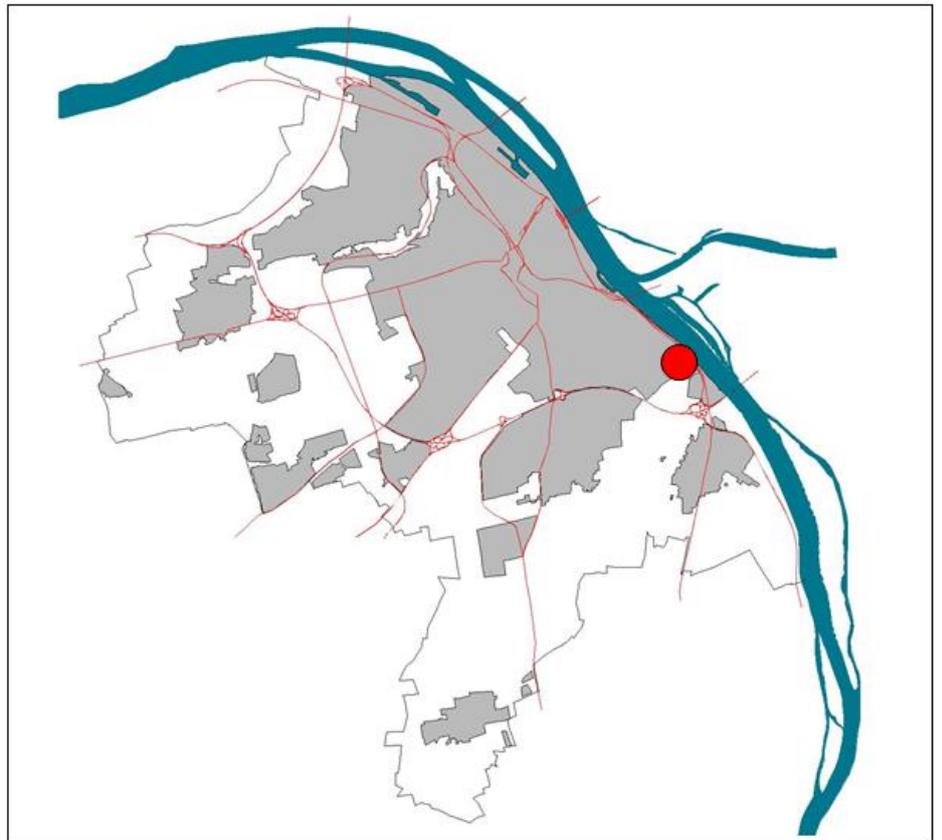


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Moritzstraße (W 106)"



Stand: Satzungsbeschluss

## Begründung zum Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)"

### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Erfordernis der Planung .....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	5
4.	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	5
5.	Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.2.1	Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage) .....	7
5.2.2	Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage) .....	8
5.2.3	Absolute Grundfläche (siehe Plan 3 der Anlage).....	8
5.2.4	Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 4 der Anlage).....	9
5.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	10
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.5	Anzahl der Wohneinheiten (WE) (siehe Plan 5 der Anlage).....	11
5.6	Grundstücksgrößen (siehe Plan 6 der Anlage).....	11
5.7	Bäume und Sträucher .....	12
5.8	Dachformen.....	12
5.9	Einfriedungen.....	12
6.	Erschließung.....	13
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
7.1	Städtebauliches Konzept .....	13
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3.1	Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR).....	14
7.3.2	Geschossflächenzahl .....	15
7.3.3	Gebäudehöhen / Geschossigkeit .....	16
7.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	16
7.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
7.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten.....	17
7.7	Grünflächen.....	17
7.8	Geh,- Fahr- und Leitungsrecht.....	18
7.9	Anzahl der Wohneinheiten.....	18

7.10	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	19
7.10.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	19
7.11	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen .....	20
7.11.1	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden .....	20
7.11.2	Lärmschutzmaßnahmen .....	20
7.12	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen.....	20
7.12.1	Dachform / Dachneigung.....	20
7.12.2	Einfriedungen / Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen.....	21
8.	Fachgutachten .....	21
8.1	Schalltechnische Untersuchung .....	21
8.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	21
9.	Altlasten / Bodenschutz .....	22
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	23
11.	Statistik .....	23
12.	Kosten .....	24

## Anlagen

- Bestandsaufnahme

## Hinweis:

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "W 106" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:*

- *Schalltechnische Untersuchung (KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, April 2022)*
- *Artenschutzrechtliche Prüfung (viriditas, Juli 2023)*

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 106" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Weisenau. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Weisenau, Flur 1 und 6 und wird begrenzt:

im Nordosten durch:

- die hinteren Grenzen der Grundstücke nordöstlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße",
- die "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße", ausgenommen des Flurstücks Flur 6, Flst. 56/78,
- sowie die "Wormser Straße",

im Südosten durch:

- die Kante der Bebauung in Abgrenzung des ehemaligen Steinbuchgeländes,

im Südwesten durch:

- die Kante der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im südwestlichen Bereich der "Moritzstraße",

im Nordwesten durch:

- die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke südlich der "Chattenstraße",
- sowie die Flurstücke Flur 1, Flst. 670/3, Flst. 671/1 und Flst. 672/9.

## 2. Erfordernis der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes erfolgten in den vorangegangenen Jahren einige Nachverdichtungen, die dazu 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 bestand 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 neuen Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden bebaut. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes. Im Bereich der "Moritzstraße" wurde bereits ein Vorhaben realisiert, welches auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde und durch seine äußeren Abmessungen zu einer Ausweitung der Einfügungskriterien gemäß § 34 BauGB für zukünftige Bauvorhaben beiträgt.

Die Realisierung weiterer derartiger Bauvorhaben mit erhöhter Ausnutzung lässt 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 Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude und der zulässigen Gebäudegrundfläche erfolgen. Darüber hinaus gilt es, die vorhandene überwiegend offene, kleinteilige Struktur zu sichern.

Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

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

Bei dem Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)" handelt es sich um einen Bebauungsplan 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 wurden im Bebauungsplanverfahren untersucht und in dieser Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

### 4. Darstellungen im Flächennutzungsplan

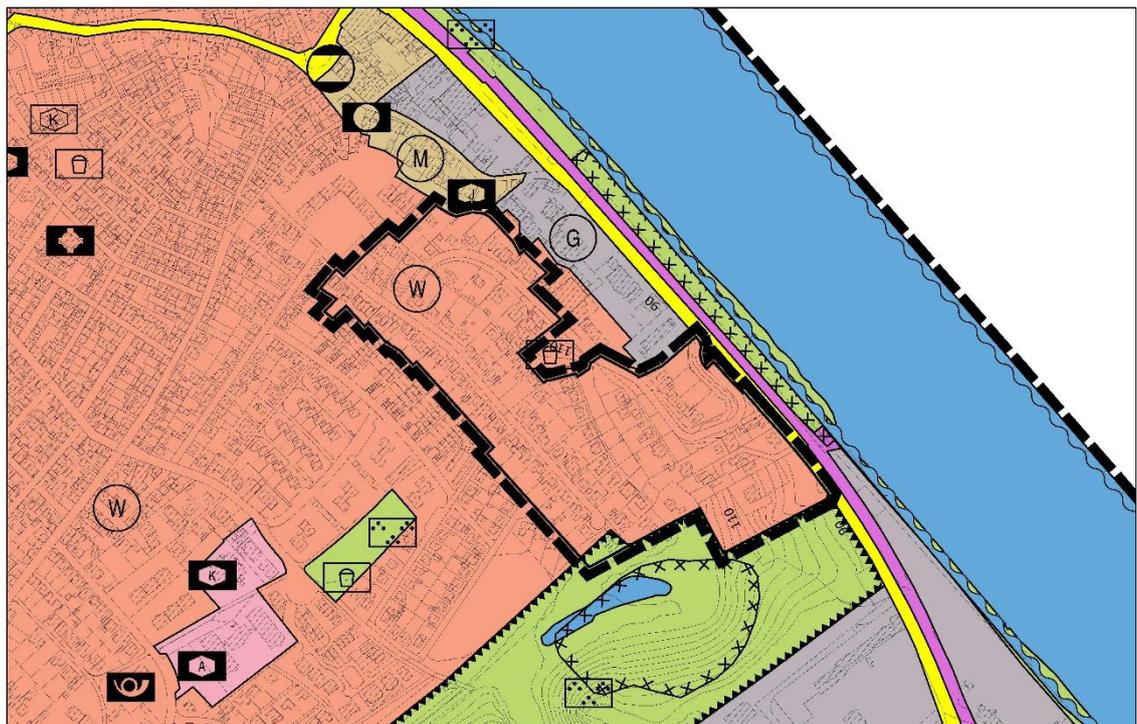


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die im Bebauungsplan als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzten Bereiche entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 5. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit teilweise hohem Anteil an Grün- und Freiflächen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als kleinteilig strukturierte Einzelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise dar. Im westlichen Bereich sind einige Häusergruppen in Form von Reihenhäusern vorhanden. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser sowie Doppelhäuser im Gebiet vorzufinden.

Der Geltungsbereich charakterisiert sich durch Grundstücke mit einer Größe von durchschnittlich ca. 620 m<sup>2</sup> und einer gegenüber den jeweiligen Straßen zurückversetzten Bebauung mit ausgeprägten Vorgartenbereichen und teilweise Einhaltung von Baufluchten, insbesondere entlang der Moritzstraße.

Durch die zur Straße hin orientierte Bebauung resultiert ein hoher Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen, der überwiegend gärtnerisch genutzt wird und von baulichen Anlagen weitestgehend frei ist.

In einigen Bereichen des Geltungsbereiches sind bereits deutliche Nachverdichtungstendenzen in Form von Wohnbauungen in zweiter Reihe sowie in Form von großkubaturigen Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern erkennbar ("Moritzstraße 73", "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 7a-7d, 10-12a"). Die hier neu entstandenen Gebäude weisen eine höhere Ausnutzung der Grundstücke auf als die bisherige, bestehende Bebauung.

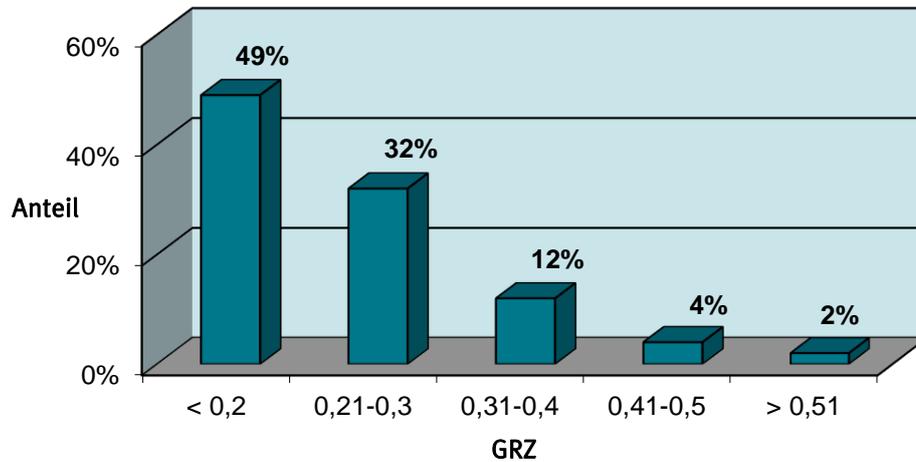
Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese Erhebungen betreffen die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundstücksgrößen, die Zahl der Vollgeschosse und die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend dem Wohnen. Anderweitige Arten der Nutzungen beschränken sich auf einen Heilpraktiker, ein Softwareunternehmen, Rechtsanwälte sowie eine Vermögensberatung. Sämtliche aktuell vorhandenen Nutzungen sind gemäß § 4 BauNVO in einem "Allgemeinen Wohngebiet" zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

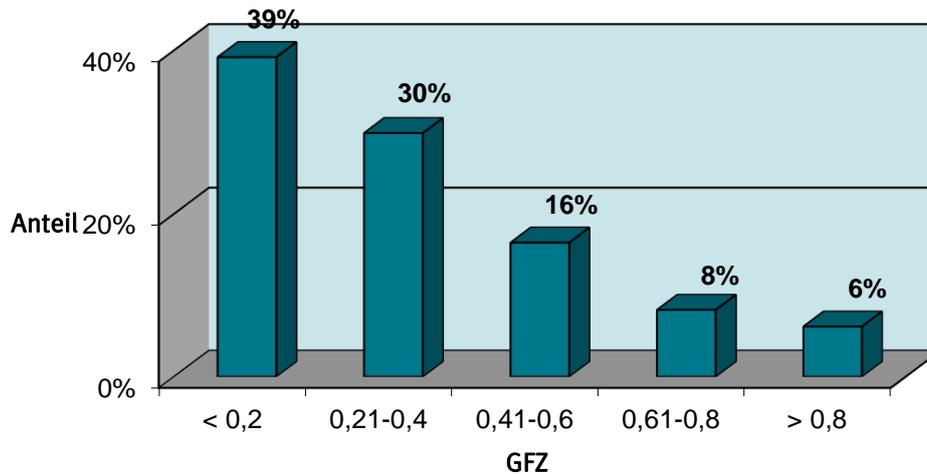


Das gesamte Plangebiet ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Im gesamten Plangebiet liegt die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend unter 0,3, wobei ca. 49 % der Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,2 aufweisen. Lediglich 6 Grundstücke weisen eine GRZ von über 0,41 auf und damit eine deutlich höhere Überbauung als in der Umgebung üblicherweise vorgefunden wird.

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 der Reihenhausbebauung im nordwestlichen Geltungsbereich, der Bebauung in der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 7a-d und 19" sowie in der "Wormser Straße 169a" ist eine höhere bauliche Dichte vorzufinden als im restlichen Geltungsbereich.

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

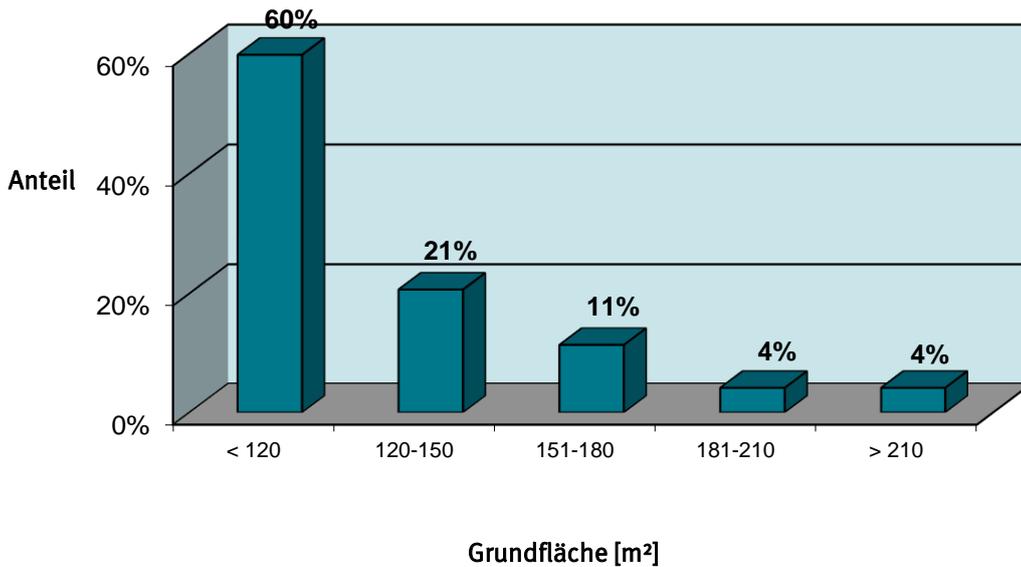
### 5.2.2 Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage)



Zur überschlägigen Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden lediglich die jeweiligen Vollgeschosse der Bestandsgebäude 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 vorhandenen Wohn- und Nutzflächen gibt. Hier zeigt sich eine annähernd ähnliche prozentuale Verteilung wie bei der Grundflächenzahl (GRZ). Aufgrund der schwer durchführbaren Ermittlung der exakten Größenwerte werden diese Berechnungsergebnisse zur GFZ nur als Anhaltswert für die Bestimmung der städtebaulichen Parameter herangezogen.

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

Neben der relativen Ausnutzung eines Grundstückes (GRZ) wirkt sich vor allem auch die absolute Bebauungsgröße bzw. Gebäudegrundfläche auf die äußere Wirkung eines Gebäudes aus. Gerade bei sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen könnten bei einer ausschließlich relativen Ermittlung über die GRZ sehr unterschiedlich große Baukörper entstehen. Die vorhandene Struktur ist jedoch durch ähnliche Gebäudekubaturen bezüglich ihrer Größe geprägt. Um dieses städtebauliche Erscheinungsbild auch langfristig zu erhalten ist daher die Definition und Festsetzung einer absoluten Gebäudegrundfläche im Bebauungsplanverfahren zielführend.



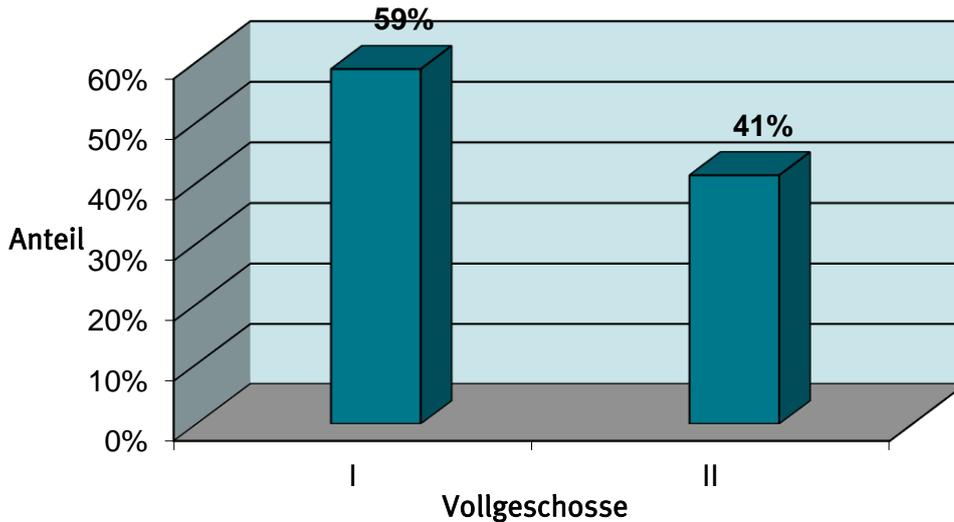
Bei der Ermittlung der absoluten Grundfläche (GR) zeigt sich, dass Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 120 m<sup>2</sup> deutlich dominieren. Nur vereinzelt treten Gebäude mit größeren Grundflächen hervor. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Reihenhäuser sowie Doppelhäuser. Ebenfalls sticht der Neubau in der "Moritzstraße 73" mit einer größeren Grundfläche innerhalb des Straßenzuges hervor.

Für die Definition der planerisch festzusetzenden Gebäudegrundflächen werden daher nicht die absolut größten Gebäude herangezogen, sondern ein solches Maß gewählt, welches den Charakter des jeweiligen Teilbereiches dominiert und bestimmt. Aufgrund der vorgefundenen Unterschiede innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich hierdurch differenzierte Festsetzungen für einzelne Straßenzüge bzw. definierte Bereiche.

#### 5.2.4 Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 4 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 sind sowohl ein- als auch zweigeschossig. Überwiegend sind eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. Eine räumliche Zonierung lässt sich nicht eindeutig abgrenzen. Entlang der "Moritzstraße" sind vor allem zwischen "Chattenstraße" bis zur Höhe der Straße "Römerberg" Häuser mit zweigeschossiger Bebauung vorzufinden. Ebenfalls überwiegt eine zweigeschossige Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" sowie der "Wormser Straße". Insgesamt sind der Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses im Bereich der eingeschossigen Einzelhausbebauung von Bedeutung.



Gebäude, mit drei oder mehr Vollgeschossen, sind nicht vorhanden. Entsprechend wird für die Festlegung der künftigen Bebaubarkeit in den "Allgemeinen Wohngebieten" die Ein- und Zweigeschossigkeit als Maßstab herangezogen.

### 5.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise charakterisiert, wobei die Gebäude überwiegend als Einzelhäuser errichtet sind. Eine Ausnahme stellen die "Moritzstraße 25 bis 39" sowie die "Wormser Straße 171a bis 171f" dar, dort sind Häusergruppen in Form von je drei bis vier Reihenhäusern vorzufinden. In der "Moritzstraße 47 bis 57" findet man Doppel- bzw. Mehrfamilienhäuser.

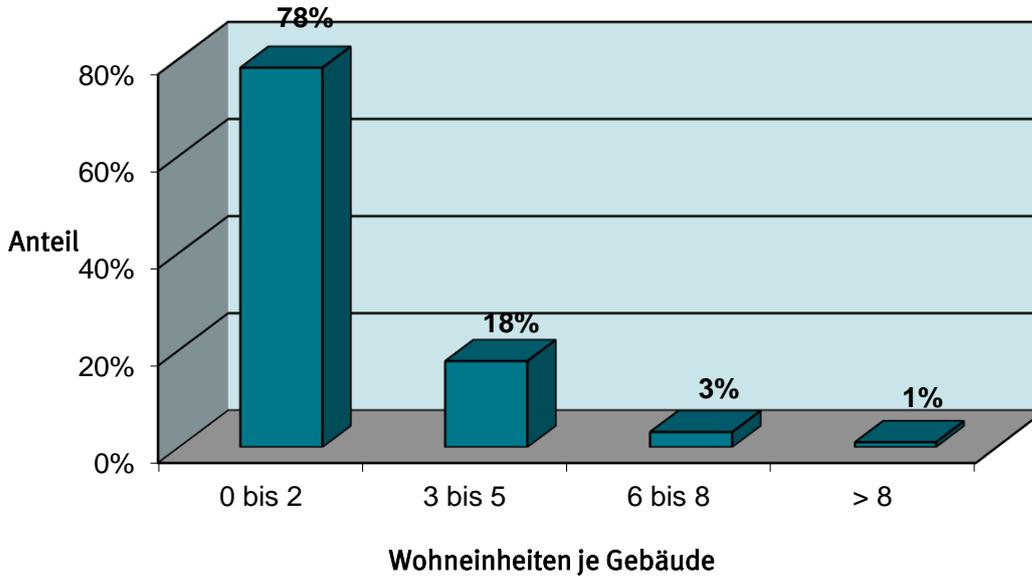
Entlang der "Moritzstraße" besteht überwiegend eine traufständige Stellung der baulichen Anlagen bzw. Wohngebäude. Auch in der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" ist vorwiegend eine traufständige Bebauung vorzufinden, jedoch sind in diesem Bereich einige giebelständige Häuser vorhanden.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude entlang der Erschließungsstraßen "Moritzstraße" sowie "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" sind größtenteils in einem Abstand von 3 bis 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Entlang der privaten Wegeerschließungen im Nordwesten sowie im Südosten des Geltungsbereiches des "W 106" ist kein einheitlicher Abstand der Gebäude zur Verkehrsfläche ablesbar. Insbesondere im Bereich der "Moritzstraße" sind Baufluchten erkennbar. Durch den Abstand der Gebäude zur Straße ergeben sich gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche. Die überbaute Grundstücksfläche erstreckt sich meist 18 bis 27 Meter tief (ab der Verkehrsfläche) in die Grundstücke hinein. Hiervon weichen lediglich die Bereiche mit einer Bebauung in zweiter Reihe (z.B. "Moritzstraße 32a, 34 und 40a") ab.

Garagen und Stellplätze stehen vorwiegend im seitlichen Grenzabstand. Die Anordnung von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen besteht nur in Einzelfällen.

### 5.5 Anzahl der Wohneinheiten (WE) (siehe Plan 5 der Anlage)



Das gesamte Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilige strukturierte Einfamilienhausbebauung mit 1 bis 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude.

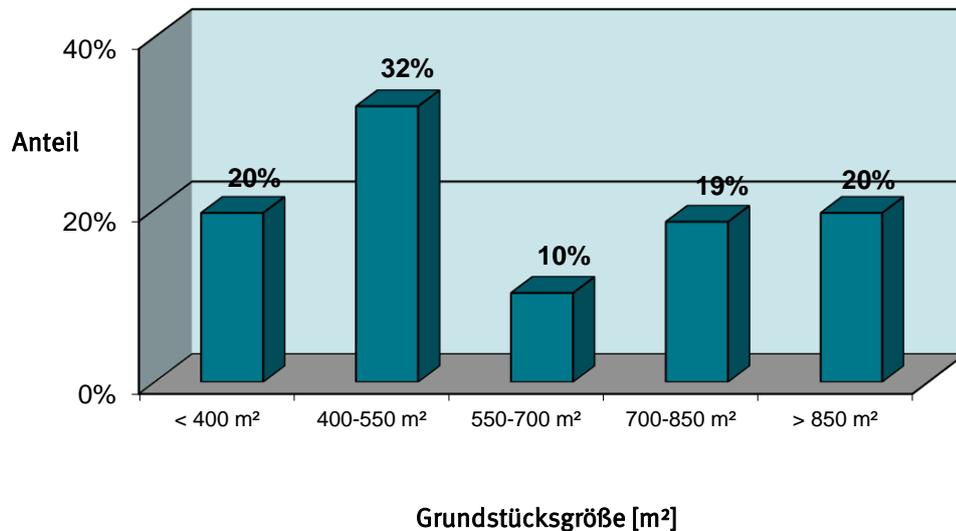
In den Mehrfamilienhäusern sind 3 bis 10 Wohneinheiten je Gebäude vorhanden. Diese befinden sich vor allem nordöstlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" sowie im westlichen Geltungsbereich des "W 106" südwestlich der "Moritzstraße".

Bei Neubauvorhaben (z.B. "Moritzstraße 73") besteht die Tendenz einer deutlich höheren Ausnutzung je Gebäude bzw. der vorhandenen Wohneinheiten.

### 5.6 Grundstücksgrößen (siehe Plan 6 der Anlage)

Das Siedlungsgebiet im Geltungsbereich des "W 106" ist von großen privaten Grundstücken geprägt, in deren rückwärtigen Bereichen großflächige, zusammenhängende Grünräume ausgebildet sind.

Im Mittel ergibt sich dabei eine Grundstücksgröße von ca. 620 m<sup>2</sup>. Diese Größenordnung zeigt, dass auf den meisten Grundstücken noch ein erhebliches Flächenpotenzial besteht, welches von den Eigentümer:innen 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. Kleinere Grundstücksgrößen können vor allem den Reihenhausezeilen sowie Bereichen, in welchen Grundstücke geteilt wurden, zugeordnet werden. Die Teilung von Grundstücken zur Bebauung in zweiter Reihe, zeigt sich insbesondere im nordöstlichen Bereich der "Moritzstraße".



## 5.7 Bäume und Sträucher

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch eine intensive Begrünung aus. Die Vorgartenbereiche sowie rückwärtigen Gartenbereiche weisen teilweise einen ausgeprägten Bewuchs auf. Dort befinden sich auch Bäume, die den Grüncharakter des Gebietes deutlich prägen. Durch das starke topographische Gefälle des Plangebietes findet man einige Böschungen mit ausgeprägtem Bewuchs vor.

Weiterhin grenzt das südöstlich im Geltungsbereich gelegene Grundstück an der "Wormser Straße 173" unmittelbar an das Umwelt-Bildungszentrum (außerhalb des Plangebietes) und prägt durch eine Grünfläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup> Größe ebenfalls den Grüncharakter des Gebietes. Details zum Grünbestand und dessen Bewertung können der Artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

## 5.8 Dachformen

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig die Dachform "Satteldach" dominiert. Walmdächer sind lediglich bei vier Gebäuden vorzufinden. Sehr vereinzelt sind Flachdächer vorzufinden, die jedoch eine deutliche Abweichung zur umgebenden Dachstruktur darstellen.

## 5.9 Einfriedungen

Im Geltungsbereich des "W 106" ist die Einfriedung der Grundstücke charakterisiert durch niedrige Mauern, Zäune oder Hecken mit einer Höhe von meist nicht mehr als 1,50 Metern. Höhere Einfriedungen sind lediglich in Form von Hecken, jedoch nicht als bauliche Anlagen vorhanden. Die relativ niedrigen Einfriedungen ermöglichen eine gute Wahrnehmbarkeit der grünen Vorgartenbereiche, wodurch die privaten Freiräume ein positives, begrüntes Straßenbild ergeben.

## 6. Erschließung

Da es sich um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die Straßen "Moritzstraße", "Dr.-Friedrich Kirchhoff-Straße" und "Wormser Straße" erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die bestehenden Zufahrtswege zu den Grundstücken im Innenbereich befinden sich im Privateigentum.

In geringer Entfernung des Plangebietes befindet sich die Anschlussstelle an die Autobahn "A 60", die über die Landesstraße L 431 vom Plangebiet aus erreichbar ist. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist über bestehende Bushaltestellen im Umfeld des Plangebietes sowohl am "Paul-Gerhardt-Weg", als auch an der "Bleichstraße" sowie an der "Wormser Straße" gegeben.

Die im Plangebiet bestehenden Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung und Lage in den Bebauungsplan übernommen. Der bisherige Umfang bleibt auch weiterhin beibehalten.

## 7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan gefestigt. Insgesamt wird die vorhandene aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern durch die getroffenen Festsetzungen auch zukünftig gesichert.

Gebietsübergreifend sind die vorhandenen, grünen rückwärtigen Grundstücksbereiche vor allem entlang der Randbereiche des Plangebietes prägend und werden im Bebauungsplanentwurf konsequent durch die Festsetzungen von einer Bebauung freigehalten.

Durch die Bebauung in zweiter Reihe zwischen der "Moritzstraße" und der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße", die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterentwickelt werden kann, entsteht hier im Vergleich zu den Randbereichen eine eher flächenhafte Bebauung der Grundstücke mit dazwischenliegenden Grünbereichen.

### 7.2 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 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 Handwerksbetriebe sowie Läden (spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, Convenience-Läden oder kleine sonstige Fachgeschäfte) mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk) zulässig, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes dienen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. große Supermärkte, Drogeriefachmärkte, große

Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte, aber auch Spezialgeschäfte mit weitem Einzugsbereich) werden der Rechtsprechung zufolge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt und sind damit im Geltungsbereich nicht zulässig.

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.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund ihrer grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung stehen Bereiche der Grundstücke für eine Bebauung nicht zur Verfügung und erhalten feste überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen sowie absolute maximale Grundflächen. Im Gegenzug können jedoch die bestehenden Gebäude entlang der Straßenzüge erweitert werden oder es können Neubauten in entsprechender maximal zulässiger Größenordnung errichtet werden. Für wenige der bestehenden Gebäude trifft diese Erweiterungsmöglichkeit jedoch nicht zu. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die bezüglich ihrer Größe (überbaute Grundfläche) oder der hohen Ausnutzung der Grundstücke (GRZ) weder für den Bereich charakteristisch noch mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "W 106" vereinbar sind (z.B. "Moritzstraße 73").

Bestehende Gebäude, die größer sind als das zulässige Maß der baulichen Nutzung, sind über den Bestandsschutz gesichert.

Im östlichen Geltungsbereich zwischen der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" und der "Moritzstraße" sind zur Weiterführung der bestehenden kleinteiligen Struktur, Bebauungen in zweiter Reihe innerhalb der maximal zulässigen Größenordnung zulässig. Hierbei handelt es sich um Bereiche in denen die bestehende Bebauungsstruktur weiterentwickelt werden kann und eine vertretbare städtebauliche Verdichtung, die mit den Zielen des Bebauungsplanes "W 106" vereinbar ist, ermöglicht wird.

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.

#### 7.3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

Die vergleichsweise geringe Überbauung der Grundstücksflächen ist eine der städtebaulichen Hauptmerkmale im "W 106". Auch die an das Plangebiet im Südwesten angrenzenden Siedlungsbereiche weisen dieses Hauptmerkmal auf. Trotz der festgesetzten relativ niedrigen Grundflächenzahl würden bei den zum Teil sehr großen Grundstücken mit hohen Grundstückstiefen Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierende Gebäudekubaturen zulässig, die den diesbezüglich im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Rahmen als auch die in den angrenzenden Baugebieten vorhandene Bebauung 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 all den hieraus

resultierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen, die unter Punkt "4.5 Anzahl der Wohneinheiten" beschrieben sind, zu städtebaulichen Spannungen führt.

Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen in großen Teilen des Geltungsbereiches unter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Dies dient vor allem der Sicherung der aktuell vorhandenen Bebauungsstruktur. Damit sollen unerwünschte städtebauliche Effekte wie die starke Versiegelung von Freiflächen ausgeschlossen und die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur gesichert werden. Darüber hinaus sind die festgesetzten Grundflächenzahlen mit einer absoluten Grundfläche pro Gebäude gekoppelt. Diese Koppelung dient dazu, die Bebauung der großen Grundstücke auf ein gebietsverträgliches Maß zu begrenzen und zu große Baukörper zu vermeiden.

Die festgesetzte GRZ variiert im Geltungsbereich zwischen 0,25 und 0,45 und orientiert sich jeweils an der vorhandenen Grundstücksausnutzung in den einzelnen Teilbereichen und bewegt sich damit im Rahmen der Orientierungswerte der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA).

Im östlichen Geltungsbereich, südlich der "Wormser Straße" sowie im westlichen Geltungsbereich in Abschnitten der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" und südlich der "Moritzstraße" wird eine GRZ von 0,35 bis 0,40 festgesetzt, um hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Diese Bereiche weisen heute bereits eine höhere bauliche Dichte auf als die restlichen Teilbereiche im "W 106". Einzig die in einem Teilbereich bestehende und weiterhin als zulässig festgesetzte GRZ von 0,45 überschreitet den in der Baunutzungsverordnung festgeschriebenen Orientierungswert um 0,05. Die Überschreitung ist bereits im Bestand vorhanden und wird in diesem Bereich als städtebaulich vertretbar erachtet. Die Festsetzung einer geringeren GRZ würde einen unerwünschten starken Eingriff in das bestehende Privateigentum zur Folge haben.

Die Festsetzung der absoluten Gebäudegrundfläche (GR) ergibt sich aus dem ermittelten Maß der vorhandenen Bebauung. Auch hier werden Bereiche definiert, in denen unterschiedlich große Gebäudegrundflächen in verschiedenen Teilbereichen zulässig sind.

Damit sich die zulässigen Gebäudeabmessungen bzw. die hieraus resultierenden möglichen Gebäudekubaturen bei den, in Teilbereichen zulässigen, Doppelhäusern und Hausgruppen ebenfalls in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen, ist bei der Errichtung von Doppelhäusern die maximal zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf zwei Drittel der jeweils festgesetzten Grundfläche festgelegt. Bei der Errichtung von Hausgruppen ist die maximal zulässige Grundfläche je Einzeleinheit einer Hausgruppe im gesamten Geltungsbereich auf 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. 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 entsprechend beschränkt.

### 7.3.2 Geschossflächenzahl

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, der Gebäudehöhen und der GRZ wird das städtebauliche Erscheinungsbild ausreichend gesichert.

### 7.3.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Charakteristisch für den gesamten Geltungsbereich des "W 106" ist entsprechend der Analyse eine Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen, teils mit ausgebautem Dachgeschoss. Aus dem Grund wird im überwiegenden Geltungsbereich eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Einige Teilbereiche sind durch eine überwiegend eingeschossige Bebauung geprägt. Für diese Bereiche sind zur Erhaltung der Gestalt eine niedrigere Gebäudehöhe sowie maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden mittels einer Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe sowie Höhe der Gebäudeoberkante bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche begrenzt. Die Höhen spiegeln die Bestandsbebauung wider und ermöglichen in einigen Bereichen einen Spielraum. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird die bestehende Geländeoberfläche festgesetzt, an dem Standort an dem die bauliche oder sonstige Anlage errichtet werden soll.

Die Festsetzung bezieht sich nicht auf die Verkehrsfläche, da im nordöstlichen Geltungsbereich ein starkes topografisches Gefälle von Südwesten nach Nordosten besteht und ein Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch deutlich erschwert wird. Da der gesamte Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Geländeoberfläche nur noch geringen Veränderungen unterliegt, da keine größeren Erdarbeiten mehr z. B. für die Errichtung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Höhenfestsetzung ermöglicht des Weiteren auch eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschosszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche.

Da im Geltungsbereich nahezu ausschließlich Gebäude mit geneigten Dächern bestehen, sind neben der absoluten Gebäudehöhe auch die vorhandenen Trauflinien, bzw. Traufhöhen ein prägendes Merkmal für das städtebauliche Erscheinungsbild im "W 106".

Um diese bestehenden Trauflinien als stadtgestalterisches Element beizubehalten wird zusätzlich eine maximal zulässige Traufhöhe anhand des analysierten Gebäudebestandes festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Traufhöhe wird vermieden, dass bauliche Anlagen durch die Errichtung von Staffelgeschossen, die städtebaulich unerwünschte und untypische Wirkung eines zusätzlichen Geschosses entfalten.

### 7.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich wird, entsprechend der vorhandenen Bebauung, eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Gliederung ergibt sich aus der Festsetzung zu den jeweiligen Gebäudetypen. Zum Erhalt der aktuellen Struktur sind in einigen Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den übrigen Bereichen sind aufgrund des vorherrschenden Charakters der vorhandenen teilweise dichtereren Bebauung auch Hausgruppen zulässig.

Bei der Errichtung von Hausgruppen sind maximal 4 Einzelhäuser in einer Hausgruppe mit einer Gesamtlänge von maximal 30 Metern festgesetzt, um die Errichtung von langen Gebäudezeilen zu vermeiden, die in den jeweiligen Bereichen als untypisch betrachtet werden.

## 7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Baugrenzen mit einem definierten Abstand zur Straße festgesetzt, welcher sich an der bisherigen Bebauung und Gebäudestellung orientiert.

In dem gesamten Geltungsbereich sind rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, um die bestehenden inneren Freiräume, die hier wesentlich zur Wohnqualität des Gebietes beitragen und für die kleinklimatische Situation von Bedeutung sind, von einer Bebauung freizuhalten.

Die festgesetzte Tiefe der rückwärtigen Baugrenze orientiert sich dabei am Bestand und bietet den Grundstückseigentümern damit ausreichend Möglichkeiten für die Bebauung der Grundstücke.

Je nach Prägung im Bestand wird eine überbaubare Grundstückstiefe von 14 bis 18 Metern definiert. Eine Ausnahme bilden "tiefere" Baufenster im westlichen Geltungsbereich nördlich und südlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße", da hier keine klare Bebauungsstruktur aus der Bestandsanalyse ableitbar ist. Die Tiefe der hier festgesetzten Baufenster gewährt ausreichend Möglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden.

Eine Besonderheit bildet der Bereich im Kern des Geltungsbereiches, zwischen der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" und nordöstlich der "Moritzstraße", da hier bereits rückwärtige Bebauungen im Bestand vorliegen. Diese werden durch die Festsetzung entsprechender Baufenster in ihrem Bestand gesichert und weitere Baufenster zur Fortführung der vorhandenen Strukturen festgelegt. Die Schließung bestehender Baulücken nordöstlich der "Moritzstraße" wird durch die festgesetzten Baufenster ermöglicht. Die prägende bestehende Bauflucht soll hierbei aufgenommen werden.

## 7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Um die typischen Vorgartenbereiche zu erhalten, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zudem dürfen die Flächen zwischen den Straßen und den jeweils angrenzenden Baugrenzen maximal zu 25 % für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden.

Der Ausschluss der Anordnung von Stellplätzen parallel zur Straße, sowie die Begrenzung der Zufahrtsbreite dienen der Erhaltung der städtebaulich wirksamen Raumkanten der öffentlichen Straßen und sollen verhindern, dass die vorhandenen Einfriedungen durch zu große Öffnungen unterbrochen werden.

## 7.7 Grünflächen

Im südöstlichen Geltungsbereich des "W 106" befinden sich südlich der "Wormser Straße" zusammenhängende Freiflächen mit Gartennutzung. Diese privaten Grünflächen weisen teilweise einen hochwertigen Gehölzbestand auf und sollen als innergebietliche Grünstrukturen dauerhaft in ihrer Funktion gesichert werden. Eine Bebauung dieser Flächen, auch mit Nebenanlagen etc. ist in Teilbereichen städtebaulich nicht gewünscht.

Grünflächen besitzen vielfältige ökologische, klimatische und soziale Funktionen. Aufgrund der thermischen Gunstwirkungen der Vegetation können Grünflächen als kühlende Trittsteine innerhalb der Bebauung fungieren. Mit dem Erhalt der Grünflächen kann somit zur Minderung des städtischen Wärmeinseleffektes, der Anpassung an die Folgen des Klimawandels und gleichzeitig auch der Sicherung der Wohnumfeldqualität beigetragen werden.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche (GF)" sowie der Grünflächen "G 1" mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Garten mit flächigem Gehölzbestand" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünflächen wird hierdurch dauerhaft erhalten.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Grünflächen "G 2" mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Garten" sind bauliche und sonstige Anlagen für die Garten- und Freizeitnutzung sowie Zufahrten ausnahmsweise auf bis zu maximal 20 % der Fläche zulässig. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass bauliche Anlagen wie z. B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, befestigte Flächen etc. errichtet werden dürfen, ebenso wie Flächen für eine gärtnerische Nutzung.

Die Festsetzung der Grünflächen sowie die Abgrenzung zwischen den Grünflächen "G 1" und "G 2" erfolgte auf der Grundlage der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung.

## **7.8 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht**

Innerhalb des Plangebietes werden zur Erschließung der angrenzenden Grundstücksflächen Geh- und Fahrrechte "G, F" zugunsten der Anlieger festgesetzt. Außerdem wird im Bereich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 9" ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Mainz festgesetzt. Dieses dient der Aufrechterhaltung einer Hangsicherung auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Das betroffene Grundstück ist Teil einer Steilflanke in Weisenau mit einem Höhenunterschied von bis zu 14 Metern. Der anstehende Untergrund besteht aus Lockergestein verschiedener Steinarten (mit Tendenz zu verstärkter Erosion und Hangkriechen) und ist laut einer geotechnischen Stellungnahme nur bedingt stabil. Zur Gefahrenabwehr des angrenzenden Grundstückes, muss der zum Schutz vor abgehendem Gestein errichtete Felsfangzaun entlang der Hangsohle mehrmals im Jahr von Bewuchs und dem abgegangenen Geröll und dem Zuwachs des anstehenden Grünbewuchses befreit werden.

Des Weiteren werden zur Sicherung der bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen im Plangebiet auf privaten Grundstücksflächen entsprechende Leitungsrechte "L" zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

## **7.9 Anzahl der Wohneinheiten**

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung mit Wohngebäuden geprägt, die überwiegend eine geringe Anzahl von Wohneinheiten (1-2 WE) aufweisen (siehe Bestandsanalyse). Angesichts allgemein hoher Grundstückskosten wird für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern erkennbar, die im Geltungsbereich des "W 106" atypisch sind.

Die hohe Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden führt bei großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements, zu erheblichen Problemen mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und kann städtebauliche Spannungen auslösen. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Im Zuge der Planung wird im Geltungsbereich des "W 106" die Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum im bestehenden Siedlungsgebiet geboten, ohne dabei den

städtebaulichen Charakter des Gebietes negativ zu beeinträchtigen. 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 ermittelten Bestand. Entsprechend der Festsetzung der baulichen Dichte erfolgt auch bei der Zahl der Wohneinheiten eine Gliederung in unterschiedliche Teilbereiche. In einem großen Teil des Geltungsbereiches werden je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zugelassen. Um den aktuellen Ansprüchen an moderne Wohnformen gerecht zu werden, werden in einigen Bereichen drei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Diese Zahl entspricht immer noch dem Charakter des Quartiers mit einer kleinteiligen Einzelhausbebauung (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) und gibt gleichzeitig die Möglichkeit für eine dem Gebiet angemessene zusätzliche Ausnutzung und damit einer maßvollen Nachverdichtung.

Ein nordöstlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" gelegener Bereich weist zukünftig mit fünf Wohneinheiten die höchste Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf, da diese Anzahl im Bestand bereits vorhanden ist und eine Sicherung des Status Quo erfolgen soll.

Im gesamten Geltungsbereich ist bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen die Anzahl der Wohneinheiten je Einzeleinheit auf zwei Wohneinheiten festgesetzt, um eine zu hohe Wohnungsdichte im Vergleich zu einer Einzelhausbebauung zu vermeiden.

Allgemeine Ansprüche nach einem erhöhten Wohnungsbedarf werden durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **7.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Ergänzend zu den Regelungen der aktuell geltenden "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)" werden innerhalb des Bebauungsplanes weitere Festsetzungen zur Sicherung einer angemessenen Begrünungsqualität getroffen.

### **7.10.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das gesamte Plangebiet "W 106" zeichnet sich durch einen ausgeprägten Grünbestand auf den privaten Grundstücksflächen sowie den öffentlichen und privaten Grünflächen aus. Zum Erhalt dieses "grünen Charakters" des "W 106" werden innerhalb des Plangebietes entsprechend der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens Bäume zum Erhalt sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind 136 Bäume vorhanden, die gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt sind. Bei einigen dieser Bäumen wurden Baumhöhlungen oder Vogelnester nachgewiesen. Diese Bäume besitzen somit eine hohe Artenschutzrelevanz. Die Bestandsbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Quartiers leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur Wohnumfeldqualität und zum Mikroklima und werden somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt.

## **7.11 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **7.11.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden**

Aufgrund der Nutzungsart des Plangebietes ist eine Vermeidung von Lichteinträgen nicht möglich. Zur nachhaltigen Minderung möglicher negativer Einwirkungen auf die lokale Entomofauna wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, wonach im Freien ausschließlich geschlossene, warm-weiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden sind. Beleuchtungsbedingten Lockeften und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna wird mit dieser Festsetzung entgegengewirkt. Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

### **7.11.2 Lärmschutzmaßnahmen**

Innerhalb des Plangebietes wurde durch die KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Immissionssituation im Plangebiet hinsichtlich des Verkehrslärms zu ermitteln. Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung, wurden innerhalb des Bebauungsplanes Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß den Anforderungen nach der DIN 4109-1 auszuführen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass offene Außenwohnbereiche in Bereichen mit Verkehrslärm bedingten Geräuschpegeln von mehr als 64 dB(A) tags unzulässig sind. Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an Fassaden aufweisen, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 64 dB(A) am Tag bzw. bei Schlafräumen der Wert von 54 dB(A) in der Nacht überschritten ist, müssen vor mindestens einem Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen so geschützt werden, dass der Beurteilungspegel außen am geöffneten Fenster einen Wert von 64 dB(A) am Tag bzw. bei Schlafräumen von 54 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet. Außerdem wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Räume mit vorwiegend Schlafnutzung aus Gründen des Schallschutzes gegen Fluglärm festgesetzt. Durch diese getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass innerhalb des gesamten Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt werden.

## **7.12 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

### **7.12.1 Dachform / Dachneigung**

Der Geltungsbereich des "W 106" ist durch Gebäude mit geneigten Dächern mit unterschiedlicher Dachneigung geprägt, wobei eindeutig "Satteldächer" die vorherrschende Dachform bilden. Diese Dachform soll daher auch weiterhin beibehalten werden.

Da eine "Dachlandschaft" wesentlich durch Dachaufbauten beeinflusst wird, wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten geregelt. 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 eingeschränkt, da diese zu einer "Zerschneidung" der Dachflächen führen. Großformatige Gauben können zudem eine Wirkung erzeugen, die einem zusätzlichen Geschoss gleichkommt. Damit die Dachflächen nicht zu stark mit Dachaufbauten belegt werden, erfolgt eine Begrenzung der Größe von Dachgauben und Dacheinschnitten.

### 7.12.2 Einfriedungen / Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

Um die Struktur der einsehbaren und begrünten Vorgärten im überwiegenden Geltungsbereich beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen wie Mauern und Zäune zukünftig nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 Metern zulässig.

Von den Festsetzungen zu Einfriedungen sind nur die jeweiligen Grundstücksgrenzen betroffen, welche an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind Regelungen zur Gestaltung von Abfall- und Wertstofftonnenstandplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8. Fachgutachten

### 8.1 Schalltechnische Untersuchung

Innerhalb des Plangebietes wurde durch die KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Immissionssituation im Plangebiet hinsichtlich des Verkehrslärms zu ermitteln und anhand der jeweils gültigen Anforderungen aus den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen.

Die schalltechnische Untersuchung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind im Plangebiet in Berechnungshöhen von 2,8 m, 5,6 m und 8,4 m Höhe über Gelände (EG bis 2. OG) Beurteilungspegel von bis zu  $L_{r,Tag/Nacht} = 72/73$  dB(A) zu erwarten. Die höchsten Pegel treten hierbei im östlichen Plangebiet auf. Die maßgeblichen Emissionen sind insbesondere im östlichen Plangebiet auf die Bahnstrecke zurückzuführen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von  $L_{r,Tag/Nacht} = 55/45$  dB(A) werden deutlich, um bis zu  $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = +17/+28$  dB(A) überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der geringen Wirksamkeit durch die Abstände zur Bahnstrecke beziehungsweise an den Straßen aus städtebaulichen Gründen nicht ausführbar. Daher sind geeignete Vorkehrungen zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 zu treffen.

In den Bereichen des Plangebiets ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von  $L_a = 65 \dots 83$  dB. Hieraus resultieren bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entsprechend der DIN 4109 Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile im Bereich von  $R'_{w,ges} = 35 \dots 53$  dB.

### 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz führte eine Artenschutzrechtliche Prüfung des Gebietes des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" durch. Darin wurde die Frage untersucht, ob und ggf. in welcher Art und in welchen Bereichen die Realisierung einer Nutzungsänderung bzw. einer weiteren oder veränderten Bebauung gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen könnte.

Im Rahmen dieser Prüfung wurden innerhalb des Bebauungsplanes insgesamt 212 Bäume erfasst. Von diesen sind 136 (64 %) gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. Innerhalb der Baugrenzen sind dies 17 (8 %). Bei neun dieser Bäume handelt es sich um Laubbäume. Bei acht Bäumen wurden Baumhöhlungen oder Vogelnester nachgewiesen. Diese Bäume besitzen somit eine hohe Artenschutzrelevanz. Die Bäume stehen mit einer Ausnahme außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes.

Durch eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie die faunistischen Geländeerfassungen wurde der Nachweis von 28 Vogelarten sowie zwei Fledermausarten erbracht. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Bewohner von Gehölzbeständen oder Gebäuden bzw. Arten des Siedlungsbereiches.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben auf Basis des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen der europäischen Vogelarten oder von streng geschützten Tierarten nicht auszuschließen. Inwieweit diese zum Tragen kommen, hängt von Art und Umfang des jeweils beantragten Bauvorhabens ab. Generell löst die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Diese hängen von Art und Umfang eines konkreten Vorhabens ab. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind auf Baugenehmigungsebene die in Kapitel I. der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten, zwingend einzuhaltenden Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten durch die Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes.

## 9. Altlasten / Bodenschutz

Der Stadt Mainz (Grün- und Umweltamt) lagen zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens Anhaltspunkte zu insgesamt drei altlastrelevanten Vornutzung innerhalb des Geltungsbereichs vor. Daraufhin wurde eine historische Recherche der bekannten historischen Karten, Adressbücher, Luftbilder und Bauakten durchgeführt, die eine gewerbliche Vornutzung zweier Standorte bestätigte. Dabei handelt es sich um folgende bodenschutzrechtlich relevante Vornutzungen:

### 1. Heinrich Besier - Ehem. Obstproduktenfabrik (Nr. 315 00 000-5386), Wormser Straße 169+169a, Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 19

Durch die historische Recherche konnten der Nutzungszeitraum (1885 bis 1945) sowie die am Standort vorhandenen Lager- und Betriebsgebäude als auch Prozessabläufe identifiziert werden. Eine Metallverarbeitung fand vor Ort nicht statt. Da zu diesem Zeitpunkt keine flüssigen Brennstoffe eingesetzt wurden, verbleibt ein Altlastenverdacht hinsichtlich der Ablagerung und Entsorgung von Kesselaschen und Abbruchmassen. Es liegen jedoch keine Hinweise vor, dass Kesselaschen und/oder Abbruchmassen flächenhaft vor Ort auf dem Grundstück abgelagert wurden (Geländeveränderungen, Halden, morphologische Auffälligkeiten).

Der Standort ist vollständig überbaut und versiegelt. Eine Gefährdung der Anwohner:innen durch die mögliche Ablagerung oberflächennaher Kesselaschen besteht daher nicht.

## 2. Hanns und Gunther Besier - Ehem. Groß- und Einzelhandel mit chemischen Erzeugnissen (Nr. 315 00 000-5389)

Durch die historische Recherche konnte der Nutzungszeitraum von 1958 bis 1967 eingegrenzt werden. Der Betrieb war zu diesem Zeitraum auch an einem weiteren Standort in Mainz gemeldet. Mit welchen chemischen Erzeugnissen seinerzeit gehandelt wurde, konnte nicht abschließend geklärt werden. Auch der Umgang und die Lagerung von ggf. wassergefährdenden Stoffen konnte bisher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Räumlichkeiten und Lagermöglichkeiten waren sehr begrenzt. Für den Großteil der Räumlichkeiten ist eine Nutzung als Büro- und Verwaltungsbau dokumentiert.

Da die Betriebsstrukturen nicht abschließend geklärt werden konnten, verbleibt ein Verdacht für einen historischen Gewölbekeller, der seinerzeit ggf. als Lagerfläche genutzt wurde. Gefahren für die Anwohner:innen sind nicht zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan "W 106" sind im Bereich des Altstandorts (ehem. Obstproduktenfabrik) und im Bereich des ehem. Gewerbestandorts (Groß- und Einzelhandel) keine sensiblen Nutzungsänderungen vorgesehen und keine Eingriffe in den Untergrund zu erwarten.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen, die mit einer Entsiegelung oder Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, ist die obere Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz) und das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz hinzuzuziehen.

Künftige Grün- und Freiflächen im Bereich der altlastverdächtigen Flächen sind auf schadstoffbelastete Ablagerungen zu untersuchen und daraus entsprechende Maßnahmen (Bodenabtrag und -aufbau) abzuleiten und durchzuführen.

## 10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "W 106" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt den Bestandscharakter zu wahren und Nachverdichtungen zu regeln. Die Planung löst keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

## 11. Statistik

Plangebietsgröße	86.310 m <sup>2</sup>	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	63.747 m <sup>2</sup>	73,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	9.436 m <sup>2</sup>	10,9 %
Private Verkehrsflächen	1.045 m <sup>2</sup>	1,2 %
Öffentliche Grünflächen	1.959 m <sup>2</sup>	2,3 %
Private Grünflächen	10.123 m <sup>2</sup>	11,7 %

Anzahl der bestehenden Wohneinheiten ca. 177 WE

## 12. Kosten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz für die Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung sowie für die Artenschutzrechtliche Prüfung folgende Kosten entstanden:

Schalltechnische Untersuchung	5.146,75 €
Artenschutzrechtliche Prüfung	17.493,00 €

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*