabungsschutzgebietes für den westlichen Teil des Stadtparks und das westlich benachbarte Gebiet (Am Rosengarten (G 80/07)) . Hier ist zu vermuten, dass bei Erd- und Bauarbeiten bisher im Boden verborgene Kulturdenkmäler entdeckt werden. Innerhalb eines Grabungsschutzgebietes bedürfen sämtliche Erdeingriffe der denkmalschutzrechtlichen Grabungsgenehmigungen gemäß § 22 Abs. 3 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Im Bereich des O 43/1. Ä. befinden sich außerdem im Untergrund Bestandteile der Festung Mainz als Teil der geschützten Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) "Festungsanlagen". Es handelt sich um Teile des inneren und äußeren Festungsringes (Fort Welsch und Fort Karl sowie das Fort Kart(h)aus). Die Festsetzungsbestandteile liegen zwar zum großen Teil, aber nicht vollständig innerhalb des Grabungsschutzgebietes "Am Rosengarten (G80/07)". Bei Erdeingriffen ist mit dem Auffinden von Festungsbestandteilen zu rechnen, die im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten sind.



**Abbildung 4:** Festung Mainz Oberstadt mit Geltungsbereich (Quelle: in Anlehnung an Häuserbuch Mainz 1866)

Angesichts der großen Anzahl an Kulturdenkmälern und verschiedenster denkmalschutzrechtlicher Anforderungen kann im Baugenehmigungsverfahren die Situation eintreten, dass planungsrechtlich im O 43/ 1. Ä. eröffnete Spielräume aus Gründen des Denkmalschutzes nicht immer ausgenutzt werden können. Im Konfliktfall zwischen städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan und Anforderungen nach Denkmalschutzrecht hat das speziellere Fachrecht, hier das Denkmalschutzrecht des Landes, gegenüber dem Bauplanungsrecht der Kommune in der Regel Vorrang.

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

## 10. Klimaschutz/Energie

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100 % Klimaschutz“ verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung begrüßt. Ein Merkblatt über Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete ist beim 67-Grün- und Umweltamt erhältlich.

## 11. Umweltbericht

Der O 43/1. Ä. sieht keine Änderung der Grundflächenzahl vor. Es kommt zu keiner Bebauung oder Neuversiegelung, beispielsweise durch Gebäude, Stellplätze und Wege, die über das bisher zulässige Maß hinausgeht. Durch den O 43/1. Ä. werden keine Eingriffe

in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG und keine zusätzlichen Beeinträchtigungen und Eingriffstatbestände in den Baumbestand und das Arteninventar ausgelöst. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Für das Plangebiet besteht aufgrund des Verkehrslärms eine schalltechnische Vorbelastung. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Krebs + Kiefer Fritz AG, 2019).

Teile des Plangebietes befinden sich in einem Grabungsschutzgebiet, zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Denkmalzonen und bauliche Gesamtanlagen.

Neben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden weitere textliche und zeichnerische Festsetzungen für die Schutzgüter getroffen. Sodass mit der Aufstellung des O 43/1. Ä. keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Überwachung erheblicher Auswirkungen sind nicht erforderlich.

## 12. Statistik

Plangebietsgröße:	ca. 23,78 ha
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 19,10 ha
Verkehrsflächen:	ca. 4,18 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,50 ha

## 13. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen werden nicht festgesetzt. Für die Stadt Mainz sind keine Kosten zu erwarten.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*