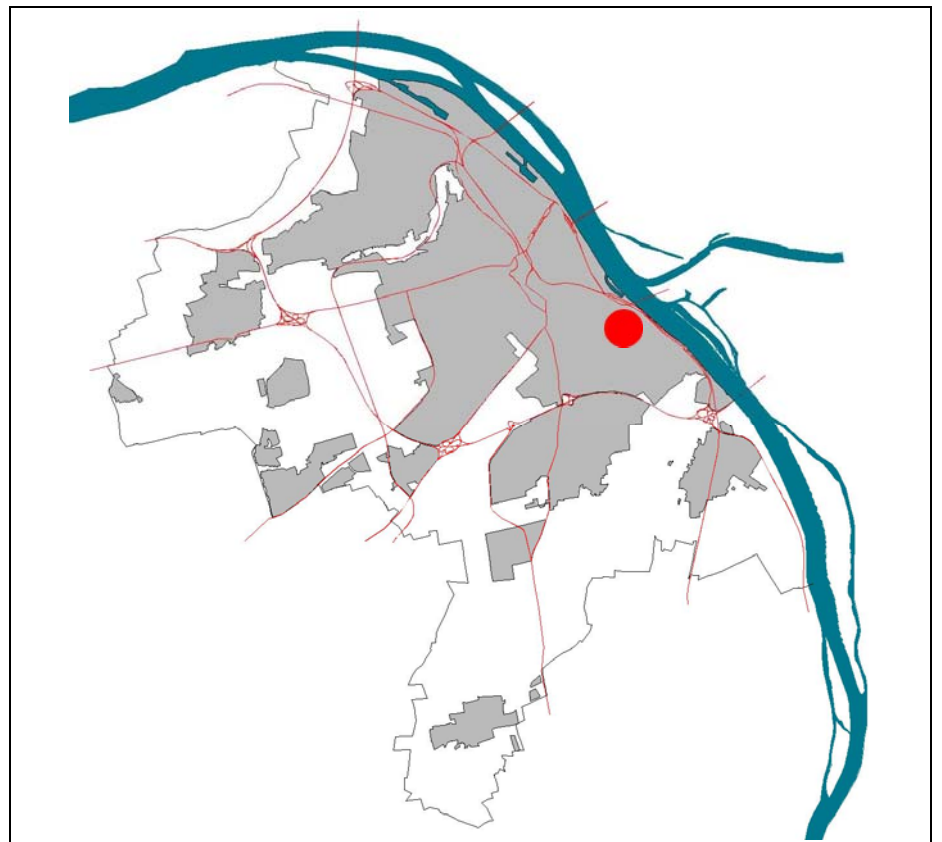


# Stadt Mainz

## Zusammenfassende Erklärung

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



# Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Villengebiet Oberstadt- 1. Änderung (O43/1. Ä)"

## 1. Ziele des O 43/1. Ä und wesentliche Festsetzungen

Ziel der Aufstellung des „O 43/1.Ä“ ist es:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen,
- den Charakter des Villengebiets zu erhalten und
- die Wohnnutzung zu schützen und 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 des BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Baufenster festgesetzt werden.

Die in einem WA im Regelfall gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

werden von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgeschlossen.

Nichtstörende Handwerksbetriebe sind nur noch ausnahmsweise zulässig und Räume für freie Berufe werden begrenzt. Diese Nutzungen stehen in Konkurrenz zu der zu schützenden Wohnfunktion und finden zudem keine geeigneten Standortbedingungen vor. Ansonsten werden die bisherigen Festsetzungen des „O 43“ in den „O 43/1.Ä“ übernommen. Die noch aus dem Jahre 1975 stammenden textlichen Festsetzungen werden modifiziert und an die aktuellen Rechtsvorschriften angepasst.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Mit der Aufstellung des „O 43/1.Ä“ soll der besondere Siedlungscharakter des Villengebietes mit ortsbildprägenden Dachlandschaften, großen Grundstücken, freistehenden Einfamilienhäusern / Doppelhäusern, einer geringen Dichte und einem großen Grünanteil mit altem Baumbestand erhalten und bauplanungsrechtlich gesichert werden. Der „O 43/1.Ä“ sieht keine Änderung der Grundflächenzahl, der Großflächenzahl und der max. zulässigen Vollgeschosse vor. Es kommt somit zu keiner Bebauung oder Neuversiegelung, beispielsweise durch Gebäude, Stellplätze und Wege, die über das bisher zulässige Maß hinausgeht. Insofern werden durch den „O 43/1.Ä“ keine zusätzlichen Beeinträchtigungen und Eingriffstatbestände in den Baumbestand und das Arteninventar ausgelöst. 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 zahlreiche weitere textliche und zeichnerische Festsetzungen für die Schutzgüter getroffen, so dass mit der Aufstellung des „O 43/1.Ä“ keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Maßnahmen zum Ausgleich und Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Bürgerversammlung war spärlich und in der Offenlage nicht vorhanden.

Seitens der Behördenbeteiligungen wurden im Laufe des Verfahrens der Umweltbericht sowie ein Schallgutachten erstellt. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden in den O 43 / 1. Ä eingearbeitet.

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und eines der best durchgegrünt Gebiete der Stadt Mainz. Der O 43/ 1. Ä will und wird hieran nichts ändern. Um die unter 1. genannten Ziele des O 43 /1. Ä zu erreichen sind die Festsetzungen sinnvoll und zielführend. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht ersichtlich.

STADT MAINZ (HRSG., 2015): Landschaftsplan der Stadt Mainz, Stand Oktober 2015, elektronisch veröffentlicht unter: <https://www.mainz.de/leben-und-arbeit/umwelt/laplan.php> (Stand Februar 2020). Mainz.