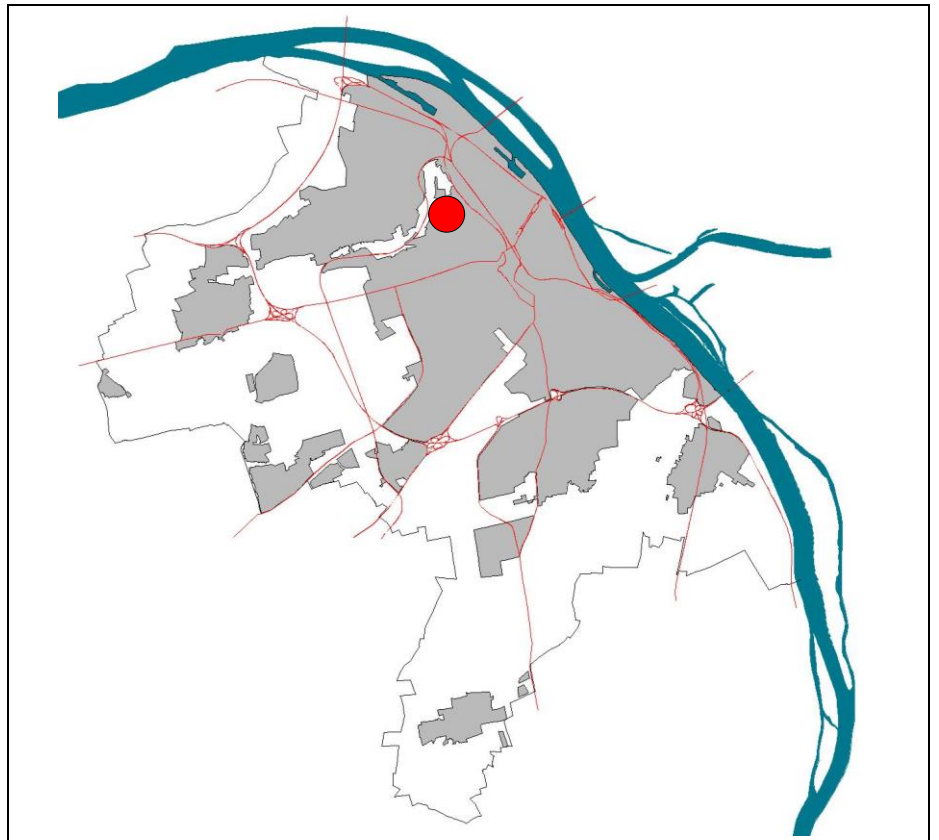


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Ludwigsburger Straße (H 101)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	1
3.	Planungsvorgaben	2
3.1.	Regionalplanung.....	2
3.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz	3
3.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne	3
3.4.	Sonstige flächen- bzw. bodenrelevanten Informationen.....	4
4.	Bestandsanalyse	6
4.1.	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2.1.	Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage).....	7
4.2.2.	Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage).....	8
4.2.3.	Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 3 der Anlage)	8
4.2.4.	Absolute Grundfläche (siehe Plan 4 der Anlage)	9
4.3.	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen.....	9
4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.5.	Anzahl der Wohneinheiten (WE) (siehe Plan 5 der Anlage)	10
4.6.	Grundstücksgrößen (siehe Plan 6 der Anlage)	11
4.7.	Dachformen.....	11
4.8.	Einfriedungen	11
4.9.	Erschließung	12
5.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
5.1.	Fläche für den Gemeinbedarf	12
5.2.	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.1.	Allgemeines Wohngebiet	12
5.2.2.	Mischgebiet	12
5.2.3.	Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"	13
5.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3.1.	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
5.3.2.	Geschossflächenzahl (GFZ).....	14
5.3.3.	Zahl der Vollgeschosse.....	14
5.4.	Bauweise	14
5.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.6.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
5.7.	Anzahl der Wohneinheiten	15

5.8.	Verkehrsflächen.....	16
5.9.	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
5.9.1.	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Grün- und Parkanlage ".....	16
5.9.2.	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Spielplatz".....	16
5.10.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	16
5.10.1.	Anpflanzen von Bäumen.....	16
5.10.2.	Erhalt des Baumbestandes.....	16
5.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	17
5.11.1.	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden.....	17
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	17
6.1.	Dachform / Dachneigung.....	17
6.2.	Dachaufbauten.....	17
6.3.	Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen.....	18
6.4.	Anlagen zum Sammeln von Abfall / Mülltonnenstandplätze.....	18
7.	Fachgutachten.....	18
7.1.	Umweltbericht.....	18
7.2.	Baumbestandserhebung.....	18
7.3.	Artenschutz.....	18
7.4.	Boden.....	18
7.5.	Schallschutz.....	19
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	19
9.	Statistik.....	19
10.	Kosten.....	19

Anlagen

- Bestandsaufnahme
- Umweltbericht (in Bearbeitung)

Hinweis

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "H 101" sollen nach aktuellem Stand folgende Gutachten erarbeitet werden, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- *Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren bei Vorliegen der entsprechenden Gutachten ergänzt.*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ludwigsburger Straße (H 101)" liegt in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim, Flur 13 und 14, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die "Jakob-Steffan-Straße" bzw. der Straße "Am Judensand", bzw. die Straße "Am Judensand",
- im Osten den bestehenden Grünzug
- im Süden durch die Straße "Am Fort Gonsenheim", einen Teilbereich der "Ludwigsburger Straße" sowie durch den Fuß- und Radweg,
- im Westen durch die "Jakob-Steffan-Straße".

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im Stadtteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld.

Das Areal stellt sich als ein verdichtetes Wohnquartier, bestehend aus Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau und Reihenhauszeilen dar. Im Osten befindet sich eine bedeutsame Grünverbindung zwischen dem "Taubertsbergbad", dem Bruchwegareal und dem nördlich angrenzenden "Hartenbergpark". Die Freibereiche zwischen Geschosswohnungsbauten sind durch großzügige Grün- und Freiflächen gekennzeichnet. Die Bauungs- bzw. Gebäudestrukturen der bestehenden Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit im Bereich zwischen der "Ludwigsburger Straße" im Norden, der "Jakob-Steffan-Straße" im Westen, der "Ludwigsburger Straße" im Osten und der Straße "Am Fort Gonsenheim" im Süden besteht aus sich regelmäßig abwechselnden Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten.

Die Gebäudestrukturen sind durch zweigeschossige Baukörper mit Satteldach im Bereich der Reihenhauszeilen und 4-5-geschossigen Wohngebäuden (Geschosswohnungsbauten) charakterisiert. Die Erschließung erfolgt zentral über Stichstraßen, an welche sich die Reihenhäuser nördlich angliedern, die Geschosswohnungsbauten südlich und in den östlichen und westlichen Bereichen.

Im Bereich zwischen der "Ludwigsburger-Straße" und der "Jakob-Steffan-Straße" befindet sich ein Lebensmitteldiscounter sowie einzelne gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Pflegedienst und eine Kinderkrippe. Im Bereich der "Alten Patrone" an der Straße "Am Judensand" besteht ein Kunst- und Kulturquartier mit Gastronomie, Kindergarten, Ateliers, Büros und Therapiepraxen. Südlich daran anschließend befindet sich das Gelände der ehemaligen berufsbildenden Schule. Für diesen Bereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)".

Östlich der "Ludwigsburger Straße" gliedern sich drei zehngeschossige Solitärbaukörper an den vorhandenen Grünzug an. Nördlich der "Ludwigsburger Straße" befinden sich zeilenartige, 4-geschossige Geschosswohnungsbauten. Nach Norden, in Richtung des "Hartenbergparks", entwickeln sich 6-10 geschossige Wohngebäude an der Jakob-Steffan-Straße, nach Osten hin 2-geschossige Reihenhauszeilen.

Für das Plangebiet existiert, bis auf das Gelände der ehemaligen berufsbildenden Schule ("Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)"), kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

In jüngster Zeit wurden vermehrt Anfragen zur baulichen Nachverdichtung des Areals mittels Geschosswohnungsbauten gestellt. Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal besteht die Gefahr, dass Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der geplanten Nutzung her städtebaulich problematisch sein können und zudem die großzügigen, begrünten Innen- und Freibereiche überbaut werden.

Ziel des Bebauungsplanes "H 101" ist es, eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern und hierbei die städtebauliche Struktur der Nachkriegsbebauung unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen zu sichern. Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude sowie der Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll geregelt werden. Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung folgend, sollen im "H 101" als Art der baulichen Nutzung "Wohnen (WA)", "mischgenutzte Flächen (MI)" sowie ein "sonstiges Sondergebiet" festgesetzt werden.

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Regionalplanerische Zielsetzungen im Sinne von Vorranggebietsausweisungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

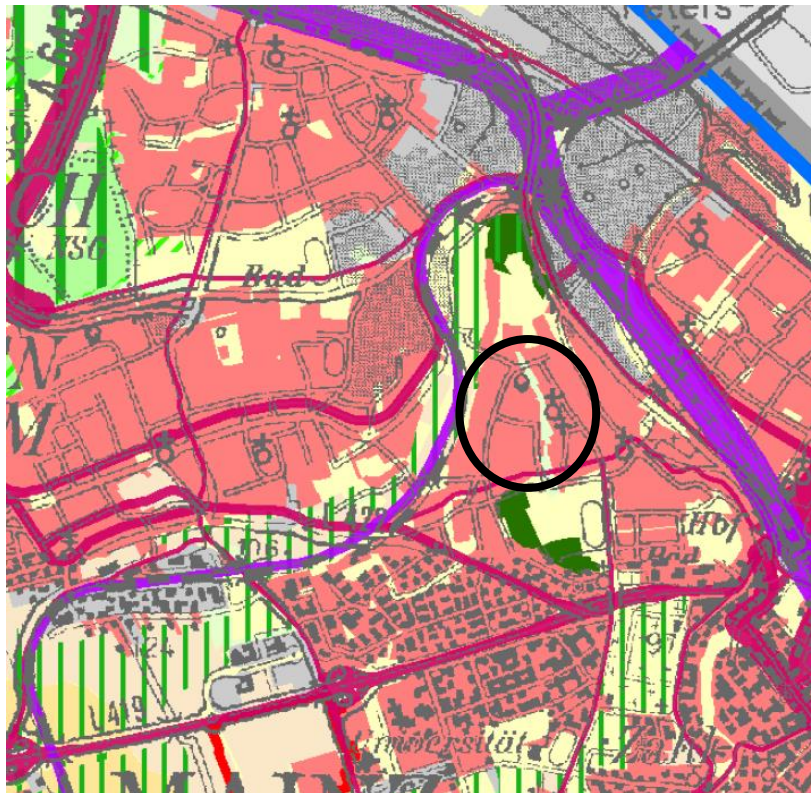


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinbessen-Nabe, 2020, unmaßstäblich (https://www.pg-rheinbessen-nabe.de/downloads/ROP_Gesamtkarte_2022_04_11_gez.pdf)

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ludwigsburger Straße (H 101)" überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Darstellungen sind eine gemischte Baufläche, Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Kindertagesstätte" sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage". Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

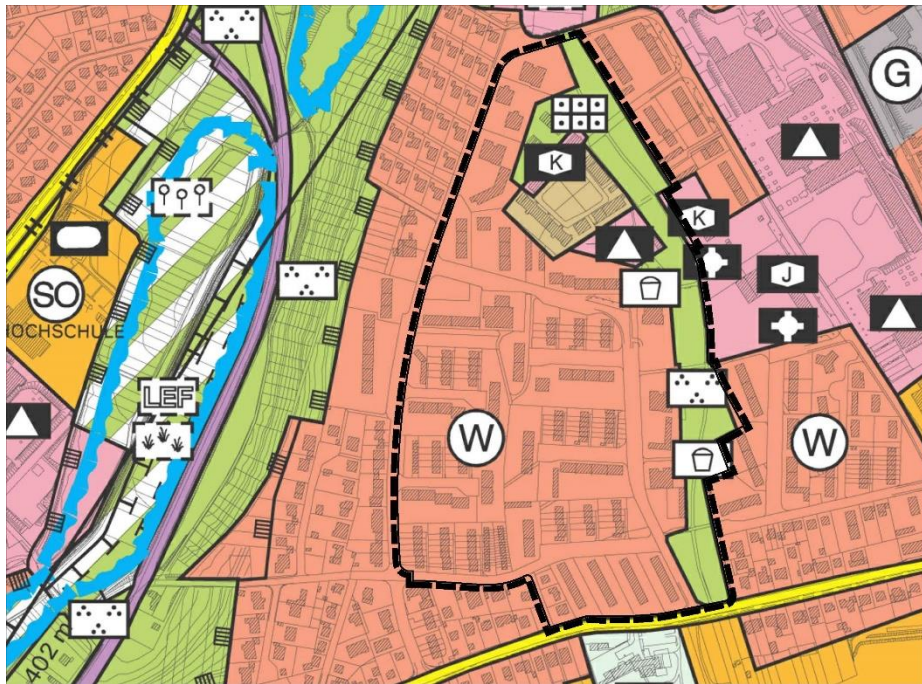


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 – redaktionelle Fortschreibung, Stand 2010 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches "H 101"

3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird nicht durch einen Bebauungsplan überplant und ist daher auf Grundlage von § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)". Dieser setzt die Errichtung einer Schule für Menschen mit geistiger Behinderung fest. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)" wird der Bebauungsplan "H 46" vollständig überplant.



Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan "H 46" innerhalb des Geltungsbereiches des "H 101"

3.4. Sonstige flächen- bzw. bodenrelevanten Informationen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende im Bodenschutzkataster registrierte Flächen:

315 00 000-0101 ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt ("Alte Patrone")

Der Altstandort "Alte Patrone" wurde bereits umfassend untersucht. Auf einer Teilfläche des Altstandorts im nordwestlichen Bereich des Innenhofs (Nr. 315 00 000-0101/003-00) wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd als erfolgreich bewertet wurden (Stellungnahme vom 29.11.2001). Die Fläche ist im Bodenschutzkataster derzeit als "gesicherter Altstandort" (g ASO hv) eingestuft (gelbe Markierung in Abb. 4).

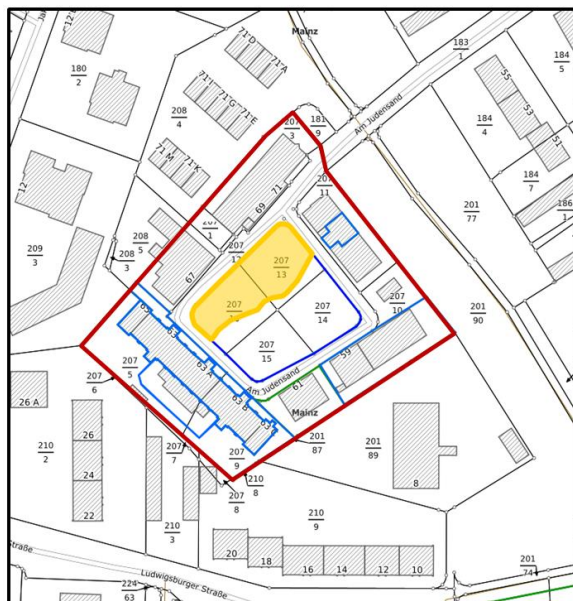


Abb. 4: Sanierter Teilbereich des Altstandortes "Alte Patrone"

Eine zweite Teilfläche innerhalb des Altstandortes ist die Freifläche bzw. Restfläche um Gebäude 63 und 65 (Nr. 315 00 000-0101/002-01). Die Fläche ist im Bodenschutzkataster derzeit als "Altstandort, altlastverdächtig" (ASO av) eingestuft (gelbe Markierung in Abb.5).

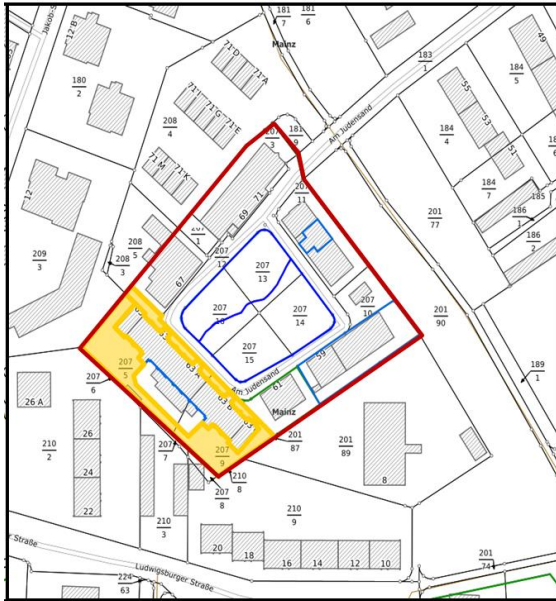


Abb. 5: Altlastenverdächtige Teilfläche des Altstandortes "Alte Patrone"

Der Altstandort ehem. Heeres-Nebenmunitionsanstalt ("Alte Patrone") wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

315 00 000-0110 Munitionsdepot 2, Ludwigsburger Straße 6

Der Altstandort wird im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz als "nicht altlastverdächtig" bewertet. Hintergrund der Bewertung als "nicht altlastenverdächtig" ist die nachstehende Begründung der SGD Süd:

Das Munitionsdepot 2 ist bereits im Stadt- und Festungsplan 1891/93 als solches verzeichnet und diente zur Munitionslagerung außerhalb der ehem. Mainzer Festungsanlagen. Die militärische Anlage war, wie das gesamte Mainzer Gebiet, im 1. WK nicht in Kriegsbandlungen verwickelt. Es ist somit von einer geordneten Lagerung und Auflösung des Depots auszugehen. Aufgrund der strengen (militärischen) Vorschriften und dem damit sehr geringen Umweltgefährdungspotential besteht kein Altlastverdacht. Für die heutige Aufwällung besteht ein sehr geringes Restrisiko, dass ggf. Schadstoffe durch jüngere Auffüllmassen eingebracht wurden.

Aufgrund der Einstufung als "nicht altlastenverdächtig" sind keine zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen und Hinweise erforderlich.

315 00 000-0111 Munitionsdepot 3, Am Fort Gonsenheim

Der Altstandort wird im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz als "nicht altlastverdächtig" bewertet. Hintergrund der Bewertung als "nicht altlastenverdächtig" ist die nachstehende Begründung der SGD Süd:

Das Munitionsdepot 3 ist bereits im Stadt- und Festungsplan 1891/93 als Munitionsdepot verzeichnet. Der letzte Kartennachweis mit der Bezeichnung als Munitionsdepot 3 war im Stadtplan 1926.

Laut Protokoll von 1927 wird das Depot im Rahmen von "Entfestigungsmaßnahmen" militärisch unbrauchbar gemacht. Die militärische Anlage war, wie das gesamte Mainzer Gebiet, im 1. WK nicht in Kriegshandlungen verwickelt. Es ist von einer geordneten Lagerung und Auflösung des Depots auszugehen. Aufgrund der strengen (militärischen) Vorschriften und dem damit sehr geringen Umweltgefährdungspotential besteht kein Altlastverdacht.

Aufgrund der Einstufung als "nicht altlastenverdächtig" sind keine zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen und Hinweise erforderlich.

Verdachtsfläche "Chemische Reinigung Horst Wiesent", Ludwigsburger Straße 2a

Die Verdachtsfläche ist bei der SGD Süd noch nicht gemeldet und somit auch noch nicht im Bodenschutzkataster verzeichnet. Der Bau des Gebäudes in seiner heutigen Form erfolgte in den 1970er Jahren. Von 1968 bis 1987 waren mehrere Betreiber einer chemischen Reinigung unter dieser Adresse gemeldet. Chemische Reinigungen gelten für den genannten Betriebszeitraum als uneingeschränkt altlastrelevant. Im Lauf des Verfahrens ist zunächst der Betriebsumfang zu klären, um Schadstoffpotentiale zu konkretisieren. Anschließend sind voraussichtlich Boden- und Bodenluftuntersuchungen erforderlich.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Gutachten erforderlich sind.

4. Bestandsanalyse

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit hohem Anteil an Grün- und Freiflächen. Der Geltungsbereich stellt sich als ein verdichtetes Wohnquartier dar, mit großzügigen Grün- und Freibereichen zwischen den Baukörpern. Die Bebauungs- bzw. Gebäudestrukturen der bestehenden Wohnbebauung bestehen aus sich regelmäßig abwechselnden Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten. Die Gebäudestrukturen sind durch zweigeschossige Baukörper mit Satteldach im Bereich der Reihenhauszeilen und 4-5-geschossigen Wohngebäuden (Geschosswohnungsbauten) charakterisiert. Östlich der "Ludwigsburger Straße" gliedern sich 3 zehngeschossige Solitärebaukörper an den vorhandenen Grünzug an.

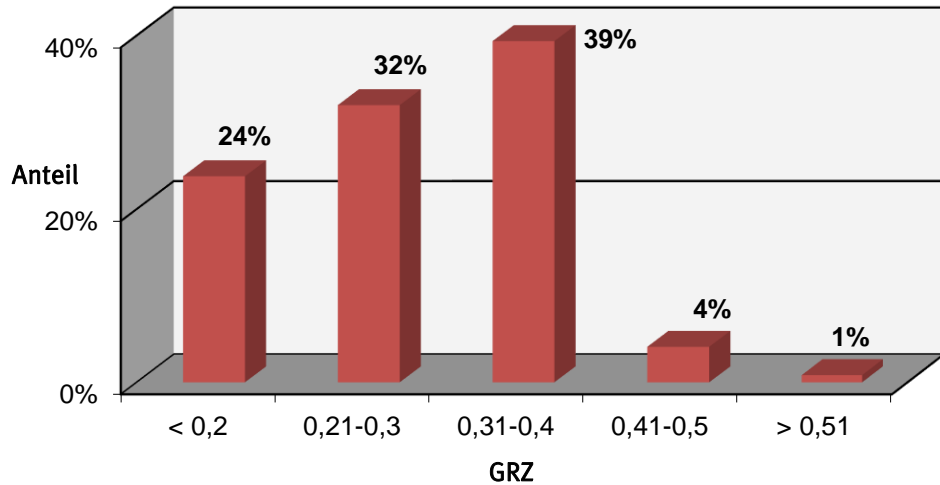
Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese Erhebungen betreffen die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundstücksgrößen, die Zahl der Vollgeschosse und die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist im Bestand maßgeblich durch die Wohnnutzung geprägt. Weitere Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind ein Lebensmitteldiscounter sowie einzelne gewerbliche Nutzungen (bspw. Pflegedienst, Gastronomie, Ateliers, Büros und Therapiepraxen). Ergänzt werden diese Nutzungen durch einen Kindergarten und eine Kindergrippe sowie durch einen ehemaligen und bereits aufgelassenen Standort der Berufsschule, welcher als Bebauungsplan "Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)" derzeit planungsrechtlich gesichert ist.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

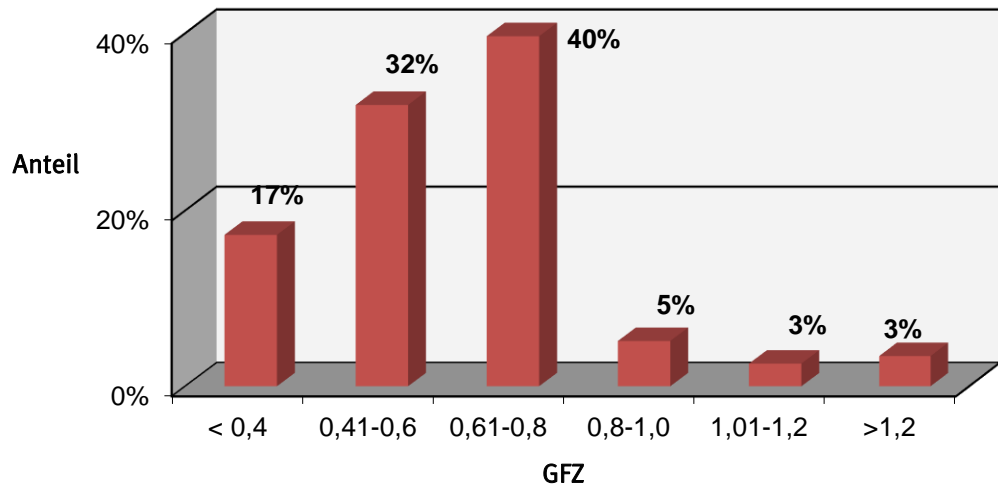
4.2.1. Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage)



Das Plangebiet ist mehrheitlich durch eine für ein Wohngebiet der Nachkriegszeit übliche Überbauung der Grundstücke geprägt. 95% der Grundstücke weisen eine GRZ im Bereich bis 0,4 auf, lediglich 5% überschreiten diesen Wert. Eine GRZ von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Bei der Analyse der baulichen Dichte wird ersichtlich, dass diese je nach Lage variiert. Die Grundstücke der Reihenhauszeilen im südlichen und zentral im Geltungsbereich sind eher dicht bebaut. Die Grundstücke mit den Punkthochhäusern, am östlichen und nordwestlichen Rand des Geltungsbereich, weisen hingegen eine geringere Bebauungsdichte auf. Der Bereich der "Alten Patrone" weist mit einer GRZ zwischen 0,4 und 0,5 die höchste bauliche Dichte auf. Ein Grundstück auf dem zuvor genannten Areal überschreitet sogar die GRZ von 0,5. Der Bereich der "Alten Patrone" überschreitet damit den Orientierungswert für ein WA. Die festgestellte bauliche Dichte entspricht jedoch den Orientierungswerten für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO.

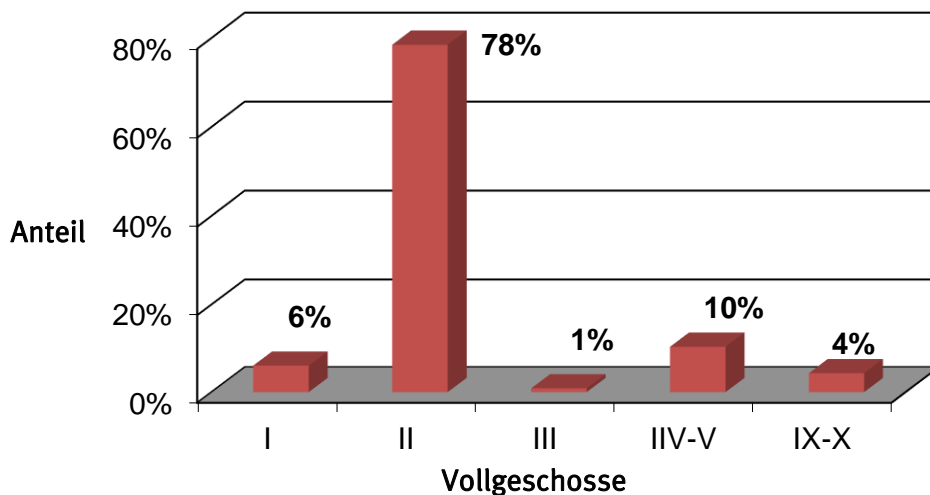
Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Bebauung werden durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein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

4.2.2. Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage)



Zur überschlägigen Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden die jeweiligen Vollgeschosse angerechnet. Ausgenommen wurden 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. Erwartungsgemäß ist die GFZ am östlichen und nordwestlichen Rand des Geltungsbereich, im Bereich der Punkthochhäuser, sehr hoch. Die Reihenhauszeilen weisen hingegen eher eine geringe GFZ auf. Aufgrund der schwer bestimmaren Ermittlung der exakten Größenwerte werden diese Berechnungsergebnisse nur als Anhaltswert für die Bestimmung der städtebaulichen Parameter herangezogen.

4.2.3. Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 3 der Anlage)

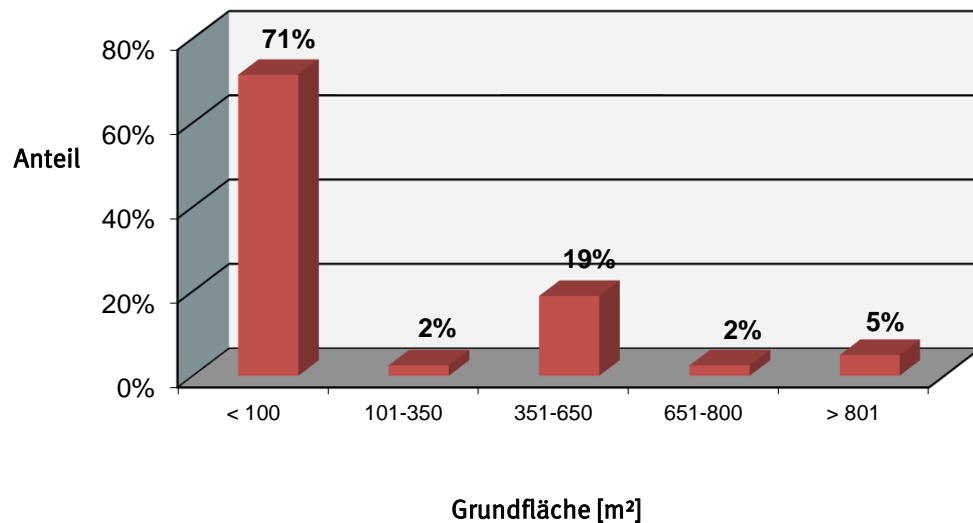


Für den Gebietscharakter stellt der von außen städtebaulich wahrnehmbare Eindruck der jeweiligen Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe ein wichtiges Kriterium dar. Die Gebäude im Geltungsbereich weisen unterschiedliche Geschossigkeiten auf.

Der Bereich der "Alten Patrone", der Supermarkt in der "Jakob – Steffan – Straße 10" und der Anbau am Gebäude "Ludwigsburger Straße 2" sowie der Anbau der "Kerschsteinerstraße 1", bilden mit 1 Vollgeschoss die Ausnahme. Die Reihenhauszeilen, welche die überwiegende Anzahl der Gebäude im Geltungsbereich stellen, haben durchweg 2 Vollgeschosse. Bei den Geschosswohnungsbauten variiert die Geschossigkeit von 3 bis 10 Vollgeschossen.

Die zulässigen Vollgeschosse werden per Planeintrag je Baufenster anhand des Bestandes festgesetzt.

4.2.4. Absolute Grundfläche (siehe Plan 4 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.

Aufgrund der differierenden absoluten Gebäudegrundfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist die Definition einer absoluten Gebäudegrundfläche nicht zielführend. Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zu den davor beschriebenen Parameter getroffen. Die Ausnahme bildet hier das sonstige Sondergebiet "Nahersorgungszentrum". Um die Einzelhandelsstandorte im Umkreis zu schützen, wird eine maximal zulässige Grundfläche von 2.200 qm festgesetzt.

4.3. Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Der Geltungsbereich ist durch die offene Bauweise geprägt, wobei die Gebäude als Hausgruppen und Einzelhäuser errichtet sind. Die innerhalb des Geltungsbereich bestehenden Reihenhauszeilen sind als Hausgruppen mit bis zu 7 Häusern errichtet. Die Mehrfamilienwohnhäuser im Geschosswohnungsbau sind als Einzelhäuser mit unterschiedlichen Gebäudelängen errichtet.

Die Reihenhauszeilen sind immer giebelständig zu der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Die überwiegende Zahl der Geschosswohnungsbauten ist traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Ausnahmen bilden die "Kerschsteinerstraße 34 – 36", die "Weifert – Janz – Straße 9" und die Ludwigsburger Straße 28 – 32".

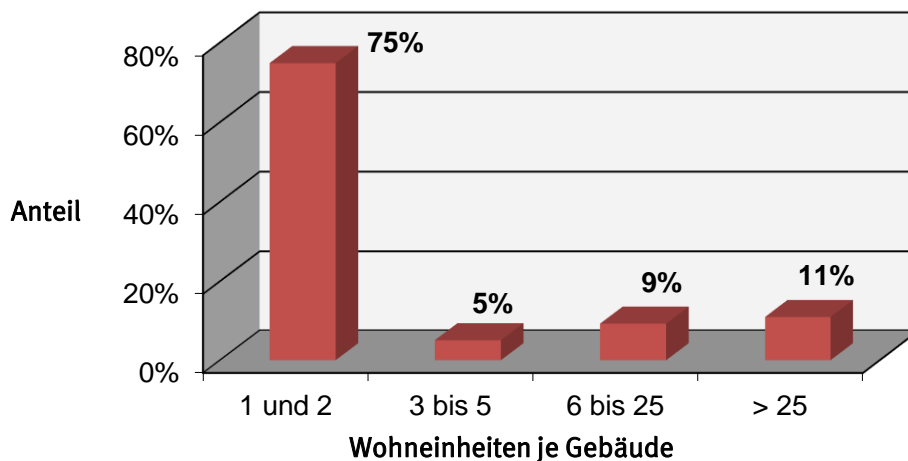
Die drei zuvor genannten Geschosswohnungsbauten sind giebelständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet.

Aufgrund der variierenden Stellung der Gebäude zur jeweiligen erschließenden Straße sowie der im Gebiet vorkommenden Dachformen wird keine Firstrichtung festgesetzt.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

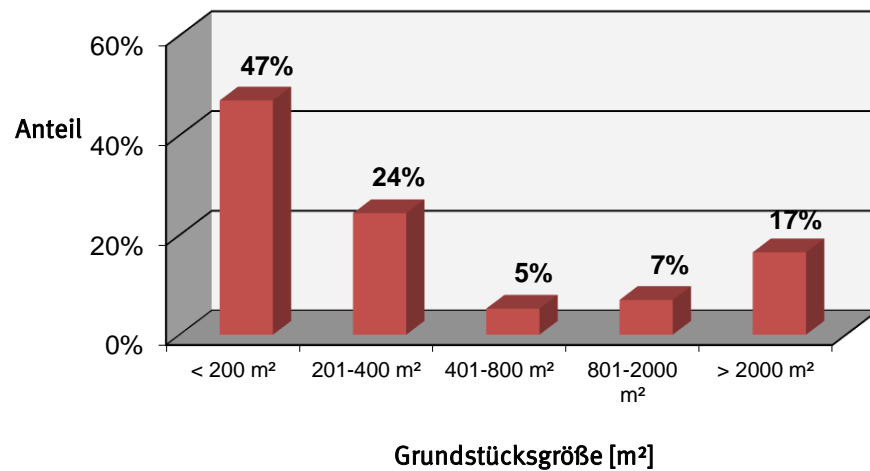
Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereich halten alle einen Abstand von mindestens 3 Metern zur erschließenden Straße ein. Durch den Abstand zur Straße ergeben sich gestaltete Vorgartenbereiche. Die Reihenhauserzeilen sind nur über Wohnwege an die Erschließungsstraße angebunden. Die im südlichen Geltungsbereich gelegenen Reihenhauserzeilen haben keinen einheitlichen Abstand zum jeweils angrenzenden Wohnweg. Je nachdem ob die Gebäude trauf- oder giebelständig zur Straße errichtet sind, ergeben sich unterschiedlich tiefe Bebauungen. Garagen, Carports und Stellplätze sind überwiegend als Garagen- und Stellplatzanlagen auf separaten Grundstücken oder im öffentlichen Bereich, entlang der Straße, angeordnet.

4.5. Anzahl der Wohneinheiten (WE) (siehe Plan 5 der Anlage)



Bei der Analyse der Wohneinheiten je Gebäude fällt auf, dass 75% der Gebäude im Plangebiet 1-2 Wohneinheiten haben. Dies ist mit dem vorherrschenden Gebäudetyp "Reihenhaus" zu erklären. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus variiert die Anzahl der Wohneinheiten von 6 bis mehr als 25 Wohneinheiten je Gebäude. Analog zur Geschossflächenzahl sind die Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden am östlichen und nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs, im Bereich der Punkthochhäuser, mit über 25 Wohnungen am höchsten. Die Gebäude zentral innerhalb des Plangebietes haben zwischen 6 und 25 Wohneinheiten je Gebäude.

4.6. Grundstücksgrößen (siehe Plan 6 der Anlage)



Der Geltungsbereich ist von stark unterschiedlichen Grundstücksgrößen geprägt. Die Reihenhausezeilen haben eine Grundstücksgröße von unter 200 qm. Ausnahmen bilden hier nur die Eckgrundstücke, diese weisen immer eine Größe von 200 – 400 qm, vereinzelt auch noch mehr, auf. Diese kleinen Grundstücke haben nur geringes Potential für einen weiteren Flächenverbrauch oder eine Bebauung in 2. Reihe.

Die Grundstücke der Geschosswohnungsbauten beginnen bei 801 qm und haben mehrheitlich eine Größe von über 2.000 qm. Auf diesen Grundstücken besteht also ein erhebliches Flächenpotential, welches für eine Nachverdichtung herangezogen werden könnte. Dies würde auch unerwünschte städtebauliche Effekte wie eine vermehrte Inanspruchnahme von Freiflächen durch zusätzliche Bebauung, Nebenanlagen und Stellplätze mit sich bringen.

Aufgrund der heterogenen Grundstücksgrößen und Bebauungsstruktur wird keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

4.7. Dachformen

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind geprägt durch geneigte Dächer mit verschiedenen Dachneigungen. Eindeutig prägend ist hierbei die Dachform "Satteldach". Im Bereich der Punkthochhäuser am östlichen und nordwestlichen Rand des Geltungsbereich sowie der bestehende Lebensmitteleinzelhandel sind mit Flachdächern errichtet. Im Bereich der "Alten Patrone" sind Walmdächer zu finden, welche jedoch eine Abweichung zur umgebenden Dachstruktur darstellen.

4.8. Einfriedungen

Die Einfriedungen im Geltungsbereich des "H 101" sind, sofern sie vorhanden sind, charakterisiert durch niedrige Holz- oder Stabgitterzäune oder Hecken. Die Höhe beträgt in der Regel nicht mehr als 1,20 – 1,50 m. Vereinzelt gibt es höhere Einfriedungen, welche jedoch eher eine Ausnahme bilden. Aufgrund der niedrigen Einfriedungshöhe werden die vorhandenen, grünen Vorgartenbereiche gut wahrgenommen. Der offene Charakter der Vorgartenzone wirkt sich positiv auf die Wohnqualität des Quartieres aus.

4.9. Erschließung

Das bestehende, gewachsene Gebiet ist verkehrlich wie auch infrastrukturell voll erschlossen. Alle Grundstücke im Plangebiet grenzen an eine Erschließungsstraße oder haben eine auf anderem Wege gesicherte Erschließung. Über die "Ludwigsburger Straße" sowie die "Jakob-Steffan-Straße" ist das Plangebiet an die Kreisstraße "Am Fort Gonsenheim" und damit an das überörtliche Verkehrswegenetz angebinden.

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Fläche für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung als Fläche für soziale Einrichtung mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes und dient der planungsrechtlichen Sicherung der bereits im Bestand vorhandenen Kindertagesstätte. Innerhalb dieser Fläche sind die für die Nutzung als Kindertagesstätte erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig.

5.2. Art der baulichen Nutzung

5.2.1. Allgemeines Wohngebiet

Das gesamte Plangebiet dient in der Hauptsache dem Wohnen und soll diese Nutzung als Wohnstandort auch weiterhin beibehalten. Neben den Wohngebäuden sind auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Darüber hinaus sind ebenfalls Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können zudem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden wegen ihrer atypischen Struktur und dem notwendigen erhöhten 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.

5.2.2. Mischgebiet

Basierend auf den übergeordneten planerischen Vorgaben und der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen wird der Bereich der "Alten Patrone" als Mischgebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung als Mischgebiet sollen zum einen die Flächen für gewerbliche Nutzung sowie in der Folge auch für Arbeitsplätze gesichert werden. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung auch die Unterbringung von Wohnraum, welcher im Stadtgebiet ebenfalls stark nachgefragt wird.

Neben dem Wohnen, den Geschäfts- und Bürogebäuden, den sonstigen Gewerbebetrieben sowie den Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind die regelzulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ergänzende Nutzungen zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden wegen ihrer atypischen Struktur und dem notwendigen erhöhten Flächenbedarf die Struktur des bestehenden Mischgebietes stören. Darüber hinaus würden vor allem Tankstellen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesen Gründen sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

5.2.3. Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"

Grundlage der fußläufigen, wohnortnahen Einzelhandelsversorgung sind die Nahversorgungszentren, welche zudem die unterste Stufe der Zentrenhierarchie bilden. Sie dienen der Versorgung mit den Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs. Um das bestehende Nahversorgungszentrum "Jakob-Steffan-Straße" langfristig zu sichern und weiter entwickeln zu können, wird für dieses Areal ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Im Gegensatz zu einem Allgemeinen Wohngebiet soll zur Deckung des täglichen Bedarfes der Bevölkerung der umgebenden Siedlungsbereiche ein großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden. Ein solcher Markt ist gemäß Baunutzungsverordnung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes nicht realisierbar. Ein Kerngebiet würde diese Möglichkeit zwar ebenfalls eröffnen, jedoch wären im Gegenzug auch zahlreiche weitere Einzelhandelsnutzungen zulässig, welche an dieser Stelle planerisch nicht gewollt sind und auch dem Charakter eines Nahversorgungszentrums keine Rechnung mehr tragen würden. Zur Sicherung des Nahversorgungscharakters wurden zentrenrelevanten Sortimente ohne Nahversorgungscharakter gemäß der Sortimentsliste der Stadt Mainz ausgeschlossen.

Im Erdgeschoss sind nur Einzelhandelsnutzungen, neben dem Lebensmitteleinzelhandel auch ergänzende kleinere Läden und tertiäre Nutzungen zulässig. Dadurch soll zum einen der öffentliche Raum belebt werden, zum anderen soll dadurch die Möglichkeit geschaffen werden, darüber liegende Geschosse für Wohnnutzungen oder ergänzende Büro- und Verwaltungseinheiten nutzbar zu machen. Sollte es zu einer Überbauung des bestehenden Parkplatzes kommen, so sind im dann entstehenden Erdgeschoss Stellplätze ebenfalls unzulässig. So wird vermieden, dass der Stellplatz direkt mit einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken überbaut wird und in der Folge keine Erweiterungsmöglichkeit für den angrenzenden Supermarkt besteht. Außerdem widerspricht eine Parkplatznutzung im Erdgeschoss der Idee, durch das Nahversorgungszentrum das Quartier zu beleben.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

5.3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

Der Geltungsbereich weist eine vergleichsweise geringe Überbauung auf. Auch die Umgebung des Baugebietes ist durch großflächige zusammenhängende Grünstrukturen geprägt. Die GRZ liegt bei den meisten Grundstücken im Bereich bis 0,4. Daher und aufgrund der Zielsetzung den Freiraum zu sichern wird für das WA 1 und WA entsprechend der in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Der Geltungsbereich weist eine vergleichsweise geringe Überbauung auf. Auch die Umgebung des Baugebietes ist durch großflächige zusammenhängende Grünstrukturen geprägt. Die GRZ liegt bei den meisten Grundstücken im Bereich bis 0,4.

Daher und aufgrund der abweichenden baulichen Struktur des WA 3 mit kleinteiligen freistehenden Einfamilienhäusern wird für das WA 3 eine niedrigere GRZ als von der BauNVO vorgesehen festgesetzt.

Mischgebiet MI

Der Bereich der "Alten Patrone", welcher als Mischgebiet festgesetzt ist, weist eine für das Gebiet verhältnismäßig dichte Bebauung auf. Daher wird für diesen Bereich eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Aus diesem Grund und weil es sich bei dem MI um eine Denkmalzone handelt, wird der gemäß Baunutzungsverordnung mögliche Orientierungswert von 0,6 unterschritten. Dadurch soll die vorhandene Bebauungsstruktur gesichert und unerwünschte städtebauliche Effekte, wie eine stärkere Inanspruchnahme von Freiflächen, vermieden werden.

Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"

Im sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" wird zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die maximale Grundfläche auf 2.200 qm und die Verkaufsfläche auf 1.200 qm festgesetzt. Da Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten für die Andienung, Besucher und Mitarbeiter sowie Fuß- und Radwege vorzuhalten sind, wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen.

5.3.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird im Geltungsbereich verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der GRZ wird das städtebauliche Erscheinungsbild ausreichend gesichert.

5.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Je nach Gebäudetyp variiert die Geschossigkeit im Bestand zwischen 2 und 10 Geschossen. Da durch den Bebauungsplan eine behutsame Nachverdichtung bei gleichzeitiger Sicherung der Grün- und Freiraumstrukturen das planerische Ziel ist, wurde in wenigen Teilbereichen die zulässige Geschossigkeit im Vergleich zum Bestand erhöht.

Aufgrund der heterogenen Struktur innerhalb des Plangebietes wird jedoch von einer einheitlichen Festsetzung Abstand genommen. Die zulässigen Vollgeschosse werden per Planeintrag je Baufenster festgesetzt.

5.4. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich, wird entsprechend der vorhandenen Bebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Die städtebauliche Gliederung innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich aus den jeweiligen zulässigen Gebäudetypen. Analog der bestehenden Baukörper gibt es Teilbereiche, in welchen nur Hausgruppen zulässig sind sowie Teilbereiche in welchen nur Einzelhäuser zulässig sind.

5.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Um die abwechselnde Struktur von Gebäuden sowie Grün- und Freiräumen zu Sichern werden Baufenster festgesetzt, welche sich in ihren Ausmaßen überwiegend am Bestand orientieren.

Mittels der festgesetzten Baufenster soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Freiräume hinter sowie zwischen den Gebäuden, aufgrund ihrer kleinklimatischen Wirkung und Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes, von Bebauung freigehalten werden. Da der Bebauungsplan langfristig auch Nachverdichtungen im Innenbereich aufzeigen soll, werden die Baufenster, dort wo es möglich ist, großzügiger um die Bestandsgebäude gefasst. Dadurch soll den Bauwilligen ausreichend Spielraum für die bauliche Gestaltung der Grundstück ermöglicht werden.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Terrassen einschließlich ihrer Überdachung um eine Tiefe von bis zu 2 Metern überschritten werden, sofern diese nicht breiter sind als 50 % der Gebäudefassade. Mit dieser Größe sind Balkone und Terrassen noch als verträglich einzustufen. Durch diese Überschreitung sind keine negativen städtebaulichen Wirkungen zu erwarten. Dieses Maß entspricht den aktuellen Wohnstandards. Wintergärten oder vergleichbare Erweiterungen der Wohnfläche fallen nicht unter diese Festsetzung. Solche Erweiterungen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Das Baugrundstück des sonstigen Sondergebiets (SO Nahversorgungszentrum) weist eine ausreichend große überbaubare Grundstücksfläche auf, innerhalb derer eine maximale Grundfläche von 2.200 qm zulässig ist. So ist sichergestellt, dass dem Lebensmittelhandel genügend Verkaufs-, Lager- und Verwaltungsfläche zur Verfügung steht.

5.6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, zur Sicherung der charakteristischen Frei- und Vorgartenbereiche im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und des Baufensters nicht zulässig. Zudem dürfen die Flächen zwischen den Straßen und den jeweils angrenzenden Baugrenzen maximal zu 25 % für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden.

Die Begrenzung der Anzahl der Zufahrten je Grundstück und der Zufahrtsbreite sowie dem Ausschluss der parallelen Anordnung der Stellplätze zur Straße, dienen der Erhaltung der städtebaulich wirksamen Raumkanten der öffentlichen Straßen und sollen verhindern, dass die vorhandenen Einfriedungen häufig und durch zu große Öffnungen unterbrochen werden.

5.7. Anzahl der Wohneinheiten

Die Bestandserfassung zeigt auf, dass die Hausgruppen durch eine sehr geringe Anzahl von Wohneinheiten (1-2 WE) geprägt sind. Durch die Erhöhung der zu versiegelnden Grundfläche und der Geschossigkeit für diesen Bautyp und der allgemeinen Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten im Bereich des WA 1 und WA 3 begrenzt. Die hohe Anzahl an Wohneinheiten kann, bei Errichtung von Apartments, zu erheblichen Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen. Zudem steigt mit der Anzahl der Wohneinheiten auch die Flächeninanspruchnahme für die erforderlichen Nebenanlagen. Dies geht im Regelfall zu Lasten der bestehenden Grün- und Freiflächen.

Aufgrund der stark unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" wird für eben dieses keine zulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Durch die Festsetzung zur Geschossigkeit sowie der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine ausreichende Regulierung der Anzahl der Wohneinheiten gesichert.

5.8. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die Erschließungsstraßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf die zeichnerische Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkplatzfläche" wird im gegenständlichen Bebauungsplan verzichtet, da diese eine überflüssige Selbstbindung der Stadt darstellt. Darüber hinaus sind die Stellplätze, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, bereits durchweg realisiert. Zudem kann so künftig sichergestellt werden, dass im Falle eines Neubaus von Wohngebäuden die geplante Zufahrt flexibler gestaltet werden kann.

5.9. Grünordnerische Festsetzungen

5.9.1. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Grün- und Parkanlage "

Zur Sicherung der Grünstruktur im Osten des Geltungsbereiches und im Bereich des Mischgebietes MI wird der vorhandene Grünzug/ die Grünfläche als öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grün- und Parkanlage" festgesetzt.

Die Festsetzung als Grünfläche begründet sich darüber hinaus aufgrund ihrer mikroklimatischen Wirkung, städtebaulichen Auflockerung sowie der Naherholungsfunktion für die Bewohner des angrenzenden Stadtteils. Der Grünzug dient zudem als fußläufige Verbindung zwischen dem Bruchwegstadion südlich des Geltungsbereiches hin zum Hartenbergpark im Norden.

5.9.2. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Spielplatz"

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz erfolgt zur Sicherung der bereits bestehenden Spielplätze innerhalb des Plangebietes. Der Bedarf an Spielplatzflächen im verdichteten innenstadtnahen Siedlungsgebiet ist weiterhin gegeben. Zudem dient die planungsrechtliche Sicherung der Spielplätze auch dem Erhalt von sozialer Infrastruktur im Plangebiet.

5.10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.10.1. Anpflanzen von Bäumen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5.10.2. Erhalt des Baumbestandes

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.11.1. Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Eine vollständige Vermeidung von Lichteinträgen aus dem Plangebiet in die Umgebung ist nicht möglich. Diese waren jedoch durch die Vornutzung des Plangebiets bereits gegeben. Ein erhöhtes Lichtaufkommen in den Nachtstunden führt jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen nacht- und dämmerungsaktiver Tierarten, insbesondere Insekten und Fledermäuse. Zur nachhaltigen Minderung möglicher negativer Einwirkungen auf die lokale Entomofauna und von Lichteinträgen in die Umgebung wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, wonach im Freien ausschließlich warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden. Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Dachform / Dachneigung

Das gesamte Plangebiet sowie auch das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen. Vorherrschend sind innerhalb des Plangebietes die Satteldächer. Die Reihenhauszeilen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 haben alle Satteldächer. Daher werden für das WA 1 ausschließlich Satteldächer als zulässige Dachform festgesetzt. Im Unterschied dazu gibt es im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bei den Geschosswohnungsbauten je nach Höhe neben den Satteldächern auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer. Die Gebäude "Ludwigsburger Straße 2, 2a, 4, 6 und 8", die Gebäude "Jakob – Steffan – Straße 10, 12, 12a, 12b und" sowie das Gebäude "Kerschensteinerstraße 2a" haben flach geneigte bzw. Flachdächer. Daher werden für das WA 2 ergänzend zu den Satteldächern auch Walmdächer und flach geneigte bzw. Flachdächer zugelassen. Im WA 3 haben alle Gebäude ein Satteldach. Die zum Teil bestehenden Anbauten sind mit einem Flachdach errichtet. Daher sind im WA 3 ausschließlich die Dachformen Satteldach und Flachdach zulässig.

Im Mischgebiet MI befinden sich die einzigen Walmdächer des Plangebietes. Da es sich hier zudem um eine Denkmalzone handelt wird die Dachform, wie sie im Bestand vorhanden ist, festgesetzt. Daher sind in diesem Bereich ausschließlich Walm- und Satteldächer zulässig.

6.2. Dachaufbauten

Zur besseren gestalterischen Einbindung von technischen Bauwerken und/ oder Anlagen auf Dachflächen von Gebäuden ist eine Festsetzung getroffen worden, nach welcher diese max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen, mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten müssen und in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen sind. Durch den in der Festsetzung geregelten Rücksprung der Dachaufbauten sowie deren Gruppierung soll deren negative Wirkung auf das städtebauliche Umfeld reduziert werden. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist hier von ausgenommen.

Aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung wird sichtbaren Dachflächen sowie der Erhaltung einer städtebaulich harmonisch wirkenden Dachlandschaft eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Dachlandschaft wird wesentlich durch Dachaufbauten beeinflusst, sodass Festsetzungen zur Größe von Dachaufbauten und –einschnitten getroffen wurden. Die äußere Gestalt eines Gebäudes mit geneigtem Dach ist stets durch ein Zusammenspiel aus Fassade und Dachfläche geprägt. Durch städtebaulich stark in Erscheinung tretende Dachaufbauten sowie durch die damit einhergehende Erhöhung der Traufhöhe entsteht die Anmutung eines weiteren Vollgeschosses, wodurch der städtebauliche Eindruck des Ortsbildes beeinflusst wird.

6.3. Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die unzulässige Nutzung der Vorgärten als Lager- oder Arbeitsflächen und die gärtnerische Gestaltung und Unterhalt nicht bebauter Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke dienen der Sicherung eines attraktiven Erscheinungsbildes und einer hohen Aufenthaltsqualität innerhalb des Wohnquartiers.

Vorgärten im Sinne der Festsetzung sind somit die Bereiche zwischen der Straßengrenzungsline und der Baugrenze und deren seitlichen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen.

6.4. Anlagen zum Sammeln von Abfall / Mülltonnenstandplätze

Zur Minimierung der von Mülltonnen und –behältern im Allgemeinen ausgehenden negativen Auswirkungen sind diese vom öffentlichen Raum abzuschirmen. Um die vorhandenen Freiräume von einer zunehmenden Beeinträchtigung durch die Häufung von abgestellten Mülltonnen freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Mülltonnen oder Müllbehälter auf privaten Grundstücken in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung oder Einhausung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen sind. Zudem sind diese Anlagen intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen. Die Festsetzungen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Quartiers und des Ortsbildes bei.

7. Fachgutachten

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden verschiedene Fachgutachten erstellt. Im Folgenden werden die grundlegenden Untersuchungsinhalte und Ergebnisse dargestellt.

7.1. Umweltbericht

Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

7.2. Baumbestandserhebung

Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

7.3. Artenschutz

Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

7.4. Boden

Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

7.5. Schallschutz

Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Baugebiets erfüllt werden können.

Bei dem Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)" handelt es sich um die Überplanung eines bereits nahezu vollständig bebauten Gebietes. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Gebietseigenart und die maßvolle Nachverdichtung. Nach aktuellem Kenntnisstand löst die Planung keine Familienbezogenen Aspekte aus.

9. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 16,04 ha	100 %
Wohngebiet:	ca. 10,01 ha	62,4 %
Sondergebiet:	ca. 0,33 ha	2,1 %
Gemeinbedarf:	ca. 0,12 ha	0,7 %
Mischgebiet:	ca. 0,57 ha	3,6 %
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 2,05 ha	12,8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	ca. 0,44 ha	2,7 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 2,51 ha	15,7 %
Anzahl der bestehenden Wohneinheiten:		ca. 832 WE

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist nicht bestimmbar, da es für große Teile des Plangebietes keine Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gibt.

10. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete