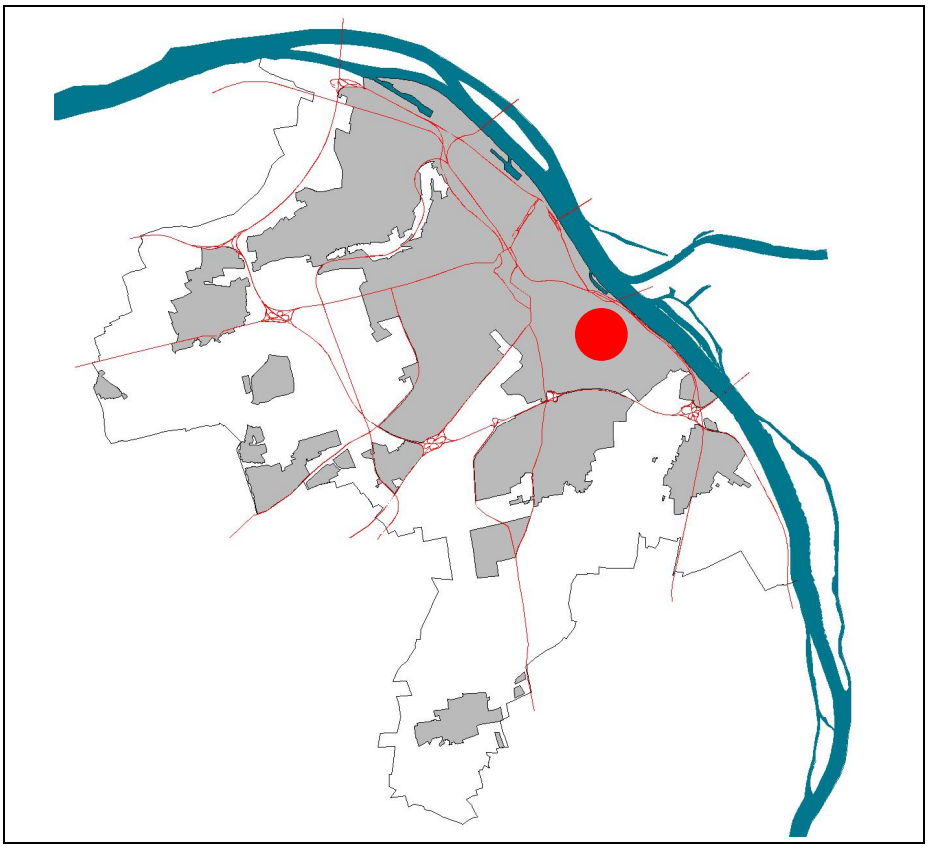
# Stadt Mainz

# Begründung

Bebauungsplan
"Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße
(O 73)"



**Stand: Planstufe II**

**Begründung zum Bebauungsplan**
**"Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"**


**1. Erfordernis und Planungsziel** ... 5
**2. Räumlicher Geltungsbereich** ... 6
**3. Übergeordnete Planungen** ... 6
**3.1 Landesentwicklungsprogramm IV** ... 6
**3.2 Regionaler Raumordnungsplan** ... 7
**3.3 Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz** ... 7
**3.4 Flächennutzungsplan** ... 9
**4. Bestehendes Planungsrecht** ... 10
**4.1 Bebauungsplan "Ketteler Siedlung – Änderung und Ergänzung (O 36)"** ... 10
**4.2 Bebauungsplan "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)"** ... 11
**5. Erhaltungssatzung "Kettelersiedlung (O 72-S)"** ... 11
**6.1 Gebäudetypologie im Bestand** ... 12
**6.3 Grundflächen im Bestand** ... 14
**6.4 Grundflächenzahlen im Bestand** ... 15
**6.5 Zahl der Vollgeschosse im Bestand** ... 17
**6.6 Geschossflächenzahlen in Bestand** ... 18
**6.7 Bauweisen im Bestand** ... 19
**6.8 Zahl der Wohneinheiten im Bestand** ... 19
**6.9 Stellplätze im Bestand** ... 20
**6.10 Dachformen im Bestand** ... 21
**6.11 Vorgärten und Begrünung im Bestand** ... 22
**7.1 Art der baulichen Nutzung** ... 23
**7.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl** ... 24
**7.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen** ... 27
**7.3.1 Offene Bauweise** ... 28
**7.3.2 Abweichende Bauweisen** ... 28
**7.4 Überbaubare Grundstücksfläche** ... 29
**7.5 Stellung baulicher Anlagen** ... 31
**7.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** ... 31
**7.8 Verkehrsflächen** ... 33
**7.9 Regelungen von Zufahrten** ... 33
**7.10 Geh- und Fahrrecht** ... 33
**7.11 Fläche für Versorgungsanlagen** ... 34

**7.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ... 34
**7.12.1 Reduzierung von Versiegelungen** ... 34
**7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** ... 34
**7.13.1 Fluglärm** ... 34
**7.13.2 Verkehrslärm** ... 35
**7.13.3 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden** ... 35
**7.14 Grünplanerische Festsetzungen** ... 35
**7.14.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen** ... 35
**7.14.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** ... 36
**7.14.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern** ... 36
**7.14.4 Begrünung von privaten Stellplätzen** ... 38
**7.14.5 Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und Fassaden** ... 39
**8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** ... 39
**8.1 Dachform / Dachneigung** ... 39
**8.2 Dachaufbauten** ... 40
**8.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie** ... 41
**8.4 Vorgärten / Einfriedungen** ... 41
**8.5 Gestaltung von Abfall- und Wertstofftonnen** ... 42
**9. Fachgutachten** ... 42
**9.1 Artenschutz** ... 42
**9.2 Baumschutz** ... 45
**10. Umweltbericht** ... 47
**12. Familienfreundlichkeitsprüfung** ... 58
**13. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung** ... 58
**14. Denkmalschutzrechtliche Belange** ... 58
**15. Erhaltungssatzung** ... 58
**16. Statistik** ... 60
**17. Kosten** ... 60

**Gesonderter Teil der Begründung:**

Umweltbericht
(Büro Dörhöfer & Partner, Engelstadt)

**Hinweis:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "O 73" wurden folgende Gutachten und Fachbeiträge erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden können:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Dörhöfer & Partner, Engelstadt, bearbeitet durch Büro viriditas, Weiler,
- Baumerfassung, Büro Dörhöfer & Partner, Engelstadt.

## 1. Erfordernis und Planungsziel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch hochwertiges Wohnquartier im Stadtteil Mainz-Oberstadt. Südwestlich des Volksparks gelegen, zählen die überwiegenden Bereiche des räumlichen Geltungsbereiches zur sogenannten "Ketteler-Siedlung".

Die "Ketteler-Siedlung" entstand Anfang der 1920er Jahre und folgt den Prinzipien der Gartenstadtentwicklung. Gartenstadtmodelle des frühen 20. Jahrhunderts waren der städtebauliche Gegenentwurf zur Blockrandbebauung des späten 19. Jahrhunderts. Ziel des Gartenstadtmodells war es, die Bevölkerung mit Wohnraum und zugleich auch mit Licht, Luft und Sonne zu versorgen. Zudem konnten die zwischen der Bebauung liegenden Freiflächen zum Gartenanbau genutzt werden und damit zur Grundversorgung der Bewohnerschaft beitragen. Mit der Gartenstadtidee entstand folglich in der "Ketteler-Siedlung" eine Bautypologie, die heute noch geprägt ist durch Offenheit und Lichtdurchlässigkeit sowie das Zusammenspiel aus Gebäuden, Freiräumen und einer harmonischen Proportionierung der Straßenräume mit einer Vielzahl an grünen Vorgartenzonen. Auf den vormals als Gartenbauflächen angelegten Freiräumen entwickelte sich im Laufe der Zeit ein hoher und dichter Baumbestand mit parkähnlichem Charakter. Heute dienen jene Bereiche als gemeinschaftliche Außenwohnbereiche für die Bewohnerschaft und wirken darüber hinaus gebietsprägend.

Die Bebauungsstruktur im räumlichen Geltungsbereich ist durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau, Reihenhaus- und Kettenhauszeilen sowie vereinzelt auch durch freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Hierdurch entstanden Zwischenräume mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen und gestalterischen Qualitäten, die heute noch deutlich ablesbar sind. Umringt ist das Plangebiet von Grün- und Freibereichen. So schließt im Nordosten der Volkspark direkt an das Quartier an. Zu den übrigen Plangebietsrändern grenzen fast ausschließlich Kleingartenanlagen an.

Für einige Teile des Plangebietes existieren bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne ("Ketteler Siedlung – Änderung und Ergänzung (O 36)" und "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)"). In den restlichen Bereichen des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Zunahme des Siedlungsdrucks aufgrund vereinzelter Nachverdichtungsüberlegungen, der steigenden Motorisierung in den letzten Jahrzehnten und aktuell dem damit einhergehenden erhöhten Stellplatzbedarf sowie Tendenzen, die grünen Vorgartenbereiche dauerhaft zu versiegeln und damit das derzeit noch vorherrschende städtebauliche Gesamtbild aufzuweichen.

Mit dem Bebauungsplan "O 73" wird für das Quartier auf diese sich veränderten Rahmenbedingungen reagiert. Ziel der Planung ist es folglich, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern und hierbei die gewachsenen städtebaulichen Strukturen unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen zu sichern. Dabei sollen insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen sowohl die vorhandene Bebauung und den Baumbestand berücksichtigen als auch Rahmenbedingungen für eine gebietsverträgliche Weiterentwicklung des Quartiers vorgeben. Zudem sollen mit dem Bebauungsplan neben den städtebaulichen auch stadtgestalterische Rahmenbedingungen für eine gebietsverträgliche Nutzung gesichert werden. Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung und der zukünftigen Entwicklungsziele folgend, sollen im Bebauungsplan "O 73" als Art der baulichen Nutzung "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzt werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 22, und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die "Göttelmannstraße" (teilweise),
- im Südosten durch die Grundstücke "Lorenz-Diehl-Straße 2-14" (nur gerade Hausnummern), "Lorenz-Diehl-Straße 22, 32", "Görresstraße 1" und "Adam-Stegerwald-Straße 2-6" (nur gerade Hausnummern),
- im Südwesten durch den eingeschlossenen "Oberer Laubenheimer Weg" (teilweise),
- im Nordwesten durch den eingeschlossenen Fußweg, der die "Heinrich-von-Gagern-Straße" und den "Oberer Laubenheimer Weg" verbindet, die Grundstücke "Windthorststraße 1-11a" (nur ungerade Hausnummern), "Heinrich-von-Gagern-Straße 2-8" (nur gerade Hausnummern), "Heinrich-von-Gagern-Straße 29", "Am Alten Schulgarten 3", "Göttelmannstraße 41-43b" (nur ungerade Hausnummern) und das zu Erschließungszwecken für die Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a und 43b" erforderliche Flurstück 149.

Die angrenzende Dauerkleingartenanlage "Kleingartenverein Mainzer Gartenfreunde e.V." liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" und wird von der Planung nicht tangiert.

## 3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP).

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es weist der Stadt Mainz als Teil der Europäischen Metropolregion Rhein-Main die Funktion eines "Oberzentrums" zu (Z 36). Der Stadt Mainz wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zugeordnet. Mit dem Ziel des Bebauungsplanes "O 73", die Erhaltung des bestehenden Wohnquartiers zu sichern, trägt diese Planung Rechnung.

In den Zielen und Grundsätzen "Z 57" bis "G 63" regelt das LEP IV die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59/Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente sind in der Begründung zu Ziel "Z 58" des LEP IV aufgezählt und wurden weitestgehend in die Mainzer Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" übernommen. Die Stadt Mainz betrachtet jedoch die Sortimente "Getränke in großen Gebunden" (Getränkeabholmarkt), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Zudem sind einige Sortimentsbegriffe (z.B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel "Z 58" des LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze. Der Bebauungsplan "O 73" berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP IV.

## 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

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

Im Planwerk zum RROP ist das Plangebiet "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" als "Siedlungsfläche Wohnen" dargestellt. Regionalplanerische Zielsetzungen im Sinne von Vorranggebietsausweisungen stehen den geplanten bauleitplanerischen Festsetzungen nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

## 3.3 Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005 mit Fortschreibungen vom 08.12.2010, 09.04.2011, 13.10.2013, 04.10.2016, 28.06.2017 und 24.03.2021). Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" hat den Charakter einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung und dokumentiert den planerischen Willen der Stadt Mainz, dien Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern. Ein solches Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 8a und 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfes, damit allen (auch immobilen) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgung-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives Gesamtangebot bietet
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Schaffung und Erhalt von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden könnten, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen, insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

Der räumliche Regelungskern des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" ist die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe "Mainzer Sortimentsliste", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 6 ff.) soll nur in den dargestellten Bereichen (siehe "Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 4) stattfinden.

Im Stadtteil Oberstadt sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt (siehe Abbildung 1 und "Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 71):

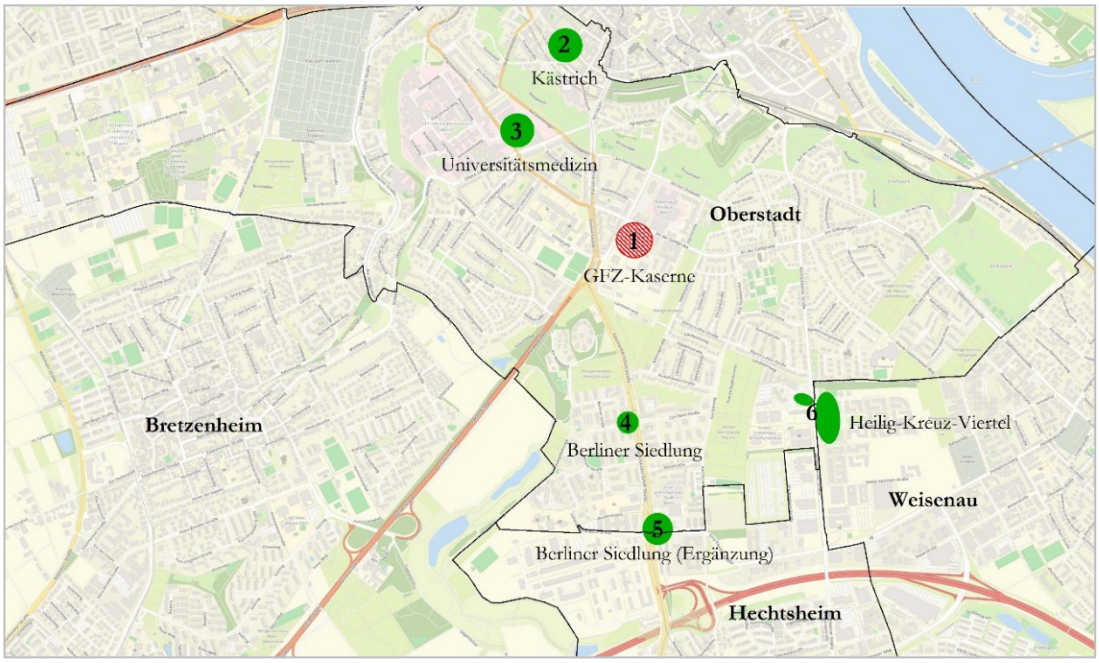



*Abbildung 1: Nahversorgungszentren und geplantes Quartierszentrum im Stadtteil Oberstadt, Stand 2025.*

Mit circa 23.544 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) ist die Mainzer Oberstadt der drittgrößte Stadtteil der Landeshauptstadt. Gemäß "Struktur- und Potenzialanalyse über die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Mainz" (2020) ist der Stadtteil Oberstadt hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung deutlich unterversorgt und liegt weit unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Im Unterschied zu den damals selbstständigen und

vor ihrer Eingemeindung nach Mainz eigenständig gewachsenen Stadtteilen verfügt der Stadtteil Oberstadt aus historischen Gründen über keinen gewachsenen Ortskern, in dem Nachversorgungseinrichtungen konzentriert sind. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Neues Stadtquartier GFZ-Kaserne" soll für den Stadtteil Oberstadt erstmals ein zentraler Versorgungsbereich der Hierarchiestufe "Quartierszentrum" planerisch ausgewiesen werden, um eine funktionale und städtebauliche Zentrenbildung im Bereich der Nahversorgung zu ermöglichen. Aktuell verfügt der Stadtteil Oberstadt lediglich über einen großflächigen Rewe-Markt an der "Geschwister-Scholl-Straße". Das weitere Angebot beschränkt sich auf zwei kleinflächige Netto-Discountmärkte sowie einen Rewe-Markt im Bereich des Nahversorgungszentrums "Universitätsmedizin". Dies bedeutet für das Plangebiet und für die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbevölkerung, dass nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, wie Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, nicht oder nur bedingt innerhalb von zehn Gehminuten erreichbar sind. Die Bevölkerung ist in diesem Bereich hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes unterversorgt (GMA (2020): Struktur- und Potenzialanalyse über die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Mainz. S. 44 f.).

## 3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als vorhandene Wohnbaufläche (W) dargestellt (siehe Abbildung 2). Mit Blick auf die städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan "O 73" damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist auf der Liegenschaft "Göttelmannstraße 43a" eine Eichengruppe als Naturdenkmal (ND) nachrichtlich dargestellt.

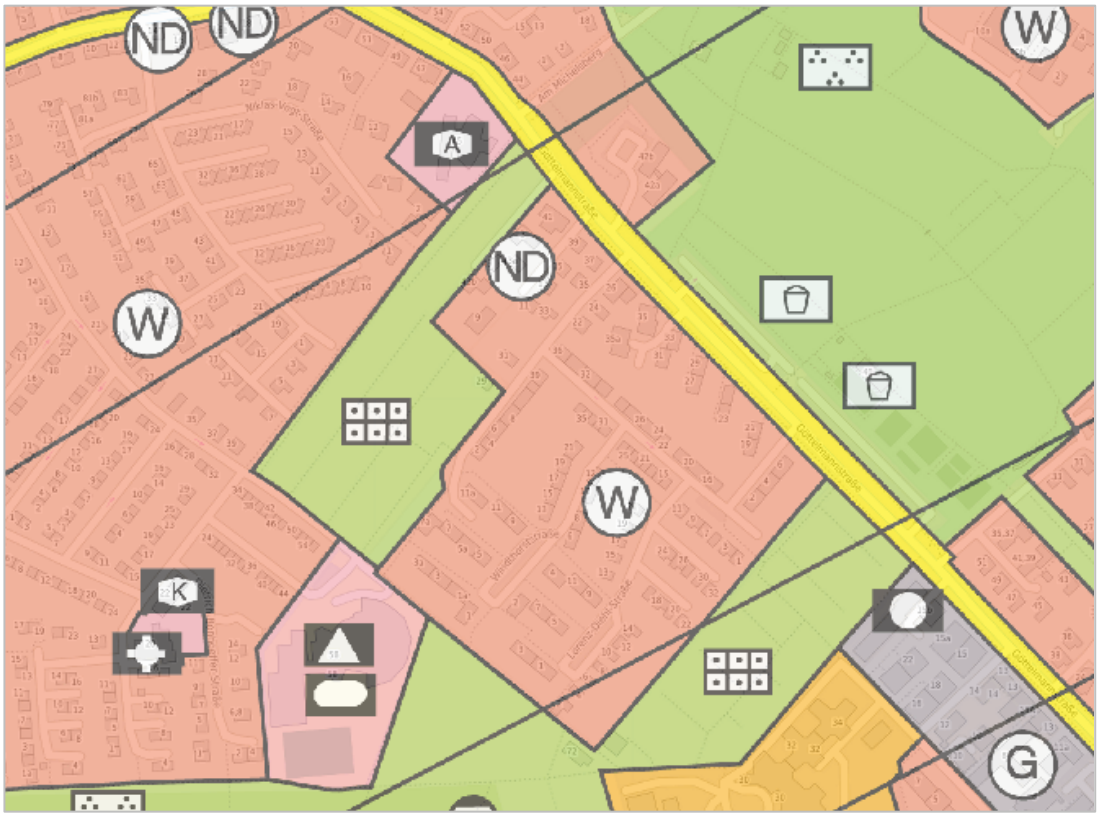



*Abbildung 2: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 – redaktionelle Fortschreibung, Stand 2010.*

## 4. Bestehendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" überlagert teilweise die Geltungsbereiche der seit dem 22.07.1992 rechtskräftigen Bebauungspläne "O 36" und "O 38" (siehe Abbildung 3).

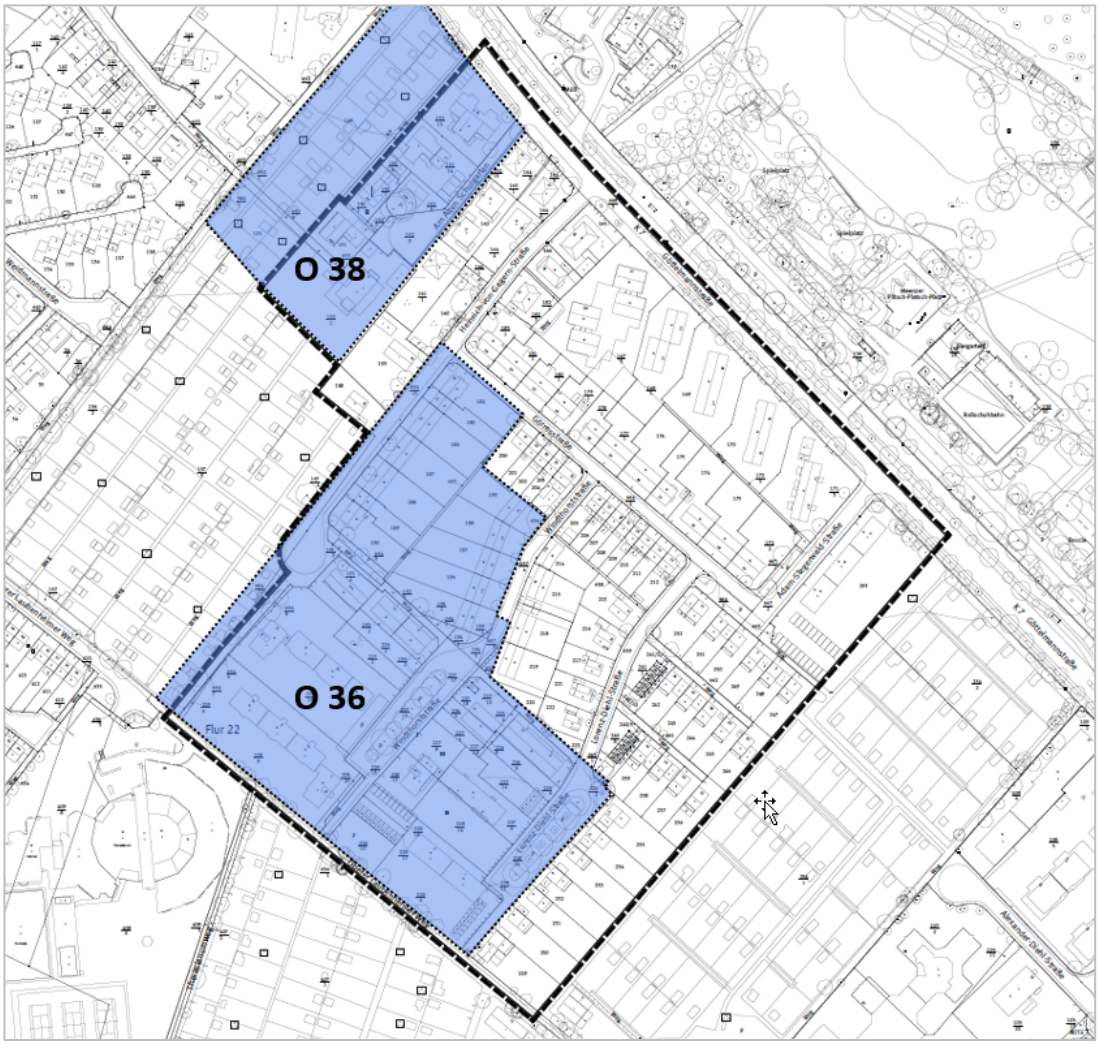



*Abbildung 3: Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"*

### 4.1 Bebauungsplan "Ketteler Siedlung – Änderung und Ergänzung (O 36)"

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan "O 36" ein "Reines Wohngebiet (WR)" in offener Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine zulässige Geschossigkeit von drei bis teilweise sechs Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert, wodurch die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits vorhandenen bzw. sich in Planung befindenden Geschosswohnungsbauten entsprechend bestandsgenau umfasst wurden und damit die heutige Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert ist.

Im rückwärtigen Bereich zwischen der Bebauung "Heinrich-von-Gagern-Straße" und "Windthorststraße" werden ein "Spielplatz" sowie über Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche für eine viergeschossige Bebauung festgesetzt. Da das einst mit dem Bebauungsplan "O 36" geschaffene Baurecht seit Rechtskraft im Jahr 1992 baulich nicht

ausgenutzt wurde, entfällt unter Anwendung des § 42 BauGB die Schutzwürdigkeit der zulässigen Nutzung. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und planerischen Konzeption des Bebauungsplanes "O 73" ist jenes "Baufenster" künftig nicht Bestandteil der Planung. Ein Anspruch auf Entschädigung nach § 42 BauGB wird durch die Planung nicht hervorgerufen, da die bislang und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeübte Nutzung "private Garten- und Freiflächen" nach § 42 Abs. 3 BauGB künftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 73" nicht beschnitten wird. Gleichwohl bieten die planungsrechtlichen Festsetzungen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im gebietsverträglichen Umfang und unter Berücksichtigung des gebietsprägenden Baumbestandes.

Die an die "Heinrich-von-Gagern-Straße" angrenzende Dauerkleingartenanlage "Kleingartenverein Mainzer Gartenfreunde e.V." liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" und wird von der Planung nicht tangiert.

## 4.2 Bebauungsplan "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)"

Der Bebauungsplan "O 38" sieht als Art der baulichen Nutzung ein "Reines Wohngebiet (WR)" für Familienheime mit bis zu zwei Geschossen in offener Bauweise vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im südwestlich gelegenen Teilbereich des "WR" auf eine GRZ von 0,2 sowie eine GFZ von 0,3 begrenzt. Im nördlichen Teilbereich ist eine bauliche Ausnutzung bis zu einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,5 planungsrechtlich zulässig.

## 5. Erhaltungssatzung "Kettelersiedlung (O 72-S)"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" überlagert die "Erhaltungssatzung Kettelersiedlung (O 72-S)". Ziel der Erhaltungssatzung ist es, gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart der "Ketteler-Siedlung" aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten und unter Beachtung der vorhandenen Strukturen nachhaltig zu entwickeln.

Die im Geltungsbereich noch vorhandenen Vorgartenbereiche sollen damit erhalten werden, da diese im Zusammenwirken mit der Bebauung die stadtgestalterische Eigenart in besonderem Maße prägen. In der Erhaltungssatzung werden die erhaltenswerten Merkmale entsprechend ihrer jeweils gestalterischen Ausprägung für verschiedene Bereiche innerhalb des Plangebietes definiert (siehe Abbildung 4).

Im Zuge des Normenkontrollverfahrens "Erhaltungssatzung für die Kettelersiedlung in Mainz-Oberstadt (O 72-S)" wurde mit rechtskräftigem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 17.08.2022 die Satzung für die Teilbereiche A, B, D, E und F für unwirksam erklärt. Als wesentlicher Entscheidungsgrund wurde vorgetragen, das formulierte Erhaltungsziel der Freihaltung von Vorgärten aus gestalterischen und umweltschutzrelevanten Aspekten sei nicht durch die Ermächtigungsgrundlage des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB abgedeckt. Gleichwohl wurde nach Ortsbesichtigung des Senats deutlich, dass die vorhandene Bausubstanz mit ihren Bauformen und gestalterischen Elementen auf die Entstehungsgeschichte der Siedlung hindeute und als erhaltenswürdig anzusehen ist. Aus diesem Grunde hat der Stadtrat entschieden, die mit der Erhaltungssatzung verfolgten und vom Oberverwaltungsgericht grundsätzlich bestätigten städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele beizubehalten und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "O 73" neu und rechtssicher zu regeln.

In den Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" wird daher für entsprechende städtebaulich erhaltenswerte Teilbereiche des Plangebietes eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr.1 BauGB integriert. Zudem entsprechen die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen den in der integrierten Erhaltungssatzung definierten städtebaulichen Erhaltungszielen.

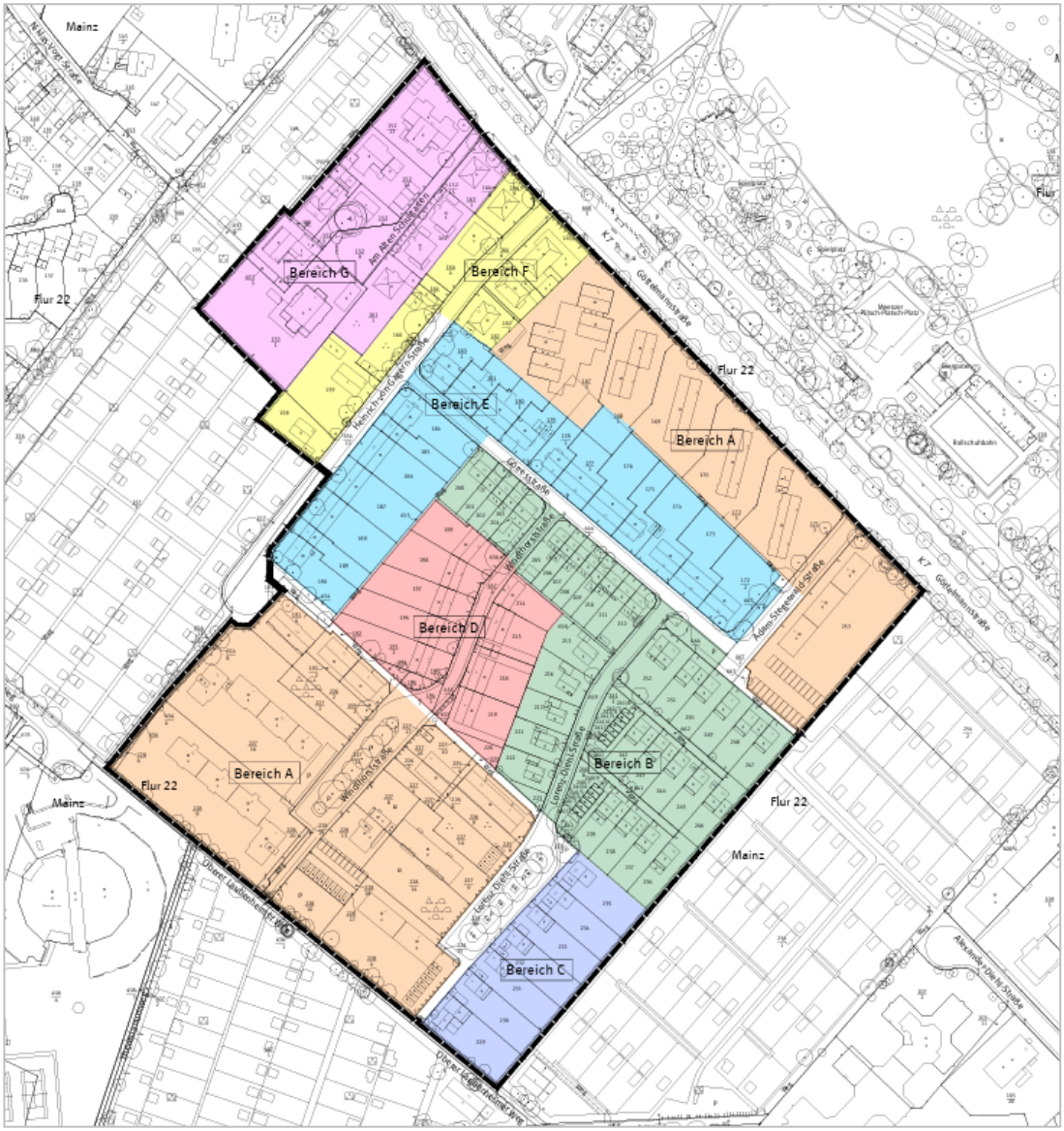



*Abbildung 4: "Erhaltungssatzung Kettelersiedlung (O 72-S)"*

## 6. Bestandsanalyse

Der Planbereich "O 73" erstreckt sich über ein historisch gewachsenes und fast vollständig bebautes Gebiet mit hohem Anteil an privaten Grün- und Freiflächen. Zur Erfassung der planungsrelevanten städtebaulichen Parameter wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme als Grundlage für die weitere Bauleitplanung durchgeführt.

### 6.1 Gebäudetypologie im Bestand

Das fast vollständig bebaute Plangebiet wird gekennzeichnet durch eine vielfältige, in sich homogene Gebäudetypologie (siehe Abbildung 5). Straßenbegleitende Geschosswoh-

nungsbauten mit hohen Freiraumanteilen in den rückwärtigen Bereichen sowie Reihenhäuser dominieren baulich die Struktur der sogenannten "Ketteler-Siedlung". Im westlichen Teilbereich wird diese straßenbegleitende Bebauung durch mehrere großvolumige Geschosswohnungsbauzeilen aufgebrochen, welche gekennzeichnet sind von einem hohen Anteil privater Freiflächen. Entlang der "Göttelmannstraße" bilden schräg zur Straße angeordnete Geschosswohnungsbauzeilen eine in sich homogene Baustruktur.

Im Südosten des Plangebietes schließt eine ebenfalls sehr homogene kleinteilige Bebauung mit Kettenhäusern und Einzelhäusern an. Der Bereich "Am Alten Schulgarten" nordwestlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" weist hinsichtlich der Gebäudetypologie größere individuelle Einzelhäuser sowie kleinere Mehrparteienhäuser auf.

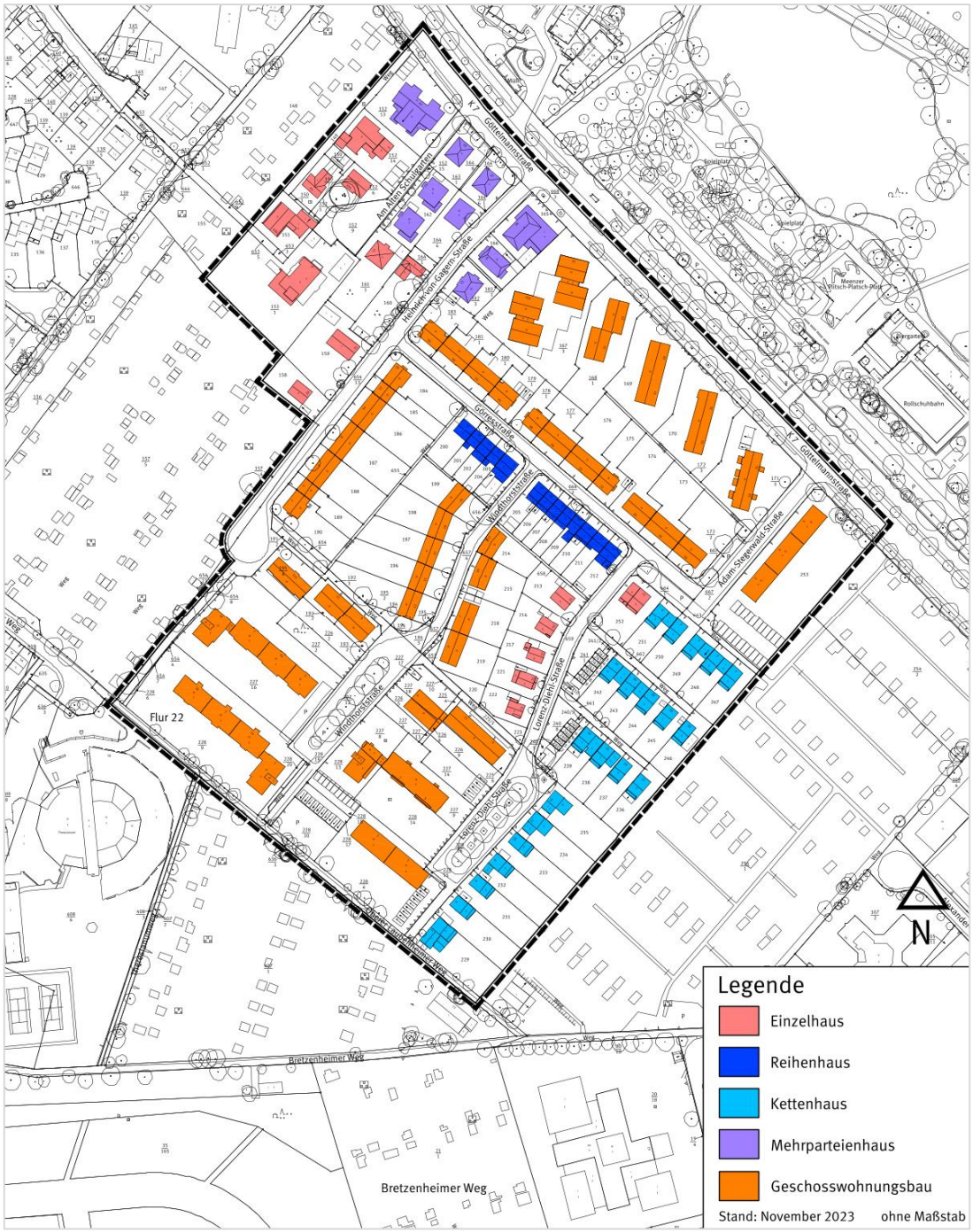



*Abbildung 5: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Gebäudetypologien*

## 6.2 Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf in die Bestandsbebauung integrierte kleine Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur). Im Einmündungsbereich "Göttelmannstraße"/"Heinrich-von-Gagern-Straße" befinden sich im Erdgeschoss zwei Gastronomiebetriebe mit vorgelagerter Außengastronomienutzung. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist homogen.

## 6.3 Grundflächen im Bestand

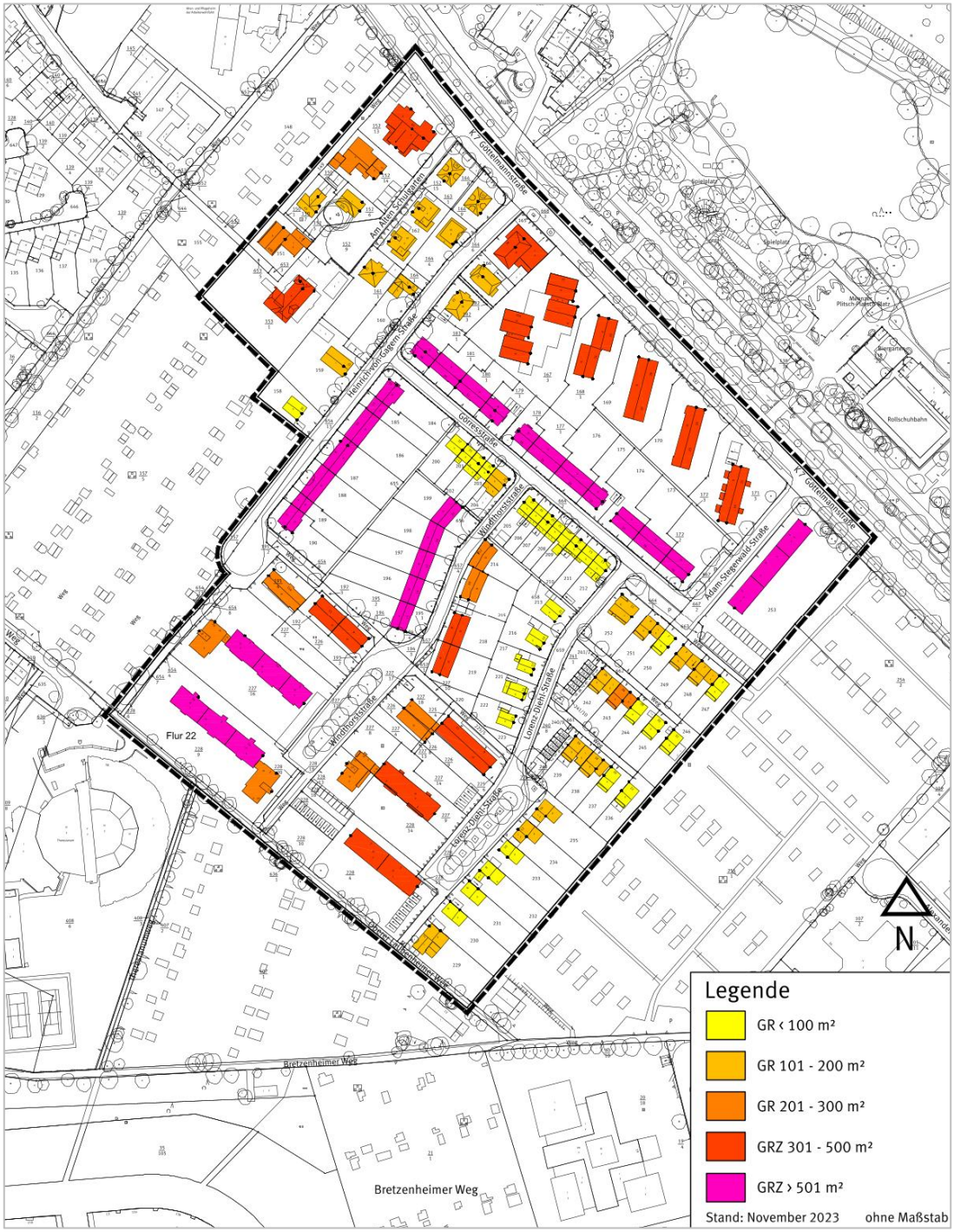



*Abbildung 6: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Grundflächen (GR)*

Die Grundfläche (GR) gibt die überbaute Fläche einer Liegenschaft als absoluter Wert in Quadratmetern (qm) und unabhängig zur Grundstücksgröße an (siehe Abbildung 6). Zusammen mit der Geschossigkeit beziehungsweise der absoluten Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform wird darüber die tatsächlich wahrnehmbare Kubatur einer Bebauung ermittelt. Insbesondere in Gebieten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und damit einhergehend sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen kann über die Grundfläche die städtebaulich wirkende Körnigkeit der Bebauungsstruktur wiedergegeben werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächen der im Plangebiet vorhandenen Geschosswohnungsbauten wurden jene zusammenhängenden Gebäudestrukturen aufgrund ihrer räumlichen Wirkung als bauliche Einheiten betrachtet, unabhängig vom Zuschnitt der einzelnen Liegenschaften und der teilweise eigenständigen Gebäudeerschließung. So weisen die straßenbegleitenden Geschosswohnungsbauten der "Ketteler-Siedlung" eine GR von über 500 qm auf. Die GR der freistehenden Geschosswohnungsbauten im Südwesten sowie Nordosten variieren zwischen 201 qm und 500 qm.

Die Ketten- und Einzelhäuser im südöstlichen Planbereich zeigen mit einer überwiegenden GR von unter 100 qm eine kleinteilige, homogene und damit gebietsprägende Bebauungsstruktur auf. Bei Anrechnung der zum Teil vorhandenen Anbauten zwischen den Hauptgebäudekörpern erhöht sich die GR auf bis zu 200 qm.

Trotz zusammenhängender Bauweise wirken die Reihenhäuser entlang der "Görresstraße" gestalterisch und baulich als separate Einheiten und werden entsprechend kleinteiliger wahrgenommen.

Die Baustruktur im Nordwesten des Plangebietes im Bereich "Am Alten Schulgarten" weist Einzelgebäude mit einer GR zwischen unter 100 qm und 500 qm.

## 6.4 Grundflächenzahlen im Bestand

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt die Größe der Bebauung in Relation zur tatsächlichen Grundstücksgröße dar und spiegelt damit die bauliche Dichte und relative Flächenversiegelung im Plangebiet wieder (siehe Abbildung 7).

Das Plangebiet ist grundsätzlich von einer geringen Flächenversiegelung durch Gebäude mit durchschnittlich unter 20 % Bebauungsanteil gekennzeichnet. Insbesondere die Geschosswohnungsbauten weisen aufgrund großzügiger Grundstücksgrößen überwiegend eine GRZ von unter 0,2 bzw. unter 0,3 auf. Dies entspricht dem zur Gründungszeit der "Ketteler-Siedlung" prägenden Leitgedanken der Gartenstadtbewegung des frühen 20. Jahrhunderts. Die im Bebauungsplan "O 36" geregelte zulässige GRZ von 0,4 wird lediglich bei einzelnen Liegenschaften in Abhängigkeit zum jeweiligen Grundstückszuschnitt ausgeschöpft.

Auch die Bereiche der Kettenhaus- und Einzelhausbebauung im Südosten des Plangebietes sowie der Reihenhausbebauung in der "Görresstraße" weisen eine geringe bauliche Dichte mit einer GRZ von größtenteils unter 0,2 bis 0,3 auf.

Im Bereich der Bebauung "Am Alten Schulgarten" finden sich teilweise sehr großzügige Liegenschaften mit einer Einzelhausbebauung und einer entsprechend geringen baulichen Dichte mit einer GRZ von unter 0,2. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in jenem Bereich bislang über den rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" geregelt. Dennoch weisen einige Liegenschaften mit einer GRZ von bis zu 0,4 bereits im Bestand eine Überschreitung der planungsrechtlich zulässigen GRZ von 0,2 bzw. 0,3 auf.

Bei der Einzelhausbebauung zwischen "Am Alten Schulgarten" und "Heinrich-von-Gagern-Straße" setzt sich die geringe bauliche Dichte räumlich fort. Vereinzelt sind hier jedoch bereits Nachverdichtungstendenzen erkennbar, wobei aber eine GRZ von 0,4 grundsätzlich nicht überschritten wird.

Die höchste bauliche Dichte mit einer GRZ von 0,5 findet sich auf dem Eckgrundstück "Heinrich-von-Gagern-Straße 26".

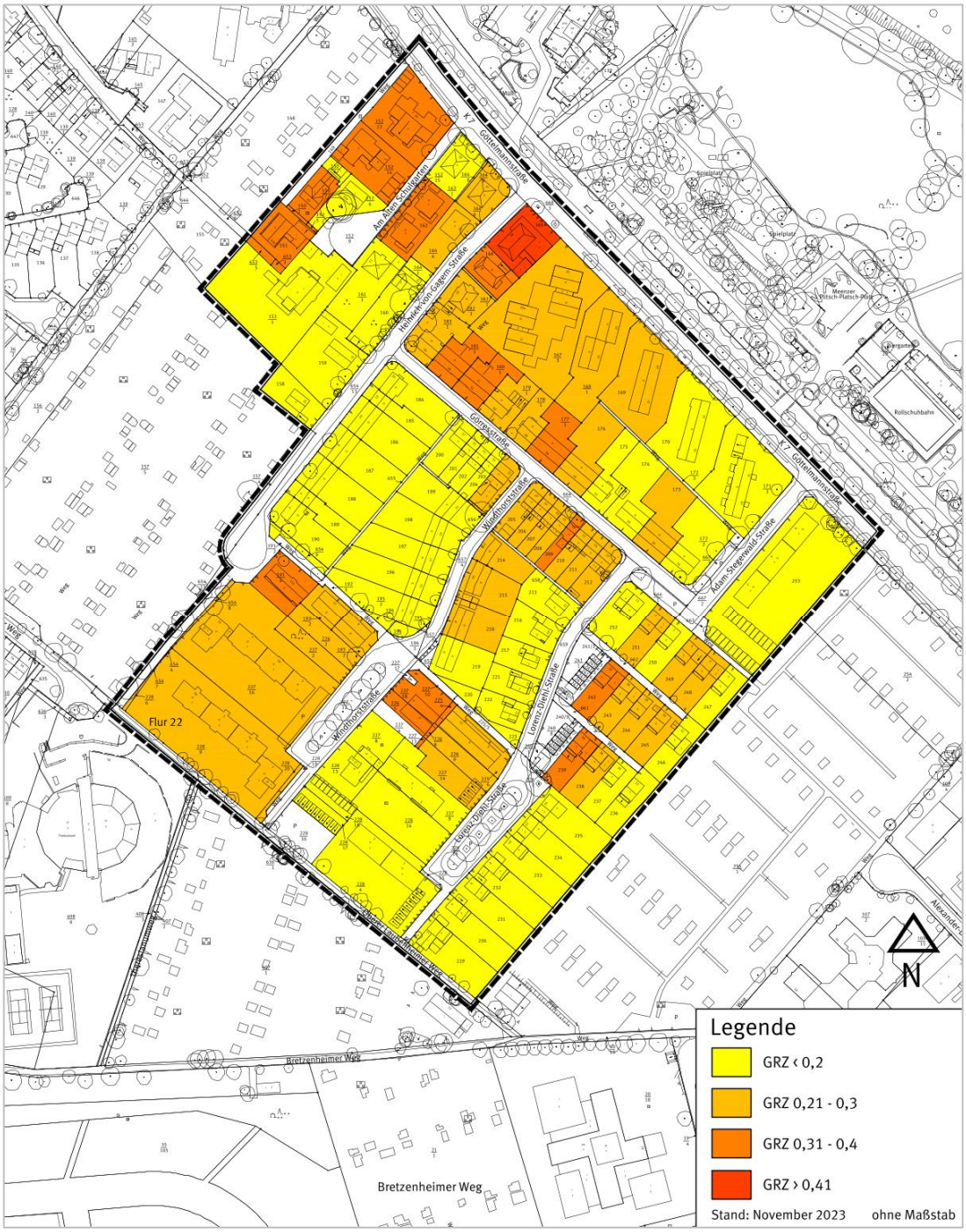



*Abbildung 7: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Grundflächenzahlen (GRZ)*

## 6.5 Zahl der Vollgeschosse im Bestand

Die städtebaulich wahrnehmbare Kubatur einer Bebauung ergibt sich unter anderem aus deren absoluter Grundfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse beziehungsweise der absoluten Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform. Darüber hinaus steht die Geschossigkeit häufig im Zusammenhang mit der vorherrschenden Gebäudetypologie (siehe Abbildung 8).

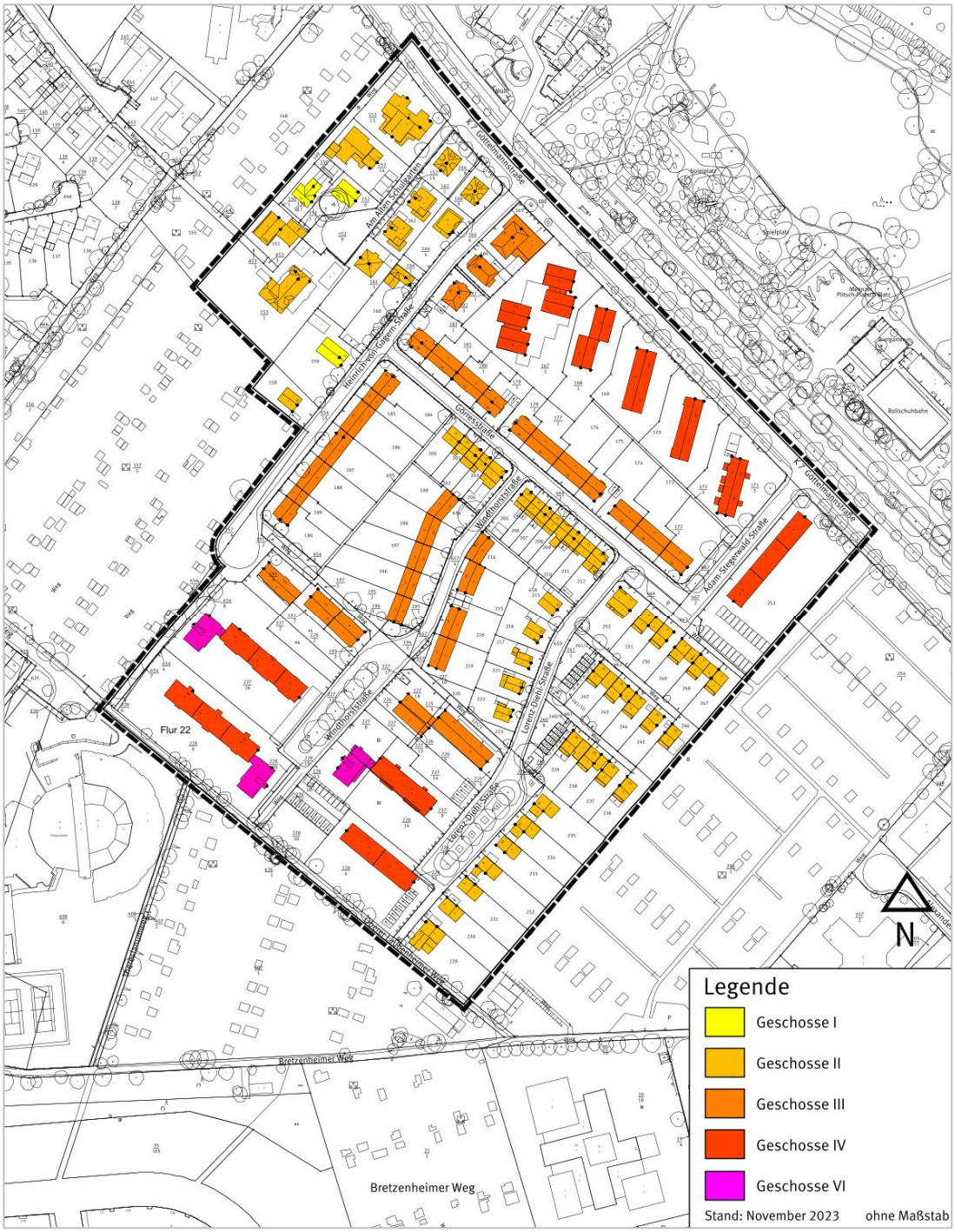



*Abbildung 8: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Zahl der Vollgeschosse*

Im Plangebiet weisen die straßenbegleitenden Geschosswohnungsbauten der "Ketteler-Siedlung" eine homogene Struktur mit drei Vollgeschossen sowie entlang der "Göttelmannstraße" mit vier Vollgeschossen auf. Die Geschossigkeit im südlichen Planbereich

liegt bei vier bzw. in den jeweils versetzten Kopfbauten bei sechs Vollgeschossen. Diese entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "O 36".

Die kleinteilige Struktur sowohl der Einzelhaus- als auch der Ketten- und Reihenhausbebauung innerhalb des Plangebietes wird ebenfalls gekennzeichnet durch eine in sich homogene Geschossanzahl mit vorwiegend zwei Vollgeschossen. Je nach Ausformung des Daches (Satteldach, Flachdach etc.) können sich in der wahrnehmbaren Kubatur nochmals Unterschiede ergeben.

## 6.6 Geschossflächenzahlen in Bestand

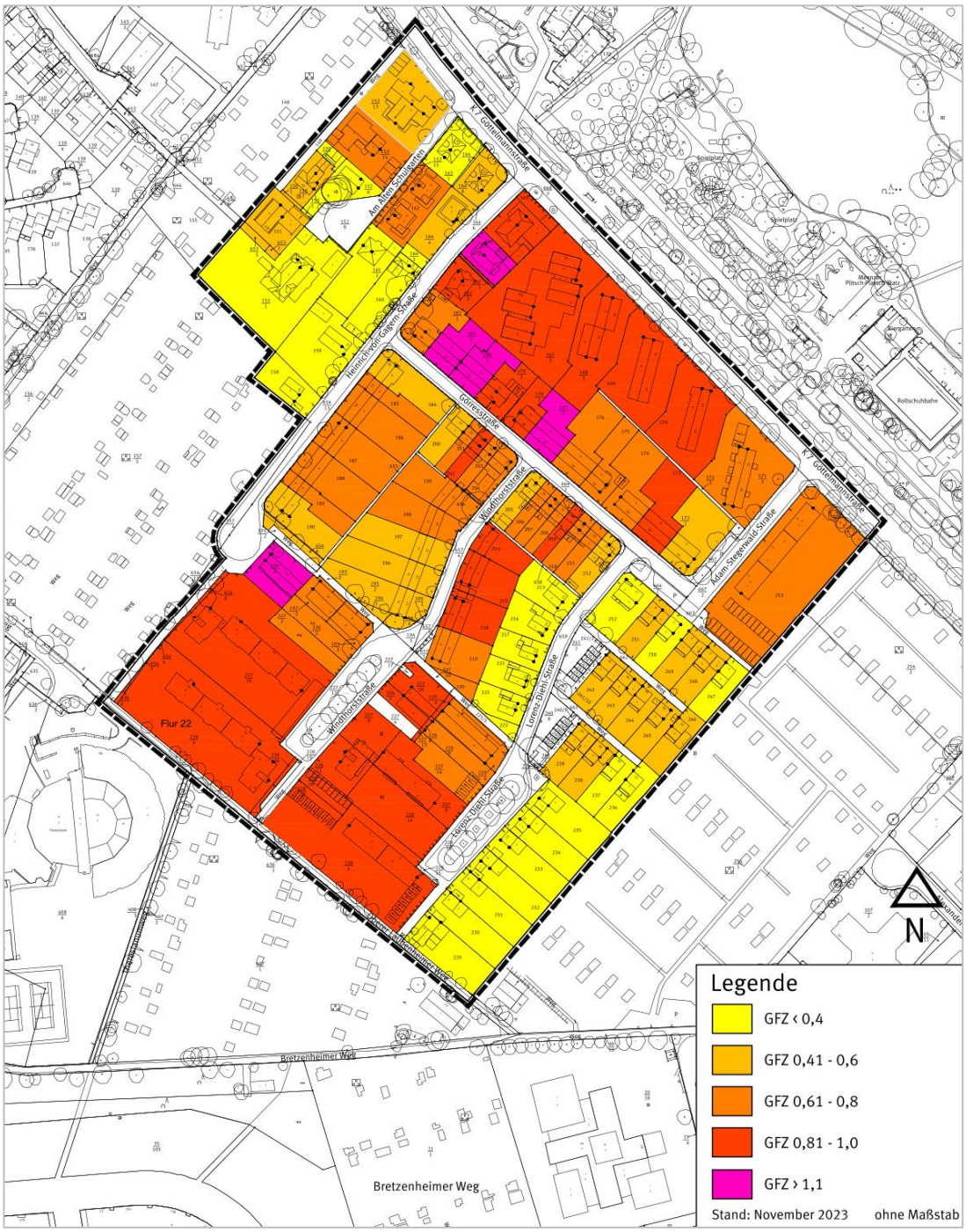



*Abbildung 9: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Geschossflächenzahlen (GFZ)*

Über die Geschossflächenzahl (GFZ) wird die mögliche Ausnutzung eines Grundstücks in Relation zur Grundstücksgröße angegeben (siehe Abbildung 9). Für die Ermittlung der GFZ im Plangebiet wurde die Grundfläche in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse herangezogen. Ausgebaute Dachgeschosse wurden überschlägig mit 50 % der darunterliegenden Geschossfläche angenommen, um einen realistische Ausnutzung der Bestandsbebauung als städtebaulichen Parameter annehmen zu können.

In Verbindung mit der vorherrschenden Gebäudetypologie ist die bauliche Dichte insbesondere in den Bereichen der Geschosswohnungsbauten am höchsten mit einer GFZ von über 0,8. Die Reihenhausbebauung weist aufgrund der vorherrschenden Grundstücksgrößen ebenfalls eine höhere GFZ von bis zu 0,8 auf. Bei der Kettenhaus- sowie Einzelhausbebauung liegt die GFZ unter 0,6 bzw. sogar unter 0,4. Insgesamt wird das Plangebiet durch eine niedrige bauliche Dichte gekennzeichnet.

## 6.7 Bauweisen im Bestand

Die Bauweisen im Plangebiet korrelieren mit der Gebäudetypologie. Während die Einzel- und Mehrparteienhausbebauung im nördlichen Teilbereich sowie entlang der "Lorenz-Diehl-Straße" in kleinteilig offener Bauweise mit Grenzabstand errichtet sind, prägen die straßenbegleitenden Geschosswohnungsbauten sowie die Reihenhausbebauung der "Ketteler-Siedlung" mit einer geschlossenen Bauweise die städtebauliche Struktur des Wohnquartiers. Die Geschosswohnungsbauten im Westen überschreiten als zusammenhängende Bebauung teilweise die Länge von 50 m.

Die Kettenhausbebauung im Südosten ist gekennzeichnet durch eine einseitige Grenzbebauung der zweigeschossigen Hauptgebäudekörper und dazwischenliegenden Anbauten, Garagen oder eingeschossigen Mauerelementen.

## 6.8 Zahl der Wohneinheiten im Bestand

Innerhalb des historisch gewachsenen und nahezu vollständig bebauten Quartiers befinden sich derzeit über 550 fertiggestellte, teilweise bereits modernisierte Wohneinheiten in unterschiedlichen Gebäudetypologien (siehe Abbildung 10). Bei der Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten wurden zusammenhängende Gebäudestrukturen unabhängig von ihrer Erschließung als bauliche Einheiten betrachtet.

Die meisten Wohneinheiten entfallen auf die bestehenden Geschosswohnungsbauten. Größtenteils wurden diese in den 1920er Jahren zur Schaffung von Wohnraum unter dem Leitgedanken des Gartenstadtmodells errichtet. In den 1970er Jahren folgte eine Nachverdichtung des westlichen Plangebietes auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "O 36" mit freistehenden, vier- bis sechsgeschossigen Geschosswohnungsbauten.

Im Bereich der Ketten-, Reihen- und Einzelhausbebauung im südöstlichen Planbereich sind im Bestand lediglich ein bis zwei Wohneinheiten je Liegenschaft vorzufinden. Innerhalb der gemischten Baustruktur "Am Alten Schulgarten" finden sich vereinzelt auch Gebäude mit vier genehmigten Wohneinheiten, wobei überwiegend die gebietsprägende kleinteilige Bebauungsstruktur mit einer geringen Grundfläche und niedriger Geschossigkeit eingehalten werden.

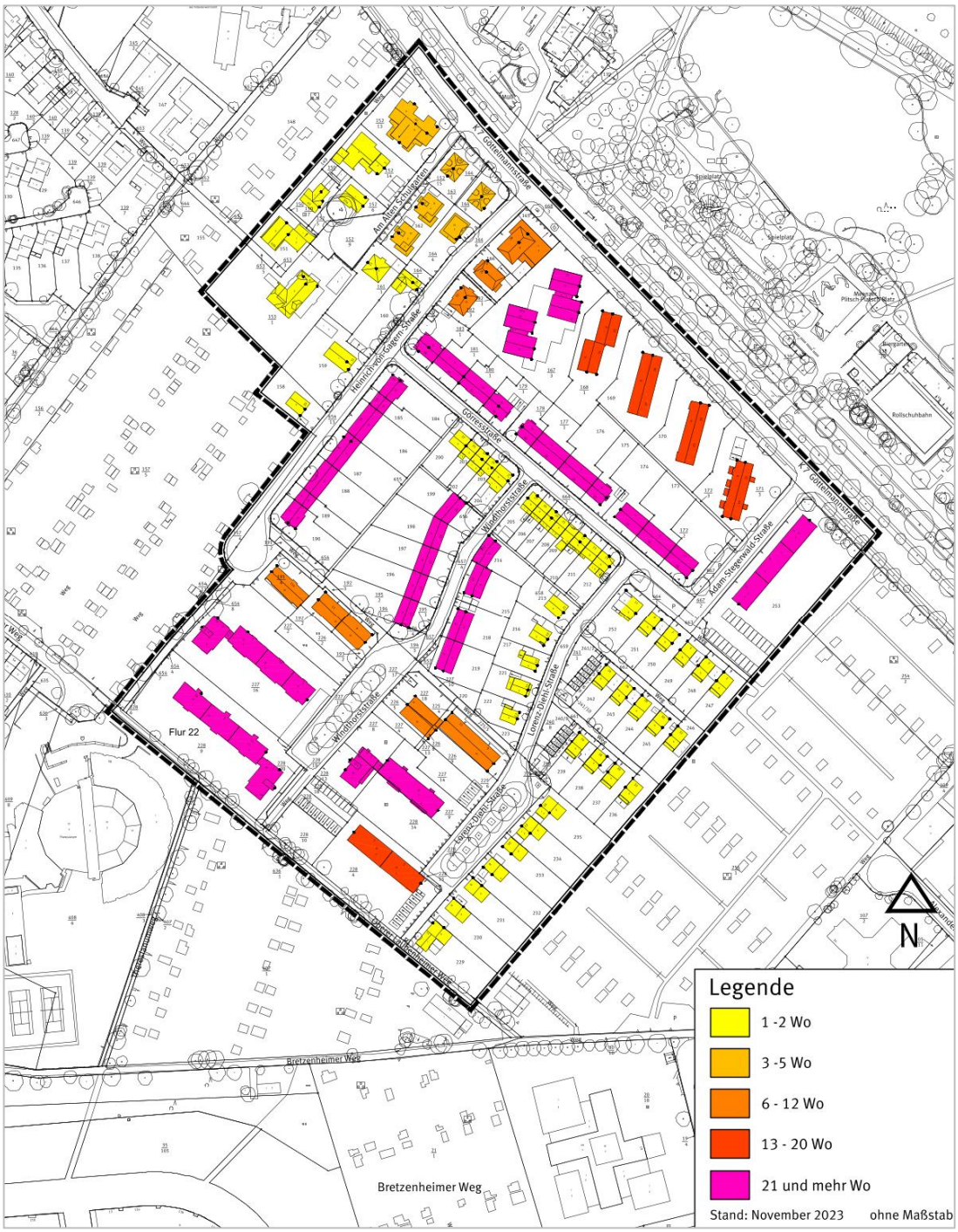



*Abbildung 10: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Zahl der Wohneinheiten (Wo)*

## 6.9 Stellplätze im Bestand

Im gesamten Plangebiet erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ebenerdig. In räumlicher Nähe zu den Geschosswohnungsbauten im Nordosten sowie Südwesten befinden sich Garagenhöfe, offene private Parkplatzflächen sowie den Gebäuden vorgelagerte Parkbuchten für die Bewohnerschaft.

Den jeweiligen Einheiten der Kettenhausbebauung im südöstlichen Planbereich sind straßenseitig orientierte Garagen in Zeilenbebauung zugeordnet. Lediglich die Einzelhausbebauung sowie die Kettenhausbebauung in der südlichen "Lorenz-Diehl-Straße" verfügen

über Garagen oder Carports auf jeweils eigenem Grundstück. Bei den Reihenhäusern entlang der "Görresstraße" werden private Stellplätze teilweise im Bereich der Vorgartenzone untergebracht. In Ergänzung zu den privaten Stellplätzen auf eigenen Grundstücken wird ein Großteil des privaten ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum untergebracht.

Die gemischte Bebauung "Am Alten Schulgarten" weist unterschiedliche Formen für die Unterbringung privater Stellplätze auf. Hier finden sich den Gebäuden vorgelagerte offene Stellplätze, im Bauwich angeordnete Garagen und Carports sowie zusammenhängende Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücken.

## 6.10 Dachformen im Bestand

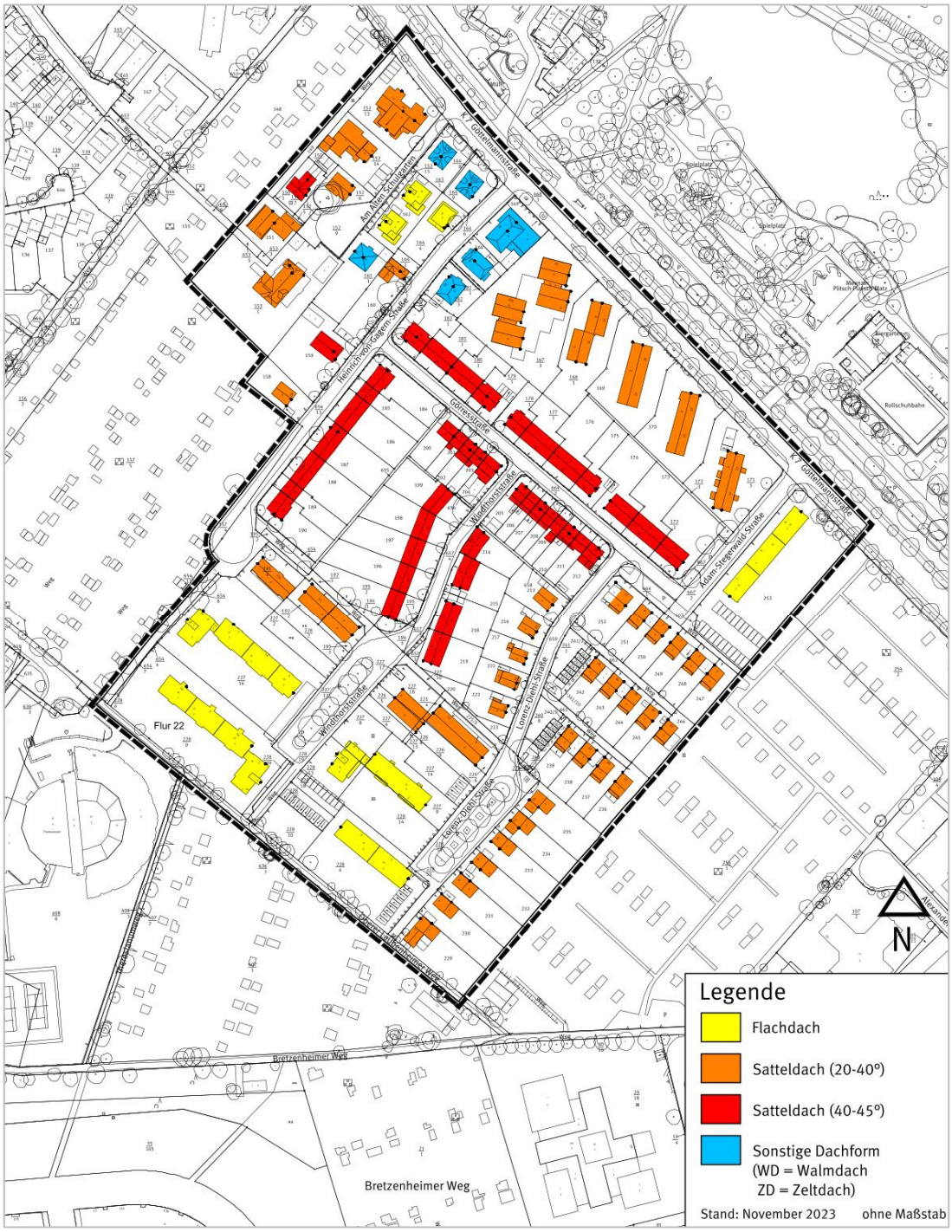



*Abbildung 11: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Dachformen*

Neben der Grundfläche und Höhe einer Bebauung stellt insbesondere die Dachform ein gebietsprägendes städtebauliches Gestaltungsmerkmal dar (siehe Abbildung 11). Der Geschosswohnungsbau der "Ketteler-Siedlung" weist mit 45° geneigten Satteldächern und in regelmäßigen Abständen im Dachraum angeordneten Schleppgauben eine homogen gestaltete Dachlandschaft auf. Diese Dachform ist auch bei der Reihenhausbebauung entlang der "Görresstraße" prägend. Ebenso ist die Kettenhausbebauung im östlichen Plangebiet hinsichtlich ihrer Dachform mit einheitlich geneigten Satteldächern unter 45° Dachneigung homogen gestaltet.

Die in den 1970er Jahren realisierten Geschosswohnungsbauten im westlichen Plangebiet wurden überwiegend mit Flachdächern errichtet.

Eine heterogene Dachgestaltung findet sich in den Bereichen der Einzelhausbebauung der "Lorenz-Diehl-Straße", "Heinrich-von-Gagern-Straße" sowie "Am Alten Schulgarten". In jenem Bereich sind sowohl geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdach mit unterschiedlichen Neigungen als auch Flachdächer beziehungsweise flach geneigte Dächer vorhanden.

## 6.11 Vorgärten und Begrünung im Bestand

Das Plangebiet wird in besonderem Maße gestalterisch geprägt durch die überwiegend noch vorhandenen Vorgärten sowie die großzügigen privaten Freiflächen mit teilweise prägendem Baumbestand im rückwärtigen Bereich der Bebauung.

Die Vorgartenbereiche lassen sich hinsichtlich ihres Begrünungszustandes unterscheiden. So gibt es einerseits Bereiche, in denen die Vorgärten abzüglich der erforderlichen Erschließung vollständig begrünt und gärtnerisch gestaltet sind. Dies trifft insbesondere auf die historischen "Ketteler-Bauten" entlang der "Heinrich-von-Gagern-Straße", "Görresstraße" und "Windthorststraße" zu. Ergänzend sind gestalterische Elemente wie Sockel- oder Mauereinfassungen vorzufinden.

Teilversiegelte Vorgärten finden sich andererseits insbesondere im Bereich der Einfamilienhausbebauung entlang der "Lorenz-Diehl-Straße" sowie bei der Reihenhausbebauung in der "Görresstraße" wieder. Die teilweise Versiegelung resultiert insbesondere aus dem Stellplatzbedarf im Eigenheimwohnungsbau. Einige dieser Flächen sind aufgrund der geringen Platzverhältnisse bereits vollversiegelt und wirken damit negativ auf das gestalterische Erscheinungsbild im Straßenverlauf.

Unter dem Leitgedanken zur Gründung der "Ketteler-Siedlung" konnte sich auf den großzügig angelegten Freiflächen zwischen der Bestandsbebauung ein hoher und teilweise sehr dichter Baumbestand sowohl von Nadel- als auch Laubbäumen frei entwickeln. Auch findet sich hier eine große Anzahl an privaten Nachpflanzungen. Jener hohe Grünbestand stellt heute ein wesentliches Charakteristikum des Quartiers dar.

## 6.12 Erschließung im Bestand

Das bestehende Wohnquartier ist über das Straßensystem erschlossen und sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Die "Göttelmannstraße" bildet dabei die Hauptachse für den motorisierten Individualverkehr sowie für den ÖPNV in Richtung Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile.

Durch das Sackgassensystem ist innerhalb der Siedlung kein Durchgangsverkehr zu verzeichnen. Eine Anbindung des Gebietes in die unmittelbar angrenzende Umgebung erfolgt über Fußwege.

Innerhalb des Quartiers sind im zentralen Bereich alle Liegenschaften durch die straßenbegleitende Bebauung unmittelbar und direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Lediglich die im Südwesten und Nordosten gelegenen Geschosswohnungsbauten sind über private Fußwege auf eigenem Grundstück an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Das fußläufige Netz innerhalb des Quartiers wird ergänzt durch zusätzliche Privatwege zwischen der Bestandsbebauung.

Die Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a und 43b" verfügen über eine private Erschließung und sind damit an die "Göttelmannstraße" angebunden. Hierfür ist im Bestand eine entsprechende Baulast zu Gunsten der Anlieger eingetragen.

Das Plangebiet ist vollständig an die vorhandene Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Fernwärme und Beleuchtung) angeschlossen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen sowie die Steuerung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung des Quartieres. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der gewachsenen Quartiersstruktur, lassen aber auch in angemessenem Umfang Raum für eine städtebauliche Weiterentwicklung. Diese beinhalten bauliche Bestandserhaltungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit auf kleinteilige städtebauliche Arrondierungen, die Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen sowie punktuell die Ausbildung von Staffelgeschossen zur Schaffung von Wohnraum. Eine gegenüber dem bislang geltendem Baurecht quantitativ messbare Nachverdichtung ist konzeptionell sowie aus erschließungsstrukturellen Gründen nicht vorgesehen und entspricht auch nicht dem im Plangebiet städtebaulich vorzufindenden Siedlungsbestand.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll auch künftig diese Funktion beibehalten. Als Art der baulichen Nutzung wird daher zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion für das Plangebiet ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird zwischen den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 11" unterschieden. Diese Gliederung erfolgt aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen im Bestand sowie den daraus abgeleiteten maßgebenden städtebaulichen Parametern.

Allgemein zulässig sind im gesamten Plangebiet neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Entsprechend dem Nutzungskatalog der BauNVO wird dadurch einerseits der bereits vorherrschende Gebietscharakter beibehalten und andererseits künftig ein Spektrum an wohnverträglichen Nutzungsmöglichkeiten in Ergänzung zur Wohnfunktion zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, sofern der Gebietscharakter unter Einhaltung des maßvollen Regel-Ausnahme-Verhältnisses gewahrt bleibt.

Um eine Verbesserung der Nahversorgung im Bereich des Plangebietes auch außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan "O 73" im "WA 3" die der Versorgung des Gebietes dienen Läden als regelzulässig

fest. In der Vergangenheit waren auf dem Eckgrundstück bereits Dienstleistungsbetriebe mit quantitativ untergeordnetem Einzelhandel angesiedelt und sollen zur Gebietsversorgung auch weiterhin ermöglicht werden. Im Bestand sind derzeit zwei gastronomische Einrichtung im "WA 3" vorhanden. Zur Quartiersbelebung und aufgrund der räumlichen Lage am Eingangsbereich zum Wohngebiet eignet sich jener Standort auch künftig unter anderem für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zum Erwerb nahversorgungsrelevanter Sortimente. Um den Nahversorgungscharakter potenziell zulässiger Läden zu sichern, setzt der Bebauungsplan "O 73" fest, dass nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Mainzer Sortimentsliste" unzulässig sind. Negative Folgewirkungen sind durch die Zulässigkeit im "WA 3" nicht zu erwarten, da die Gebietsversorgungsklausel gemäß BauNVO im Zusammenhang mit dem Gebietscharakter steht und damit einen gebietstypischen Schutz der Wohnruhe gewährleistet. Die Festsetzung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im "WA 3" trägt somit sowohl den städtebaulichen als auch den verkehrlichen Aspekten Rechnung und fördert eine angemessene Integration der potenziellen Einzelhandelsnutzungen in das bestehende Wohnumfeld. Zudem sind keine negativen Folgewirkungen auf die bestehende sowie die geplante Zentrenstruktur zu erwarten.

Die räumliche Abgrenzung des "WA 3" erfolgt aus städtebaulichen Gründen und berücksichtigt neben der Art der baulichen Nutzungen weitere, das Teilgebiet bereits im Bestand städtebaulich prägende homogene Parameter. Da die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich im "WA 3" zulässig sind, werden zusätzliche Individualverkehre durch Kundschaft im Eingangsbereich zum Wohngebiet eingedämmt. Zudem eignet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes "O 73" mit Blick auf den sich zwischenzeitlich aufgrund des dichten Baumbestandes entwickelten parkähnlichen Charakter nicht als Einzelhandelsstandort, da diese mit entsprechenden negativen Folgewirkungen wie einer hohen Flächenversiegelung und zunehmender Verkehrsbelastung einhergehen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer atypischen Struktur im Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso wie bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben weisen jene Nutzungen einen erhöhten Flächenbedarf auf und führen zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen. Dies würde die bestehenden Strukturen des Wohnquartiers wesentlich stören und damit der Zielsetzung der Planung entgegenstehen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden abgeleitet aus der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Demnach soll einerseits das bestehende Wohnquartier mit seinen hohen Freiraumqualitäten langfristig gesichert werden. Anderseits soll im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch im Hinblick auf mögliche Erweiterungen maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich gesteuert und angeboten werden. Das zulässige Nutzungsmaß orientiert sich folglich an der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung und definiert damit den städtebaulichen Rahmen für künftige bauliche Entwicklungen. Die bereits vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

### 7.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung differenziert und in Abhängigkeit zur vorherrschenden Bebauungsstruktur des jeweiligen Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Dabei dient die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) als ab-

solute Zahl dem Ziel der Erhaltung einer bereits bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) soll die städtebauliche Struktur und Dichte, insbesondere im Geschosswohnungsbau, langfristig gesteuert werden.

Innerhalb des "WA 1" sind zum Schutz des vorhandenen Naturdenkmals (ND) gesonderte Regelungen für die Bebaubarkeit der Flächen erforderlich. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Bebauungsplan "O 38" von einer GRZ 0,3 künftig auf eine GRZ 0,5 erhöht. Die bereits bestehende sowie die künftig mögliche bauliche Ausnutzung im "WA 1" ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgebildet bzw. umsetzbar. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist hier unzulässig, um das Maß möglicher Eingriffe in den Boden auf die bestandsorientiert festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz des Wurzelbereichs des Naturdenkmals zu minimieren.

Um gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes künftig eine geordnete Entwicklung auch im Hinblick auf eine potenzielle Weiterentwicklung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern, wird im "WA 2" eine maximale GR als absolutes Nutzungsmaß in Verbindung mit dem relativen Nutzungsmaß GRZ festgesetzt. Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur wird die GR für bauliche Anlagen je Einzelgebäude auf 150 qm begrenzt. Jener Wert orientiert sich an bereits vorhandenen, gebietsprägenden Wohngebäuden im Teilbereich "Am Alten Schulgarten" und soll in Verbindung mit weiteren Festsetzungen das Maß für künftige bauliche Entwicklungen vorgeben. Folglich dürfen in Summe pro Baugrundstück mehrere Einzelgebäude mit je maximal 150 qm GR errichtet werden, jedoch nur bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,35. Hierdurch wird der Rahmen für eine städtebaulich verträgliche kleinteilige Bebauungsstruktur unabhängig von den bestehenden Grundstücksverhältnissen ermöglicht. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen werden im Bebauungsplan "O 73" keine gesonderten Regelungen getroffen. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 38" wird die Bebaubarkeit der Grundstücke hinsichtlich der GRZ von 0,2 auf 0,35 erhöht. Für die Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, wird mit dem Bebauungsplan "O 73" ein städtebaulich verträglicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen.

Für das "WA 3" wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem bereits vorherrschenden Versiegelungsgrad der Liegenschaften und ermöglicht darüber hinaus bauliche Ertüchtigungen des Bestandes im Rahmen der sonstigen getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gilt entsprechend.

Die Liegenschaften innerhalb des "WA 4" sind gekennzeichnet durch einen hohen Freiflächenanteil mit teilweise dichtem Baumbestand. Zur Steuerung des Versiegelungsgrades sowie zum Schutz der gebietsprägenden Bestandsbäume sowie der vorhandenen Freiraumstrukturen wird künftig die zulässige GRZ auf 0,3 begrenzt. Damit wird der Bestand gesichert und gleichzeitig ein verträgliches Maß für Erweiterungen ermöglicht, beispielsweise durch bauliche Anknüpfung an bestehende Strukturen. Die Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen wird auf 0,5 festgesetzt.

Die Liegenschaften im Bereich des "WA 5" sind Teil der sogenannten "Ketteler-Siedlung" und liegen mit der Teilfläche nordöstlich der "Görresstraße" im Geltungsbereich der integrierten Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die städtebauliche Struktur und den damit verbundenen ortsbildprägenden Charakter zu erhalten. Folglich soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung den Bestand sichern, gleichzeitig aber auch ein Mindestmaß für bauliche Ertüchtigungen wie

beispielsweise Sanierungsmaßnahmen im Bestand ermöglichen. Für die südöstlich der "Windthorststraße" gelegene Teilfläche des "WA 5", die nicht im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt, gilt jene Zielsetzung entsprechend. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird daher bestandsorientiert mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen wird zum Schutz der vorhandenen Freiraumstrukturen auf 0,5 begrenzt.

Die Flächen des "WA 6" bilden den Kern der sogenannten "Ketteler-Siedlung" und liegen aufgrund ihrer erhaltenswerten städtebaulichen Struktur im Geltungsbereich der integrierten Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Ausgehend vom Leitgedanken der Gartenstadtbewegung, weisen jene Liegenschaften einen geringen Flächenversiegelungsgrad aufgrund großer Bestandsgrundstücke und damit eine geringe GRZ auf. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer GRZ von 0,25 folglich am Bestand, ermöglicht jedoch ein Mindestmaß für bauliche Ertüchtigungen sowie punktuell bauliche Erweiterungen in einem städtebaulich gebietsverträglichem Umfang. Da es sich bei den Bereichen um Flächen für Geschosswohnungsbau handelt, werden durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen die sonstigen Flächenanforderungen, beispielsweise für die nach LBauO erforderlichen Kinderspielplätze, bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen.

Für das "WA 7" wird zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur der hier im Bestand vorzufindenden Reihenhäuser eine GR von 90 qm festgesetzt. Damit wird die GR der Bestandsgebäude aufgegriffen und ein verträgliches Maß an Erweiterungsfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu 40 % zulässig.

Die kleinteilige Struktur der individuellen Einfamilienhausbebauung im "WA 8" soll auch weiterhin gewahrt bleiben. Mit einer GR von 100 qm, die sich am Bestand orientiert und ein verträgliches Maß an baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, können künftig gebietstypische Erweiterungen umgesetzt werden. Die Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gilt entsprechend.

Die Geschosswohnungsbauten im "WA 9" liegen im Bereich des Bebauungsplanes "O 36". Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan quantitativ von einer GRZ 0,4 auf eine GRZ 0,35 angepasst. Dies erfolgt aufgrund dessen, dass die vorhandene Bebauung teilweise eine deutlich geringere GRZ im Bestand aufweist, die überbaubaren Grundstücksflächen im "O 36" jedoch darüber hinaus bauliche Erweiterungen nur im geringfügigen Umfang zulassen und somit das Maß der baulichen Nutzung bisher nicht im dafür festgesetzten Umfang ausgeschöpft werden konnte. Zudem orientiert sich die GRZ von 0,35 an der in dem Teilgebiet des Plangebietes vorherrschenden baulichen Dichte. Die Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gilt entsprechend bis zu 50 %.

Die im südöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen "WA 10" und "WA 11" bilden eine eigene städtebauliche Struktur ab. Das Maß der baulichen Nutzung gilt für beide Gebiete gleichermaßen. Zur Sicherung der kleinteiligen und städtebaulich homogenen Baustruktur wird die GR auf 100 qm begrenzt. Hierdurch wird der Bestand planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig ein verträglicher Umfang an baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen. Die Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gilt entsprechend.

### 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Grundsätzlich bilden die über Planeintrag getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse den heutigen Bestand ab. Eine Erhöhung der Geschossigkeit ist für das Plangebiet städtebaulich nicht vorgesehen. Zudem gilt für Teilbereiche die integrierte Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit dem Ziel, unter anderem die bestehenden städtebaulichen Strukturen beizubehalten.

Gleichwohl ergibt sich durch die Kombination einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen mit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ein gebietsverträgliches Aufstockungspotenzial für die Bestandsbebauung in einigen Bereichen des Plangebietes. Beispielsweise können hierdurch bisher ungenutzten Dachgeschosse zu Wohnraum ausgebaut oder Staffelgeschosse ausgebildet werden. Berücksichtigt sind mit den jeweiligen Höhenfestsetzungen auch sanierungsbedingte Maßnahmen (z.B. Dämmungen) sowie zeitgemäße Erneuerungen (z.B. Aufbau für Dachbegrünung).

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden für die einzelnen Teilbereiche "WA 1" bis "WA 11" differenziert getroffen. Dabei werden die bestehenden und gebietsprägenden Höhen in Verbindung mit der jeweils vorherrschenden Dachform festgesetzt. Unterschieden wird hierbei zwischen Bereichen mit geneigten Dachformen im Bestand, für die die jeweils zulässigen Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß geregelt werden, und Bereichen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern, für die eine maximale Oberkante festgesetzt wird.

Besonderer Betrachtung bedarf aufgrund des Naturdenkmals das "WA 1". Die gemäß Planeintrag zulässige Trauf- und Firsthöhe werden zum Schutz des Kronenbereichs auf den im Jahre 1983 genehmigten und von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde bestätigten Stand der Bebauung "Göttelmannstraße 43a" als Höchstmaß festgesetzt. Die abweichend hierzu höher realisierte Bebauung genießt Bestandsschutz.

Die Bereiche "WA 2" und "WA 8" sind gemäß Bestand sowie in Verbindung mit weiteren Festsetzungen, beispielsweise einer Begrenzung der GR, für eine kleinteilige Einzelhausbebauung vorgesehen. Zusätzlich sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen ermöglicht die maximal zulässige Oberkante den Ausbau vorhandener Dachgeschosse oder die Ausbildung von Staffelgeschossen.

Das "WA 3" und "WA 4" sind geprägt durch Geschosswohnungsbau mit drei bis vier Vollgeschossen und geneigten Dachformen. Die über Planeintrag festgesetzten zulässigen Oberkanten ermöglichen für einige Bereiche im Sinne einer maßvollen Weiterentwicklung des Bestandes den Ausbau vorhandener Dachgeschosse zu Wohnraum. Hierbei werden die teilweise schon heute vorhandenen Maximalhöhen in der näheren Umgebung nicht wesentlich erhöht.

Im Geltungsbereich der integrierten Erhaltungssatzung sollen die vorherrschenden und gebietsprägenden Trauf- und Firsthöhen auch künftig den städtebaulich zulässigen Rahmen definieren. Gleiches gilt für die Flächen, die nicht im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, gleichwohl aber im städtebaulichen Kontext der historisch gewachsenen "Ketteler-Siedlung" liegen. Daher werden im "WA 5", "WA 6" und "WA 7" die jeweils vorherrschenden First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag als Höchstmaß sowie in Verbindung mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt.

Im "WA 9" ergibt sich aus der Kombination der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse mit den maximalen Oberkanten das Potenzial zur Ausbildung von Staffelgeschossen zur maßvollen Weiterentwicklung des Quartiers.

Die Kettenhäuser im südöstlichen Bereich des Plangebietes weisen eine homogene Struktur auch hinsichtlich der Höhen auf. Im "WA 10" und "WA 11" werden eine Firsthöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von 6,0 m sowie zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies sichert einerseits die vorherrschende Bebauungsstruktur und ermöglicht andererseits Sanierungsmaßnahmen im Bestand.

Für die Bereiche "WA 2", "WA 3", "WA 4", "WA 8" und "WA 9", in denen Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig sind, ist eine Überschreitung der maximalen Oberkanten für technische Dachaufbauten zulässig, sofern diese eingehaust sind und die festgesetzte Höhe um nicht mehr als 2,5 m überschreiten. Zudem müssen technische Aufbauten im Umfang ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade abrücken. Des Weiteren dürfen technische Dachaufbauten maximal 25 % des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nehmen. Diese Festsetzungen werden als Ausnahme getroffen und dienen der Minimierung negativer städtebaulicher Auswirkung auf die angrenzenden öffentlichen Räume. Von jener Festsetzung ausgenommen sind Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen, damit auch künftig die Nutzung regenerativer Energie im wohnverträglichen Umfang ermöglicht wird.

Zur Bestimmung der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK, FH, TH) im Zuge eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche heranzuziehen. Diese wird bestimmt an der Hinterkante des Gehwegs, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche heranzuziehen.

## 7.3 Bauweise

Die im Bestand vorhandenen und gebietsprägenden Bebauungsstrukturen sollen durch den Bebauungsplan "O 73" gesichert und städtebaulich verträglich fortgeführt werden. Daher wird für die Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 11" in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die jeweils städtebaulich prägende Baustruktur als Bauweise festgesetzt. Hierdurch ergeben sich für das Plangebiet in Abhängigkeit zum jeweiligen städtebaulichen Kontext der Bestandsbebauung unterschiedliche Bauweisen.

### 7.3.1 Offene Bauweise

Zur Erhaltung und Fortführung der kleinteiligen Bebauungsstruktur in den durch Einzelhausbebauung geprägten Bereichen wird für die Allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 8" die offene Bauweise "o" festgesetzt. In der offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### 7.3.2 Abweichende Bauweisen

Die Berücksichtigung der vorhandenen Bautypologien innerhalb des Plangebietes erfordert teilweise die Festsetzung unterschiedlicher abweichender Bauweisen nach § 22 Abs. 4 BauGB.

In der abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude im "WA 4" und "WA 9" innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten, jedoch ohne Begrenzung ihrer Länge. Jene Festsetzung resultiert daraus, dass die über Baugrenzen festgesetzten Baufelder aufgrund des Bestands oder aus städtebaulichen Gründen teilweise eine Länge von 50 m überschreiten,

das zulässige Maß der Nutzung jedoch eine bauliche Weiterentwicklung im gebietsverträglichen Umfang zulässt.

Die abweichende Bauweise "a1" gilt zudem für die Reihenhausbebauung im "WA 7" entlang der "Görresstraße". Hier sind die Gebäude als Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zu errichten, um die im Bestand vorherrschende Bautypologie planungsrechtlich zu sichern.

Zur Wahrung der gebietsprägenden Baustrukturen der "Ketteler-Siedlung", welche größtenteils innerhalb der integrierten Erhaltungssatzung liegen, wird für die Flächen im "WA 5" und "WA 6" die abweichende Bauweise "a2" festgesetzt. Folglich sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand und zusätzlich ohne seitliche Abstände der Gebäude untereinander zu errichten. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude als durchgängige Gebäuderiegel ohne bauliche Unterbrechungen innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster errichtet werden. Gleichwohl entspricht dies dem Ziel der integrierten Erhaltungssatzung, die durchgängige straßenbegleitende Bebauung und damit die Abfolge der Bau- und Freiraumstruktur auch künftig zu bewahren.

Für die Kettenhausbebauung im "WA 10" und "WA 11" wird, abgeleitet aus dem Bestand, die abweichende Bauweise "a3" festgesetzt. Diese ist gekennzeichnet durch eine einseitige Grenzbebauung durch den Hauptgebäudekörper in bis zu zweigeschossiger Höhe, wobei die maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m nicht überschritten werden dürfen. Zur Nachbarliegenschaft ist ein einseitiger Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Straßenseitig ist dieser Grenzabstand im ersten Vollgeschoss bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m durch eine bauliche Anlage zu schließen, beispielsweise durch untergeordnete Gebäudeteile, Mauern oder Garagen. Hierdurch wird die gebietsprägende durchgängige Bauflucht zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen gesichert. Ab einer Höhe von 3,0 m ist der einseitige Grenzabstand wieder einzuhalten. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise "a3" wird der gebietsprägende Rhythmus der Bebauung langfristig planungsrechtlich gesichert. Bei Eckgrundstücken ergibt sich der erforderliche Grenzabstand aus der über Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

## 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich überwiegend am Bestand. Lediglich im "WA 9" werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Bebauungsplan "O 36" und der auf jener Rechtsgrundlage entstandenen Bebauung städtebaulich optimiert. Die Baufenster werden dabei an den angrenzenden Erschließungsstraßen ausgerichtet, ohne dabei die grundsätzlich vorherrschende Bebauungsstruktur zu verändern. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Bauliche und sonstige Anlagen im Plangebiet sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3", "WA 8", "WA 10" und "WA 11" ermöglichen die jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Umsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit der jeweils festgesetzten GRZ bzw. GR sowie den sich aus den sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen der BauNVO ergebenden Überschreitungsmöglichkeiten für bauliche und sonstige Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ab.

Eine Überschreitung der Baugrenzen, beispielsweise durch das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, kann aufgrund

der fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Da es sich hierbei nicht um eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB handelt, ist das Einholen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB nicht erforderlich. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren entscheidet daher die Genehmigungsbehörde im Rahmen der Ermessensausübung und unter Würdigung der öffentlichen und privaten Belange über die Zulässigkeit einer möglichen Überschreitung. Aus planerischer Sicht sollte dabei die folgende, dem Bebauungsplan zugrundeliegende Regelungssystematik beachtet werden:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes und nahezu vollständig bebautes Quartier mit einem dichten und gebietsprägenden Baumbestand. Die Festsetzungen zur räumlichen Lage einer Bebauung auf dem Grundstück sowie zum Maß der baulichen Nutzung werden jeweils bestandsorientiert und unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bestandsbäume getroffen. Dabei wird mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen der Rahmen der Überschreitungsmöglichkeiten, beispielsweise für bauliche Ertüchtigungen, aber auch für Erweiterungen im gebietsverträglichen Umfang definiert. Folglich ermöglichen die durch Planeintrag festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die bauliche Ausnutzung, welche mit der maximal zulässigen GRZ bzw. GR für bauliche Anlagen geregelt wird. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist daher grundsätzlich nicht erforderlich und städtebaulich sowie zum Schutz der Bestandsbäume nicht erwünscht. Insbesondere trifft dies auf die überbaubaren Grundstücksflächen im "WA 1" zu, die zum Schutz des Naturdenkmals bestandsgetreu festgesetzt werden müssen. Es besteht hier für den Plangeber kein planerischer Abwägungsspielraum.

Neben den durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Baumstandorten weist das Plangebiet gemäß Baumkartierung weitere Bäume auf, die unter die Rechtsverordnung (RVO) zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz fallen. Auch diese Bäume sind im Rahmen der Ermessensausübung hinsichtlich geringfügiger Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung entsprechend zu würdigen.

Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ bzw. GR für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für die Teilbereiche "WA 4" und "WA 9" eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, da die über Baugrenzen definierten Baufenster teilweise das zulässige Nutzungsmaß nicht vollständig abdecken. Ausgenommen hiervon sind im "WA 4" die durch Planeintrag gekennzeichneten, Richtung "Göttelmannstraße" orientierten Baugrenzen. Hier sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen für Vorkehrungen zum Schallschutz nach den Maßgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig.

Im "WA 5" und "WA 6", deren Flächen größtenteils im Geltungsbereich der integrierten Erhaltungssatzung liegen, ist zum Schutz der städtebaulich raumprägenden und damit erhaltenswerten Baustrukturen eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen im jeweils dafür festgesetzten Umfang nur im rückwärtigen Bereich zulässig. Der vorhandene Baumbestand ist entsprechend zu berücksichtigen. Für die städtebaulich prägenden Mauern und Mauersockel, welche im Bereich der "Ketteler-Siedlung" noch vielfach vorzufinden sind, ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke der straßenseitigen Einfriedung ausnahmsweise zulässig, sofern die sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes und der integrierten Erhaltungssatzung eingehalten werden.

Zur Unterbringung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Mainz notwendigen Stellplätze ergibt sich für die Reihenhausbebauung im "WA 7" aufgrund der vorherrschenden Bauweise eine gesonderte Regelung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese darf straßenseitig für oberirdische Stellplätze im Bereiche der Vorgartenzone bis zu einer

Fläche von maximal 20 qm überschritten werden. Jene Flächen sind in die Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung einzurechnen. Diese Regelung gilt aufgrund der bestehenden Genehmigungslage gleichermaßen im "WA 8".

## 7.5 Stellung baulicher Anlagen

Für Teilbereiche des Plangebietes ergibt sich aus der jeweils gebietsprägenden geneigten Dachform und der vorherrschenden homogenen Traufständigkeit der Bestandsgebäude ein Regelungsbedarf zur Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen. Dadurch wird das städtebaulich prägenden Erscheinungsbildes planungsrechtlich gesichert. Die homogene straßenbegleitende Hauptfirstrichtung wird für die Reihenhausbebauung im "WA 7" sowie für die Kettenhausbebauung im "WA 10" und "WA 11" durch Planeintrag festgelegt.

Des Weiteren wird für die homogene und gebietsprägende Bebauung der "Ketteler-Siedlung" im "WA 5" und "WA 6" die vorherrschende traufständige Gebäudestellung durch Planeintrag festgesetzt. Diese Flächen liegen überwiegend im Geltungsbereich der integrierten Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und sind aufgrund ihrer städtebaulichen und erhaltenswerten Struktur auch planungsrechtlich zu sichern.

## 7.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie zum Schutz des gebietsprägenden dichten Baumbestandes auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwich zulässig, sofern die sonstigen Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden. Genehmigte oberirdische Stellplätze sowie Carports und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen genießen Bestandsschutz.

In der historisch gewachsenen "Ketteler-Siedlung" bestand zum Zeitpunkt der Baugenehmigung kein Erfordernis zum Nachweis notwendiger Stellplätze. Daher wird der ruhende Verkehr heute überwiegend im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken sind nur vereinzelt vorhanden. Aufgrund der erhaltenswerten städtebaulichen Struktur jener Bereiche orientieren sich die getroffenen Festsetzungen zur Bebauung eng am Bestand, daher ist künftig von keiner wesentlichen Erhöhung der Wohneinheiten auszugehen, welche wiederum zu einem erhöhten Stellplatzbedarf führen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für bauliche und sonstige Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermöglicht die Unterbringung einzelner oberirdischer Stellplätze auch außerhalb der "Baufenster".

Während der Bebauungsphase der 1970er und 1980er Jahre wurden für die Geschosswohnungsbauten im östlichen sowie südwestlichen Plangebiet großzügige, der Bebauung vorgelagerte Garagenhöfe und Stellplatzflächen angelegt. Diese genießen Bestandsschutz. Sofern für Teilbereiche im "WA 4" und "WA 9" strukturelle Veränderungen durch eine Neubebauung eingeleitet werden sollten, sind künftig notwendige Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässig.

Um den individuellen Stellplatzbedarf im Bereich der Reihenhäuser im "WA 7" städtebaulich verträglich zu steuern, sind hier oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Vorgartenzone zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und der vorderen Baugrenze zulässig. Die Flä-

che wird dabei auf maximal 20 qm begrenzt. Jene versiegelten Flächen sind in das zulässige Maß der baulichen Nutzung einzurechnen. Gleiches gilt aufgrund der bestehenden Genehmigungslage für die Einzelhausbebauung im "WA 8".

Den einzelnen Hauseinheiten der Kettenhausbebauung im "WA 10" sind zur "Lorenz-Diehl-Straße" angeordnete Garagen zugeordnet. Diese werden zur Bestandssicherung als Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen "GGa" festgesetzt. Im "WA 11" sind Garagen und Stellplätze teilweise zwischen den Hauptbaukörpern angeordnet und befinden sich dementsprechend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete "WA 2", "WA 3", "WA 7", "WA 8" und "WA 11" werden die Anzahl und Breite der Zufahrten auf eine Zufahrt je Baugrundstück mit einer Breite von 3,0 m begrenzt, um negative städtebauliche Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum zu verhindern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung unzulässig.

## 7.7 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten steht im direkten Zusammenhang mit der vorhandenen Gebäudetypologie. Unter Berücksichtigung des Planungszieles, das Quartier in seinen bestehenden Strukturen langfristig zu sichern und eine bauliche Weiterentwicklung verträglich zu steuern, orientieren sich die Festsetzungen insbesondere zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung eng am Bestand. In Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten soll für entsprechende Teilbereiche des Plangebietes die kleinteilige Bebauungsstruktur gesichert werden. Zudem wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten eine vermehrte Inanspruchnahme von Freiflächen zur Unterbringung von notwendigen Stellplätzen verhindert.

Gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)", in dem nur "Familienheime" zulässig waren, sind künftig im Bereich des "WA 2" maximal bis zu drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung lässt der Bebauungsplan "O 73" damit ausreichend Spielraum für bauliche Entwicklungen im gebietsverträglichen Umfang zu. Beispielsweise ist künftig die Errichtung mehrerer Gebäude mit jeweils bis zu drei Wohneinheiten zulässig, sofern die zulässige Grundfläche (GR) von 150 qm je Gebäude sowie insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 nicht überschritten wird. Gleichwohl sichert die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung die Beibehaltung der kleinteiligen städtebaulichen Struktur und der vorhandenen Erschließung sowie die Möglichkeit zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Sofern Gebäude im Bestand bereits mehr als drei genehmigte Wohneinheiten aufweisen, unterliegen diese dem Bestandsschutz.

Aufgrund der homogenen städtebaulichen Struktur der Reihenhausbebauung im "WA 7", der Einfamilienhausbebauung in der "Lorenz-Diehl-Straße" innerhalb des "WA 8" sowie der Kettenhausbebauung im "WA 10" und "WA 11" wird zur Sicherung des Bestands und zur Vermeidung einer gebietsatypischen Bebauungsstruktur die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt.

Für die übrigen Teilbereiche des Plangebietes, die aufgrund ihrer Festsetzungssystematik für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, wird die künftige Ausnutzbarkeit der Flächen über das getroffene Maß der baulichen Nutzung geregelt. Denn je nach Wohnungsgrößen kann die Anzahl der erreichbaren Wohneinheiten variieren.

## 7.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet umfasst ein vollständig erschlossenes und bebautes Wohngebiet. Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Erschließungsstraßen bestandsgemäß als "öffentliche Straßenverkehrsflächen" festgesetzt.

Zur Erschließung der Geschosswohnungsbauten im "WA 9" sowie der Kettenhäuser im "WA 10" wird das bestehende Erschließungsnetz durch Fußwege ergänzt. Diese werden entsprechend als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich" festgesetzt.

## 7.9 Regelungen von Zufahrten

Entlang der "Göttelmannstraße" werden aus verkehrlichen Gründen in den Knotenpunktbereichen "Am Alten Schulgarten", "Heinrich-von-Gagern-Straße" sowie "Adam-Stegerwald-Straße" planzeichnerisch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch sollen schlecht einsehbare Kreuzungsbereiche vermieden und die Verkehrssicherheit durch Sicherung der Sichtdreiecke erhöht werden. Bestehende Zufahrten genießen Bestandsschutz.

Zum Schutz der privaten Freiflächen im rückwärtigen Bereich werden für die Eckgrundstücke der Reihenhausbebauung im "WA 7" sowie der Kettenhausbebauung im "WA 10" die Zufahrtsmöglichkeiten von den jeweils seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen planzeichnerisch ausgeschlossen.

Die Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a und 43b" verfügen über eine private Erschließung an die "Göttelmannstraße". Zum Schutz des Naturdenkmals im "WA 1" wird daher eine Zufahrt zu den privaten Liegenschaften von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Am Alten Schulgarten" durch Planeintrag räumlich eingeschränkt. Die private Zufahrt wird über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

In den Bereichen der Knotenpunkte "Windthorststraße" bzw. "Lorenz-Diehl-Straße" zum "Oberer Laubenheimer Weg" sind die Straßenquerschnitte reduziert, daher wird hier jeweils einseitig durch Planeintrag eine Zufahrtsmöglichkeit ausgeschlossen. Der Bestandsschutz bleibt hiervon unberührt.

Die Breite der Zufahrten in den Bereichen, die sich aufgrund ihrer bestehenden Gebäudetypologie und in Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen auch künftig für eine kleinteilige Bebauung eignen, wird auf maximal 3,0 m begrenzt. Zudem ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt zulässig. Dies dient der Verhinderung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum, einer erhöhten Verkehrssicherheit sowie einer Reduzierung möglicher Versiegelungen der Vorgartenzonen.

## 7.10 Geh- und Fahrrecht

Die Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a sowie 43b" im "WA 1" und "WA 2" sind über die private Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 22, Flurstück 149 an die "Göttelmannstraße" angebunden. Eine Baulast ist entsprechend eingetragen. Diese wird im Planungsrecht berücksichtigt und die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht "G+F" zu Erschließungszwecken der Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a sowie 43b" zugunsten jener Grundstückseigentümer bzw. sonstiger Nutzungsberechtigter, beispielsweise Mieter, belegt. Die Fläche ist nicht auf die Berechnung der jeweils zulässigen GRZ anzurechnen.

Für die Fläche ist grundbuchlich zudem ein Leitungsrecht für eine Gas/Wasserleitung zugunsten der Stadtwerke Mainz AG eingetragen. Das Leitungsrecht "L" zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers wird im Bebauungsplan entsprechend übernommen.

## 7.11 Fläche für Versorgungsanlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität sichert die bestehende Trafostation.

## 7.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 7.12.1 Reduzierung von Versiegelungen

Neben den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie Maßnahmen zur Begrünung dient die Steuerung der Flächenversiegelung insbesondere auch dem Schutz der natürlichen Bodenfunktion innerhalb des Plangebietes. Um diese nicht unnötig zu beeinträchtigen, ist der Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern Flächen zum Zwecke von nicht überdachten Zuwegen, Zufahrten oder der Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen zu befestigen sind, sind diese aus ökologischen Gründen ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen mit versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

## 7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein historisch gewachsenes und nahezu vollständig bebautes Wohnquartier, welches aufgrund seiner räumlichen Lage im Stadtkörper, der Nachbarschaften und infrastrukturellen Erschließung bereits durch Lärm vorbelastet ist. Da der Bebauungsplan keine an den städtischen Volkspark (Freizeitnutzung) heranrückende Wohnbebauung vorsieht, wird durch die Planung kein Lärmkonflikt ausgelöst, folglich ist dahingehend keine Untersuchungsbedarf erforderlich.

Gemäß der fachlichen Expertise des zuständigen städtischen Fachamtes sind aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch die räumliche Nähe zum Frankfurter Flughafen sowie den umgebenden Straßenverkehrslärm entsprechende Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

### 7.13.1 Fluglärm

Das Plangebiet ist durch Fluglärm ausgehend vom Flughafen Frankfurt vorbelastet. Die maßgebliche Betriebssituation für das Plangebiet stellt die Ostbetriebsrichtung am Flughafen Frankfurt dar. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird daher für das gesamte Plangebiet auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgelegt, dass bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Fluglärm die Schalldämmung von Außenbauteilen, worunter Fenster, Außenwände sowie Dachflächen fallen, schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4190 "Schallschutz im Hochbau" mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4190 auszuführen ist.

Bei der Neuerrichtung von Schlafräumen sind diese mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung entsprechend DIN 1946, Teil 6 auszustatten, um für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster zu sorgen.

### 7.13.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Dies trifft insbesondere auf die zur "Göttelmannstraße" hin orientierten Fassaden zu. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird daher auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgelegt, dass die Schalldämmung der Fenster, Außenwände und Dachflächen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend DIN 4109 "Schalschutz im Hochbau" auszuführen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus den in Ziffer 8.2 der Textlichen Festsetzungen enthaltenen Darstellungen zur Lärmkartierung der Stadt Mainz aus dem Jahre 2022. Dabei sind für die dargestellten Beurteilungspegel tagsüber 3 dB(A) zu addieren, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu erhalten. Für die dargestellten Beurteilungspegel nachts sind 13 dB(A) anzurechnen, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu erhalten.

### 7.13.3 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Etwa 30 % der Wirbeltiere und 60 % der wirbellosen Tiere sind nachtaktiv. Für diese Arten kann künstliches Licht die Orientierung beeinflussen, Anlock-, Fixierungs- und Abschreckwirkungen erzeugen, den Tag-Nacht-Rhythmus stören sowie die Habitatqualität beeinträchtigen.

Ziel der Festsetzung zur Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist eine negative Beeinträchtigung der Entomofauna, also der Gesamtheit aller Insektenarten einer Region, durch künstliches Licht entgegenzuwirken. Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna gerade im beleuchtungsintensiven Innenstadtbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Freien ausschließlich LED-Lampen mit warmweiß getöntem Licht (Farbtemperatur maximal 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlenden Licht mit einem Abstrahlwinkel von maximal 70° zur Vertikalen zu verwenden sind.

## 7.14 Grünplanerische Festsetzungen

### 7.14.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Unter Berücksichtigung des Klimanotstandes einerseits sowie zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des durchgrünten Gebietscharakters andererseits sind innerhalb des Plangebietes die nicht überbaubaren Grundstücksflächen vollständig zu begrünen. Dies gilt für alle oberirdischen Flächen, die keine für die Nutzung der Liegenschaften erforderliche Funktion erfüllen müssen, beispielsweise durch Zufahrten oder Anlagen von Feuerwehraufstellflächen.

Zum Schutz der gebietsprägenden und ökologisch wertvollen Vorgärten, die auch teilweise im Geltungsbereich der integrierten Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegen, ist eine Begrünung in Kombination mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (sogenannte Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, im Plangebiet unzulässig. Bei jener Form der Gartengestaltung wird durch die Verwendung von Folien die Versickerungsfunktion des Bodens stark beeinträchtigt sowie die Aufheizung der Flächen verstärkt. Zudem wird aufgrund fehlender Bepflanzungen der Lebensraum insbesondere für Insekten und Vögel deutlich eingeschränkt. Neben der Förderung der Bodenfunktion und des Artenreichtums soll mit dieser Festsetzung eine geringere Flächenaufheizung an warmen Sommertagen gewährleistet werden. Gleichzeitig ist es Ziel, bereits bestehende gebietsprägende und ökologisch wertvolle Vorgärten zu bewahren und die Entstehung neuer zu fördern.

### 7.14.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind die nicht mit oberirdischen baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben zu bepflanzen. Hierbei ist je angefangene 200 qm mindestens ein hochstämmiger, landschafts- und standortgerechter sowie vorwiegend heimischer Baum 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe anzupflanzen. Auf 15 % der Flächen sind Sträucher nach Maßgabe der Pflanzliste zu pflanzen.

Für das "WA 7" werden aufgrund kleinerer Baugrundstücksflächen im Bestand die maßgebenden Parameter modifiziert. Hier ist auf den nicht mit oberirdischen baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen mit weniger als 100 qm mindestens ein hochstämmiger, landschafts- und standortgerechter sowie vorwiegend heimischer Baum 3. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe anzupflanzen. Alternativ kann ein Großstrauch, 3 mal verpflanzt und mit einer Mindesthöhe von 80 bis 100 cm gepflanzt werden. Auf 15 % der Flächen sind standortgerechte Sträucher nach Maßgabe der Pflanzliste zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzscheibe in einer Größe von mindestens 6 qm und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Auf dem Baugrundstück bereits vorhandene und standortgerechte Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten entsprechen dem von der "Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)" herausgegebenen Regelwerk "Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (TL-Baumschulpflanzen 2020)". Die darin festgelegten Qualitätsanforderungen, Qualitätsmerkmale und Sortierungsvorgaben dienen dem Handel als Orientierung bei der Gehölzabnahme. Die Qualitätsangaben im Bebauungsplan "O 73" entsprechen damit den anerkannten Kennzeichnungsvorgaben.

### 7.14.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Das historisch gewachsene Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen hohen und dichten Baumbestand auf den privaten Grundstücksflächen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert und unter Berücksichtigung des ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestandes getroffen. Dabei gilt es die planerische Zielsetzung zur Sicherung der Bestandsbebauung sowie Ermöglichung einer maßvollen und gebietsverträglichen Weiterentwicklung mit dem Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume in Einklang zu bringen. Die vorherrschenden Baumstrukturen stellen in ihrer Ausprägung und Wertigkeit ein wesentliches Charakteristikum des historisch gewachsenen Wohnquartieres dar und tragen neben ihrer hohen ökologischen Bedeutung auch zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Ziel des Bebauungsplanes "O 73" ist es folglich, neben der Bebauungsstruktur auch einen möglichst hohen Anteil an Bäumen zu erhalten.

Zur Bewertung der Erhaltungswürdigkeit der Bäume wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Baumgutachten erarbeiten, in welchem der Baumbestand diesbezüglich in vier Stufen differenziert bewertet wurde. Von den fachgutachterlich erfassten 404 Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt 268 Bäume mit einem Stammumfang über 80 cm gemäß Rechtsverordnung (RVO) zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. Hiervon wurden 241 Bäume als "erhaltenswert" und 17 Bäume als "besonders erhaltenswert" bewertet. Lediglich vier Bäume wurden als "weniger" und sechs Bäume als "bedingt erhaltenswert" bewertet. Aufgrund ihres geringen Stammumfanges fallen 136 Bäume derzeit noch nicht unter den Schutzstatus der RVO.

Hiervon wurden 125 Bäume als "erhaltenswert" und ein Baum als "besonders erhaltenswert" bewertet. Lediglich ein Baum wurde als "weniger" und neun Bäume als "bedingt erhaltenswert" bewertet.

Auf der Grundlage der fachgutachterlichen Baumbewertung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zur Erhaltung und maßvollen Weiterentwicklung der Bestandsbebauung wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Im Ergebnis jenes Abwägungsprozesses enthält der Bebauungsplan "O 73" eine Vielzahl zum Erhalt festgesetzter Einzelbaumstandorte sowie zwei Erhaltsflächen "E1 und E2". Für die durch Planeintrag erfolgte Festsetzung eines Baumes zum Erhalt ist seine konfliktfreie Lage außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Abstand zu möglichen Baugruben bei Ausschöpfung des Baurechts Voraussetzung. Vom Ansatz der Konfliktfreiheit wird allerdings in einzelnen Fällen abgewichen, wenn der Baum besonders ortsbildprägend oder aus Gründen des Artenschutzes besonders zu bewerten ist. In solchen Fällen soll der Baum mit Hilfe von Maßnahmen des Baumschutzes erhalten werden. Sofern ein ortsbildprägender Baum dennoch nicht erhalten werden kann, ist er im engen räumlichen Kontext entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen zu ersetzen.

Für das Plangebiet werden darüber hinaus in Abhängigkeit zur Gebäudetypologie differenzierte Festsetzungssystematiken zum Erhalt der Bäume herangezogen. In den Bereichen mit Geschosswohnungsbau, die historisch bedingt der Gartenstadtidee folgend angelegt wurden und über einen hohen Anteil privater und gemeinschaftlich genutzter Freiflächen zwischen der Bestandsbebauung aufweisen, entwickelte sich der Baumbestand zu parkähnlichen Strukturen und ist aufgrund dieser in seiner Gesamtheit als besonders erhaltenswert einzustufen. Entsprechend ist die Dichte der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 4", "WA 5", "WA 6" und "WA 9" hoch und trägt neben der ökologischen Bedeutung zu einer hohen Wohnqualität der Bewohnerschaft bei, denen die gemeinschaftliche Nutzung jener Freiflächen obliegt. Für Nachpflanzungen durch Verlust oder die naturbedingte Abgängigkeit von Bäumen werden entsprechend höhere Pflanzqualitäten festgesetzt, um das Ziel der Wiederherstellung des Ortsbildes schneller zu erreichen. Gleiches gilt für die Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Auf vielen privaten Grundstücken in den Bereichen mit Einzelhaus- und kleineren Mehrfamilienhausbebauungen befindet sich ebenfalls ein dichter Baumbestand. In Anlehnung an die Regelungen der städtischen Begrünungs- und Gestaltungssatzung mit einem Baum je angefangene 200 qm der nicht mit oberirdischen baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen folgt die Festsetzungssystematik jenem metrischen Ansatz. Hier werden nicht alle konfliktfreien Bäume als Einzelstandorte durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzt, sondern nur die ortsbildprägenden und artenschutzfachlich wertvollen Bäume. Damit wird auf den privaten Gartenflächen der Einzelhausbebauung mit nur zwei bis drei Wohneinheiten je Gebäude und einem entsprechend kleineren Nutzerkreis eine zumutbare Anzahl an Erhaltsbäumen planungsrechtlich festgesetzt.

Alle sonstigen Bestandsbäume, die gemäß ihres Stammumfangs bereits heute sowie ihrem Wachstum folgend in den kommenden Jahren unter die RVO fallen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind entsprechend geschützt und bleiben erhalten. Der beschriebenen Festsetzungssystematik folgend, wird bei Ausnutzung des Baurechts bei Bäumen, die innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen liegen, ein planerischer Konflikt ausgelöst, daher können jene Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Jedoch fällt ein Baum nur dann weg, wenn das Baurecht auch vollständig im dafür festgesetzten Rahmen ausgenutzt wird. Da es sich bei dem Bebauungsplan "O 73" um eine Angebotsplanung zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Strukturen in ei-

nem nur maßvoll verträglichem baulichen Entwicklungspotenzial handelt, ist eine Umsetzung baulicher Maßnahmen weder im räumlichen noch im zeitlichen Umfang prognostizierbar. Zudem sind im Zuge von Baugenehmigungsverfahren mögliche Bäume, die langfristig nicht erhalten werden können, gleichwohl über die RVO geschützt und entsprechend der Satzung zu ersetzen.

Die durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bauliche und sonstige Anlagen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Pflasterungen, Versiegelungen oder Bodenverdichtungen sind im Wurzelbereich der Bäume und zum Schutz dieser unzulässig. Der Wurzelbereich bemisst sich gemäß DIN 18920 aus der Kronenprojektionsfläche zuzüglich eines Umfangs von 1,5 m. Ausnahmsweise können die genannten Maßnahmen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Baumbestandes durch Schadensminimierung beziehungsweise Schutzmaßnahmen nach Stand der Technik vermieden werden kann.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind diese entsprechend der Festsetzungen zu ersetzen. Dabei wird innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Anforderungen zu den Ersatzpflanzungen nach den jeweils gebietsprägenden Parametern differenziert. Zudem kann von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten in geringfügigem Umfang abgewichen werden, jedoch ist die Anzahl der festgesetzten Einzelbäume zwingend einzuhalten. Die Standorte sind grundsätzlich so zu wählen, dass eine baumarttypische Entwicklung der Krone möglich wird.

Aufgrund der hohen Dichte an Bepflanzung werden im Plangebiet zwei Erhaltsflächen durch Planeintrag festgesetzt. Innerhalb dieser sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Verlust oder naturbedingter Abhängigkeit sind Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmen. Dabei kann von den Standorten in geringfügigem Umfang innerhalb der Erhaltsflächen abgewichen werden. Charakter, Umfang und Erscheinungsbild jener Flächen ist zu erhalten.

### 7.14.4 Begrünung von privaten Stellplätzen

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" oberirdische Stellplatzanlagen geplant werden, sind diese mit einem hochstämmigen, landschafts- und standortgerechten sowie vorwiegend heimischen Baum 1. oder 2. Ordnung nach Maßgabe der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu überstellen. Je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein Baum entsprechend zu pflanzen, wobei die Regelung bereits ab den ersten zwei Stellplätzen umzusetzen ist. Hierdurch werden neben der ökologischen Bedeutung von Baumpflanzungen insbesondere auch städtebaulich negative Auswirkungen von oberirdischen Stellplatzanlagen minimiert. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Bereits bestehende oberirdische Stellplatzanlagen genießen Bestandsschutz.

### 7.14.5 Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und Fassaden

Die textlich getroffenen Festsetzungen zur Begrünung von Dächern, Tiefgaragen, unterbauten Flächen sowie Fassaden dienen neben der Gestaltung des Ortsbildes insbesondere der Stärkung der grünen Infrastruktur sowie der Förderung des Grünvolumens und wirken sich positiv auf die umweltrelevanten Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Pflanzen und Tiere aus.

Begrünungsmaßnahmen auf und an baulichen Anlagen wirken thermischen Überhitzungen entgegen, dienen der Rückhaltung von Regenwasser und schaffen Lebensraum insbesondere für Insekten und Vögel. Damit können wichtige Bausteine zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beigesteuert und die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Quartiers verbessert werden.

Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist. Des Weiteren wird der Anteil der Gesamtdachfläche, die zur Nutzung als Dachterrassen, verglaste Dachteile oder technische Dachein- und -aufbauten von der Begrünungspflicht ausgenommen wird, auf maximal 30 % begrenzt. Eine Inanspruchnahme der Dachfläche für bauliche Maßnahmen über das festgesetzte Maß hinaus ist planungsrechtlich nicht zulässig.

Die planungsrechtliche Festsetzung der Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen obliegt hinsichtlich der Art der Begrünung der Gestaltungsfreiheit der Bauwerber. Je nach Baumart und Sorte sind unterschiedliche Kronentraufbereiche zu erwarten. Die Kronentraufe entspricht in der Regel spiegelbildlich dem Wurzelbereich. In Abhängigkeit der gewählten Baumart und Baumgröße ist ein entsprechendes Bodenvolumen zur artgerechten Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

## 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nach § 88 LBauO getroffenen örtlichen Bauvorschriften sollen künftig die gebietsprägende äußere Gestaltung baulicher Anlagen regeln.

### 8.1 Dachform / Dachneigung

Aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung wird sichtbaren, vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbaren Dachflächen eine besondere Bedeutung beigemessen. Insbesondere städtebaulich harmonisch wirkende Dachlandschaften entfalten ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Charakter.

In den Bereichen der "Ketteler-Siedlung", die im Geltungsbereich der integrierten Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beziehungsweise im unmittelbaren Umfeld und städtebaulichen Kontext liegen, gilt als prägende Dachform ein mit 45° Dachneigung symmetrisch geneigtes Satteldach. Aufgrund der gebietsprägenden und erhaltenswerten Struktur jener Bebauung wird die vorherrschende Dachform künftig planungsrechtlich gesichert. Zulässig sind demnach im "WA 5" und "WA 6" ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45°.

Ebenfalls weist die Reihenhausbebauung im "WA 7" entlang der "Görresstraße" eine homogene und damit gebietsprägende Dachform auf, die künftig beibehalten werden soll. Folglich sind im "WA 7" ebenfalls ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig.

Der Bereich der Kettenhausbebauung im "WA 10" und "WA 11" im östlichen Plangebiet ist ebenfalls geprägt durch einheitlich geneigte Satteldächer. Aufgrund der homogenen Dachlandschaft der kleinteiligen Bebauung sollen auch künftig nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig sein. Unter Berücksichtigung des Bestands sowie der zulässigen First- und Traufhöhen sind hier Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

Zur Förderung des Grünvolumens durch Dachbegrünungsmaßnahmen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen sind im "WA 4" und "WA 9" ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

Für die Teilflächen im "WA 2", "WA 3" und "WA 8" wird keine Dachform festgesetzt, um den architektonischen Gestaltungsspielraum im Rahmen der sonstigen getroffenen Festsetzungen auch künftig zu ermöglichen.

Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes sind nur mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 20° zulässig. Dies erhöht das bauliche Potenzial zur Umsetzung der planungsrechtlich festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen. Zudem treten jene Nebenanlagen aufgrund ihrer gestalterisch zurückhaltenden Dachform städtebaulich weniger stark in Erscheinung.

## 8.2 Dachaufbauten

Dachlandschaften und damit auch das Ortsbild in seiner Gesamtheit werden wesentlich durch Dachaufbauten beeinflusst. Die äußere Gestalt eines Gebäudes mit geneigtem Dach ist stets durch das Zusammenspiel aus Fassade und Dachfläche geprägt. Die Wirkung von Dachflächen selbst kann wiederum durch die Errichtung von Gauben und Einschnitten negativ beeinträchtigt werden, da diese zu einer Zerschneidung der Dachflächen führen können.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft im Bestand werden daher die Größe sowie die Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf dem Dach geregelt. Durch die Begrenzung der Größe sollen Dachaufbauten und Dacheinschnitte künftig städtebaulich nicht zu stark in Erscheinung treten. Eine rhythmisierte Abfolge durch einen Mindestabstand für Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll den gebietsprägenden Charakter einer homogenen Dachlandschaft beibehalten.

Daher gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" allgemein eine zulässige Gesamtbereite von Dachaufbauten in Form von Dachgauben zusammengerechnet maximal bis zur Hälfte der darunterliegenden Fassadenbreite. Dabei ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Gebäudeaußenwand sowie von mindestens 0,5 m zum First einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Dachloggien und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig, wobei der Abstand zur seitlichen Gebäudeaußenwand mindestens 1,5 m betragen muss.

Für die Allgemeinen Wohngebiete "WA 5" und "WA 6", deren Flächen sich überwiegend im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB befinden, wird zur Sicherung der kleinteilig strukturierten Dachlandschaft die Breite der Dachgauben auf maximal 1,5 m festgesetzt. Untereinander ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Zudem gilt ein Mindestabstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenwand sowie 0,5 m zum First, gemessen parallel zur Dachhaut. Dachloggien und Dacheinschnitte werden zur Sicherung der homogenen und erhaltenswerten Dachlandschaft ausgeschlossen.

Zum Schutz des Kronenbereiches des Naturdenkmales sind im "WA 1" Dachaufbauten in Form von Dachgauben nur auf der vom Naturdenkmal abgewandten Gebäudeseite zulässig.

## 8.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen allgemein zulässig, sofern sie auf der Dachhaut aufliegen. Hierdurch wird die optische Wahrnehmung und gestalterische Wirkung jener Anlagen reduziert und eine harmonische Dachlandschaft ermöglicht.

Zur Sicherung der Ziele der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind im "WA 5" und "WA 6" Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur auf den rückwärtigen, straßenraumabgewandten Dachflächen zulässig, sofern sie auf der Dachhaut aufliegen.

## 8.4 Vorgärten / Einfriedungen

Der Vorgarten ist der Bereich eines Grundstückes, der zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und der Gebäudefassade liegt. Üblicherweise befindet sich hier auch der Eingangsbereich zum entsprechenden Gebäude.

Innerhalb des Plangebietes erfüllen die bereits vorhandene Vorgärten neben ihrer ökologischen auch eine wesentliche gestalterische und damit gebietsprägende Funktion. Diese städtebauliche Zielsetzung soll auch künftig beibehalten werden. Daher sind Vorgärten innerhalb des Plangebietes dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen greifen die vorhandenen Baufluchten auf und sichern somit die Freihaltung der Vorgärten von baulichen Anlagen, wozu auch oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen sowie Tiefgaragen zählen. Lediglich für den Bereich der Reihenhausbebauung um "WA 7" sind aufgrund der vorherrschenden Bauweise oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Vorgartenzone bis zu einer maximalen Fläche von 20 qm zulässig. Für die Einzelhausbebauung im "WA 8" gilt diese Regelung aufgrund der bestehenden Genehmigungslage entsprechend.

Ausgenommen von der Grundfläche der erforderlichen fußläufigen Zuwegung bis zum Hauseingang sowie der Abgrenzung zur Straßenverkehrsfläche, zum Beispiel durch Einfriedungen, sind Vorgärten gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu gestalten. Bereits genehmigte Stellplätze im Bereich von Vorgärten genießen Bestandsschutz. Des Weiteren dürfen Vorgärten aus gestalterischen Gründen hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Zur Einfriedung von Grundstücken existieren vielfältige Möglichkeiten, insbesondere die Optionen an baulichen Einfriedungen (Mauern, Zäune, Netze etc.) sind mannigfaltig. Genau diese Vielfalt führt allerdings oft zu negativen Auswirkungen auf die Gestaltungsqualität von Wohnquartieren, insbesondere zur Abgrenzung von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Raum hin. Im Bebauungsplan "O 73" wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen in blickdichter Form als Zäume nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind. Des Weiteren sind sie vollständig mit standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden oder kletternden Pflanzen nach Maßgabe der Pflanzliste einzugrünen, um eine hohe Gestaltungsqualität zu wahren.

Für die Bereiche der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie die in deren städtebaulichen Kontext stehenden Flächen sind Einfriedungen als bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB nur bis zu einer Höhe von 0,8 m als Mauern und Mauersockel zulässig. Dies gilt für die Allgemeinen Wohngebiete "WA 5", "WA 6" und "WA 7" zur Wahrung der gebietsprägenden und erhaltenswerten Strukturen im Bestand.

### 8.5 Gestaltung von Abfall- und Wertstofftonnen

Im Bebauungsplan "O 73" wird festgesetzt, dass Abfalltonnen und Wertstoffbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen beziehungsweise als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen sowie mit standortgerechten und hochwachsenden Gehölzen abzuschirmen oder mit rankenden Pflanzen (Kletterpflanzen) gemäß der Pflanzliste zu begrünen sind. Ziel der Festsetzung ist es, die Wahrnehmbarkeit der privaten Abfall- und Wertstofftonnenstandplätze aus dem öffentlichen Raum bestmöglich zu minimieren sowie durch die Abschirmung durch Pflanzen gestalterischen und kleinklimatischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Gerade im Innenstadtbereich können sich nicht im Gebäude untergebrachte Mülltonnenstandplätze negativen auf den öffentlichen Raum auswirken. Auch die privaten Freiräume auf dem Grundstück werden durch Müll- und Wertstofftonnenbehälter optisch-gestalterisch belastet und können zu einer geminderten Wohnqualität beitragen. Werden diese freistehenden Anlagen dann eingehaust, zusammengefasst und eingegrünt, können diese negativen Auswirkungen minimiert werden und tragen zu einer positiven und qualitätvollen Gestaltung des Wohnquartiers und des Ortsbildes bei.

## 9. Fachgutachten

### 9.1 Artenschutz

Bei der vorliegenden Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verstößt.

Das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz wurde mit der artenschutzrechtlichen Prüfung des Plangebietes hinsichtlich der Frage beauftragt, 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. Die Prüfung beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit und soweit möglich, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Im Rahmen einer querschnittsorientierten Begehung am 16.11.2023 wurde das im Plangebiet existierende Biotoptypenspektrum erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten, die im Bereich von Mainz vorkommen, geprüft.

Bei der querschnittorientierten Begehung wurden alle im Geltungsbereich und dessen Randbereichen stehenden Bäume und Gebäude gezielt auf Strukturen untersucht, welche baum- und gebäudebewohnenden Fledermausarten sowie höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten als Quartier dienen könnten. Ebenfalls wurde anhand vorhandener Daten sowie der Biotoptypenausstattung das Vorkommen streng geschützter Arten aus anderen

Artengruppen eingeschätzt. Diese Prüfung ergäbe, dass anhand des Biotoptypenspektrums insbesondere die Möglichkeit der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten aus den Artengruppen Fledermäuse, Bilche (Gartenschläfer), Vögel und Reptilien besteht. Daher wurden für diese Artengruppen dezidierte Untersuchungen durchgeführt.

Die Betroffenheit streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen konnte mangels geeigneter Lebensräume anhand der Ergebnisse der querschnittsorientierten Begehung ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gehölze und Gebäude wurden, sofern möglich, jeweils von allen Seiten unter Zuhilfenahme eines Fernglases (10 x 40) begutachtet. Dabei wurden alle Bereiche auf entsprechende Strukturen und Nester, welche mehrjährig genutzt werden (Greifvögel, Eulen, Rabenvögel), untersucht. Insbesondere die Strukturen mit Eignung für höhlen- und nischenbesiedelnde Arten (Fledermäuse, Vögel) wurden intensiv geprüft.

Ebenso wurde im Rahmen der Begehung in den zugänglichen Bereichen nach vorhandenen Kotspuren von Fledermäusen und Vögeln sowie Speibällen und Gewöllen von Greif- und Eulenvögeln gesucht.

Aufgrund der aktuellen Nutzung als Wohngebiet und der damit verbundenen größtenteils eingezäunten Privatgrundstücke konnten bei den durchgeführten Begehungen nicht alle Bereiche bei allen Begehungen optimal eingesehen bzw. untersucht werden. Der sichere Zugang konnte für mehrere Einfamilienhäuser lediglich bei einer Begehung realisiert werden. Die Gärten der Mehrfamilienhäuser waren hingegen konstant zugänglich.

Am 09.07., 11.07. und 16.07.2024 wurden zusätzlich bei drei Nachtbegehungen Untersuchungen mittels eines Detektors durchgeführt, um mögliche Fledermausrufe und eventuelle Ausflüge aus Gebäuden zu erfassen. Die nächtlichen Kontrollen zum akustischen Nachweis von Amphibien und Gartenschläfern wurden am 09.07. und 11.09.2024 durchgeführt.

Bei weiteren vier Begehungen am 14.05., 20.05., 05.06. und 25.06.2024 wurden alle im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorkommenden Vogelarten akustisch wie auch optisch erfasst. Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde langsam begangen und Strukturen wie Brachflächen und Gehölze sowie die einzelnen Gebäude und Gärten genauer untersucht. Alle Vogelarten, die optisch und/oder akustisch wahrgenommen werden konnten, wurden in einer mitgeführten Karte eingetragen.

Alle für Reptilien potenziell geeigneten und zugänglichen Bereiche wurden bei drei Begehungen unter optimalen Bedingungen (Sonnenschein, Temperaturen über 15°C, Windstille bzw. leichter Wind) am 14.05., 05.06. und 20.06.2024 gezielt nach Reptilien abgesucht. Die für Reptilien geeigneten Habitate wurden dabei jeweils mehrmals abgegangen, eventuelle Versteckplätze gezielt aufgesucht und die Versteckmöglichkeiten, soweit möglich, durch Anheben auch von der Unterseite untersucht. Zudem wurde auf das für flüchtende Reptilien recht charakteristische Rascheln der trockenen Vegetation geachtet.

Die Biotoptypenkartierung des Plangebietes erfolgte am 14.05.2024. Bei der Biotoptypenkartierung wurde insbesondere auf pauschal geschützte sowie sonstige, als Lebensraum seltener und schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten bedeutsamer Biotoptypen geachtet.

Das begutachtende Büro hat festgestellt, dass die Durchführung des Vorhabens aktuell keine Betroffenheit streng oder europarechtlich geschützter Tiere nach § 44 BNatSchG auslöst. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es bei künftigen im Rahmen des Bebauungsplans zulässigen baulichen oder landschaftsgestalterischen Veränderungen zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kommt. Daher sind bei Bauvorhaben oder baulichen Veränderungen einzelner Grundstücke die Belange des Artenschutzes nochmals im Rahmen des Vorhabens dezidiert zu untersuchen.

Insgesamt wurden 411 Bäume erfasst. Davon befinden sich sieben Bäume knapp außerhalb des Geltungsbereichs und wurden daher nicht bewertet. Von den verbleibenden 404 Einzelbäumen sind insgesamt 268 Stück gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz mit einem Stammumfang größer 80 cm geschützt. Bei zwölf Bäumen (Nr. 14, 28, 31, 52, 86, 89, 134, 141, 186, 243, 244 sowie 347) wurden Baumhöhlungen oder Vogelnester nachgewiesen. Diese Bäume besitzen somit eine hohe Artenschutzrelevanz.

Durch die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie die faunistischen Geländeerfassungen wurde der Nachweis von 33 Vogelarten sowie zwei Fledermausarten und eine Reptilienart 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 gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Diese hängen ebenfalls von Art und Umfang eines konkreten Vorhabens ab.

Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind auf Baugenehmigungsebene Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

- Quartierkontrolle vor Realisierung konkreter Bauvorhaben.
- Bei einer Betroffenheit von wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng bzw. europarechtlich geschützter Vogelarten bzw. Winter- oder Sommerquartieren von Fledermäusen sind diese in entsprechender Quantität und Qualität zu ersetzen.
- Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Winterquartieren von Fledermäusen, falls erforderlich und zulässig nur im Zeitraum 01.10. bis 30.11., Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Sommerquartieren von Fledermäusen im Zeitraum 01.11. bis 28./29.02. Für alle sonstigen Rodungen sowie Beseitigungen von Biotopstrukturen gilt die gesetzliche Rodungsfrist zwischen dem 01.10. und 28./29.02.
- Durchführung von Bauarbeiten an Gebäuden mit Fledermauswinterquartieren im Zeitraum 01.11. bis 30.03.
- Beginn von störungsintensiven Bauarbeiten vor Beginn oder nach Ende der Brutzeit, also bis Ende Februar oder ab Anfang September.
- Bei einer Betroffenheit von Mauereidechsen rechtssichere Überprüfung bzgl. der Herkunft der nachgewiesenen Individuen. Bei Nachweis der Südalpen-Linie ist eine weitere Ausbreitung zu verhindern. Sollte Wiedererwarten die einheimische Linie nachgewiesen werden, ist der Sachverhalt neu zu bewerten.
- Unterbindung einer Verschleppung allochthoner Mauereidechsen durch vorgezogene Verbrämung der Tiere aus dem Baufeld und Stellung eines nicht überwindbaren Reptilienschutzzaunes gegen Wiedereinwanderung.
- Schutz vor Vogelschlag an risikoträchtigen Glasbauteilen.
- Erhalt der zusammenhängenden Gartenbereiche.

Bei Umsetzung aller 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.

Aufgrund der Dynamik hinsichtlich Vorkommen und Bestand der Arten und da jederzeit neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen können, sind im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungs- und Bauanzeigeverfahren sowie im Vorfeld von Abriss, Beseitigung oder Sanierung der tatsächlichen Auswirkungen auf die Fauna (Fledermäuse, Reptilien und europäische Vogelarten) in einer rechtzeitig durchzuführenden artenschutzrechtlichen Beurteilung konkret zu ermitteln und mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) auszuschließen. Hierzu sind gezielte Kartierungen von Gebäuden und Gehölzen notwendig.

Im Rahmen der Begehungen zur abschließenden Klärung der Möglichkeit des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG bei Änderungen der Nutzung (insbesondere Durchführung von Baumaßnahmen und Abrissmaßnahmen sowie Gehölzrodungen) ist die Zugänglichkeit zu den betroffenen Grundstücken zu gewährleisten.

## 9.2 Baumschutz

Im Rahmen der Baumerfassung und Baumbewertung wurden der im räumlichen Geltungsbereich befindliche Baumbestand erfasst und bewertet. Diese gutachterliche Einschätzung dient als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan "O 73" bzw. für die darin getroffenen Festsetzungen zum Baumerhalt und ist Bewertungsgrundlage für den Umweltbericht. Dabei ist auch die "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz (ROV)" zu berücksichtigen. Auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Baumerfassung und -bewertung wurde ein Maßnahmenkonzept zum Erhalt der quartiersprägenden, entwicklungsfähigen bzw. artenschutzrelevanten Bäume erarbeitet, sofern diese durch geeignete Schutzvorkehrungen in die Planung integriert werden können.

Alle Bäume im Plangebiet wurden zunächst um November 2023 und Mai 2024 lagegenau eingemessen und hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit und Vitalität sowie im Hinblick auf die ROV überprüft. Alle Baumstandorte wurden durch georeferenzierte Fotos dokumentiert. Die Erfassung der Bäume erfolgte in Anlehnung an die FLL-Baumkontrollrichtlinie als visuelle Kontrolle vom Boden aus.

Die Bewertung der Erhaltungswürdigkeit der Bäume erfolgte anhand der gestalterischen Funktion - Prägung des Stadt-/Straßenbildes des Einzelbaumes sowie des Zustands des Baumes. Darüber hinaus ist die Standorteignung in die Bewertung mit eingeflossen, wobei Koniferen (mit Ausnahme der heimischen Kiefer und Eibe) als "standortfremd" eingestuft wurden.

Die Erhaltungswürdigkeit wurde in vier Stufen unterteilt:
- weniger erhaltenswert
- bedingt erhaltenswert
- erhaltenswert
- besonders erhaltenswert

Durch den potenziellen Nutzen der Bäume als Brutmöglichkeit für baum- und heckenbrütende Vogelarten sowie als Sitzwarte und Versteck haben Bäume allgemein eine hohe ökologische Funktion. Zugleich wird bei der Schutzwürdigkeit die tatsächliche oder po-

tenzielle Eignung als Habitatbaum überprüft. Höhlungen und Forschungen sowie Rindenabplatzungen sind wesentliche Strukturen für Höhlen oder Nischen besiedelnde Fledermäuse, Kleinsäuger oder Vögel. Zudem sind wiederkehrend genutzte Nester von Vögeln (Greifvögel, Eulen, Rabenvögel) maßgeblich für die ökologische Wertigkeit von Bäumen.

Die Prüfung der Erhaltungsfähigkeit folgt folgender Methodik:

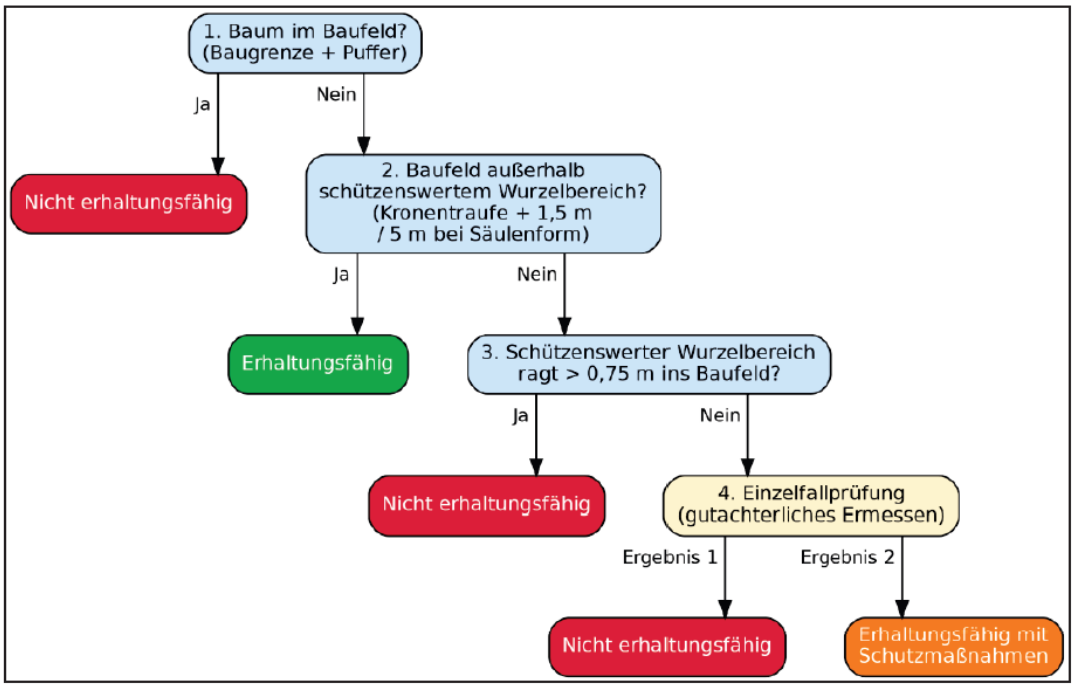



*Abbildung 12: Flussdiagramm zur Prüfung der Erhaltensfähigkeit*

Das Baufeld definiert sich über die planungsrechtlich festgesetzte Baugrenze zuzüglich eines Puffers von 2 m für die Errichtung einer Baugrube.

Gemäß den Stand der Technik sind Standortveränderungen im schützenswerten Wurzelbereich zu vermeiden. Der schützenswerte Wurzelbereich umfasst die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufbereich) zuzüglich 1,5 m; bei Säulenform zuzüglich 5,0 m nach allen Seiten. Wird dieser Schutzabstand nicht eingehalten ist davon auszugehen, dass die Standsicherheit eines Baumes aufgrund des Verlustes von Haltewurzeln nicht mehr gewährleistet werden kann.

Insgesamt wurden 411 Bärte erfasst. Davon befinden sich sieben Bäume knapp außerhalb des Geltungsbereiches und wurden daher nicht bewertet. Von den verbleibenden 404 Einzelbäumen sind insgesamt 268 Stück gemäß ROV zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz mit einem Stammumfang größer 80 cm geschützt. Hiervon wurden 241 Bäume als "erhaltenswert" und 17 Bäume als "besonders erhaltenswert" bewertet. Lediglich vier Bäume wurden als "weniger" und sechs Bäume als "bedingt erhaltenswert" bewertet.

Aufgrund ihres geringen Stammumfanges fallen 136 Bäume derzeit noch nicht unter den Schutzstatus der RVO. Hiervon wurden 125 Bäume als "erhaltenswert" und ein Baum als "besonders erhaltenswert" bewertet. Lediglich ein Baum wurde als "weniger" und neun Bäume als "bedingt erhaltenswert" bewertet.

An zwölf Bäumen (Nr. 14, 28, 31, 52, 86, 89, 134, 141, 186, 243, 244 und 347) wurden Baumhöhlungen oder Vogelnester nachgewiesen. Diese Bäume besitzen somit eine hohe

Artenschutzrelevanz. Der Baum Nr. 28 wurde während der Begehung bis auf den Torso gekappt und mit einer Plakette "Biotopbaum" versehen.

Die Bäume Nr. 9 und 10 sind als Naturdenkmal "Eichengruppe Göttelmannstraße" gemäß BNatSchG geschützt.

Auf der Grundlage der fachgutachterlichen Baumbewertung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zur Erhaltung und maßvollen Weiterentwicklung der Bestandsbebauung wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Im Ergebnis jenes Abwägungsprozesses enthält der Bebauungsplan "O 73" eine Vielzahl auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzter Einzelbaumstandorte sowie zwei Erhaltsflächen "E1 und E2". Für die durch Planeintrag erfolgte Festsetzung eines Baumes zum Erhalt ist seine konfliktfreie Lage außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Abstand zu möglichen Baugruben bei Ausschöpfung des Baurechts Voraussetzung. Vom Ansatz der Konfliktfreiheit wird allerdings in einzelnen Fällen abgewichen, wenn der Baum besonders ortsbildprägend oder aus Gründen des Artenschutzes besonders zu bewerten ist. In solchen Fällen soll der Baum mit Hilfe von Maßnahmen des Baumschutzes erhalten werden. Sofern ein ortsbildprägender Baum dennoch nicht erhalten werden kann, ist er im engen räumlichen Kontext entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen zu ersetzen.

Im Baumgutachten sind darüber hinaus Schutzmaßnahmen an Baustellen formuliert worden, die als Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Es wird darüber hinaus generell die Einbeziehung eines Baumsachverständigen während der gesamten Bauzeit einzelner Bauvorhaben empfohlen, um die konsequente Durchführung der Baumschutzmaßnahmen zu überwachen.

## 10. Umweltbericht

### Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

#### Anlass und Ziele, Beschreibung der Planung / Festsetzungen

Die Stadt Mainz beabsichtigt im Stadtteil Oberstadt die Aufstellung des Bebauungsplans "Görresstraße / Windthorststraße (O 73)". Ziel des Bebauungsplanes "O 73" ist die Steuerung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Sicherung der städtebaulichen Struktur des Gartenstadtmodells unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen. Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstruktur sowie der bestehenden Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll geregelt und Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Quartiers vorgegeben werden.

Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung und der zukünftigen Entwicklungsziele folgend, sollen im Bebauungsplan "O 73" als Art der baulichen Nutzung "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt bestandsorientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und absoluten Grundflächen (GR) definiert und orientiert sich am Bestand. Je nach Gebäudetyp variiert die Geschossigkeit im Bestand zwischen einem und sechs Geschossen und wird im Wesentlichen beibehalten. Bauliche Anlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das bestehende, gewachsene Gebiet ist verkehrlich voll erschlossen. Alle Grundstücke im Plangebiet grenzen an eine Erschließungsstraße oder haben eine auf anderem Wege gesicherte Erschließung. Die zeichnerische Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt bestandsorientiert.

**Umweltfachliche Festsetzungen**

Da der Bebauungsplan u.a. auch die Sicherung der das Quartier prägenden Grün- und Freibereichen zum Ziel hat, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Die Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums wird durch den Erhalt von prägenden Einzelbäumen gewährleistet.
- Die innere Durchgrünung des privaten Raums wird durch den Erhalt von prägenden Einzelbäumen sowie Erhaltungsflächen gewährleistet.
- Die innere Durchgrünung des privaten Raums wird durch Festsetzungen der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.
- Flachdächer und Decken von Tiefgaragen sowie Fassaden sind zu begrünen.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin zu folgenden Umweltbelangen Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Schallschutz: Ausführung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor Fluglärm und Verkehrslärm, Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.
- Artenschutz: Hinweise zum Erhalt von Quartieren, Nist- und Ruhestätten und deren Ersatz bei Entfall sowie Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung; Hinweise zu Bau- und Rodungszeiten, gezielten Nachkartierungen im Falle von Sanierungsarbeiten zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln, Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas. Fachgutachterliche Prüfung der genetischen Linie der Mauereidechse; Vergrämung/Schutzzäune zur Verhinderung von Verschleppung; bei autochthonem Nachweis erneute Bewertung.
- Baumschutz: Erhalt von 203 Bäumen (Sicherung durch zeichnerische Festsetzung nach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), Hinweise zum Schutz des Wurzelraums. Nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmals "Eichengruppe Göttelmannstraße".
- Klimaschutz: Erhalt von 203 Bäumen (Sicherung durch zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des privaten Raums.
- Denkmalschutz. Nachrichtliche Übernahme eines Einzeldenkmals, Hinweise zur Anzeigepflicht von Erd- und Bauarbeiten und Meldung von Funden gemäß Denkmalschutzpflegegesetz.

**Beschreibung der bestehenden Baurechte und die rechtlichen Auswirkungen:**

Der Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" überdeckt mit seinem Geltungsbereich die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)" und "Ketteler Siedlung - Änderung und Ergänzung (O 36)". Im Vergleich mit den bestehenden Baurechten wird sich die zulässige Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 38" in der Größenordnung von ca. 840 qm erhöhen. Innerhalb des Geltungsbereiches

des rechtskräftigen Bebauungsplans "O 36" wird sich – trotz des Verlustes der Grünfläche – im Vergleich die zulässige Versiegelung in der Größenordnung von ca. 1.220 qm verringern. Für die übrigen Bereiche sind Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig.

**Schutzgebiete und -objekte**

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete wasserschutzrechtlicher Art. Zudem befinden sich im Geltungsbereich und unmittelbarem Umfeld keine Schutzgebieten des europäischen "Natura2000"-Netztes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Naturdenkmal "Eichengruppe Göttelmannstraße". Die Baumgruppe wurde 1972 unter Schutz gestellt. Im Jahre 1983 wurde eine Baugenehmigung zum Bau eines vollunterkellerten 1,5-geschossigen Wohnhauses erteilt, dessen Fassade sich circa 2 m vom Stamm entfernt befindet. Gemäß § 2 der Rechtsverordnung ist die Entfernung, Zerstörung oder sonstige Veränderung des Naturdenkmals verboten. Das Naturdenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen, die Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude wurden eng um das Gebäude gefasst und die Trauf- und Firsthöhen am Bestand orientiert. Im Rahmen einer Gebäudesanierung oder Erdarbeiten aller Art sind die im Baumgutachten beschriebenen Schutz- und Schadenbegrenzungsmaßnahmen umzusetzen. Es besteht auf Ebene der Bauleitplanung des "O 73" kein Konflikt.

Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, sowie Ersatzpflanzungen sind mit Ausnahme der Hybrid-Pappel gemäß Rechtsverordnung (ROV) zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. Alle Bäume im Geltungsbereich wurden vermessen und bewertet. Insgesamt wurden 411 Bäume erfasst. Davon befinden sich sieben Bäume knapp außerhalb des Geltungsbereiches und wurden daher nicht bewertet. Von den verbliebenen 404 Einzelbäumen sind insgesamt 268 Stück gemäß der ROV mit einem Stammumfang größer 80 cm geschützt. Durch die Festsetzung für die Erhaltung von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können im Plangebiet 203 Bäume erhalten werden, das entspricht ca. 52 % des bewerteten Baumbestandes. Es wird ein Verlust von 91 Einzelbäumen planungsrechtlich ermöglicht, davon sind 56 Stück gemäß ROV geschützt. Hierbei handelt es sich um die Bäume, die innerhalb der Baugrenzen zuzüglich des Puffers für die Baugrube liegen. Dieser Verlust wird durch Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen und durch die Festsetzung von Pflanzgeboten kompensiert. Die Sicherung von Bestandsbäumen innerhalb der Stadt Mainz erfolgt grundsätzlich durch die ROV. Eine Fällung wäre bereits nach aktuellem Baurecht bei der Anwendung des § 34 BauGB möglich und unter Zugrundelegung der RVO zum Schutz des Baumbestandes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Auflage entsprechender Ersatzpflanzungen verbunden.

Mit Ausnahme der Straßenfläche "Göttelmannstraße" sowie des Fußweges befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße – G80/08". Schutzzweck ist gemäß Rechtsverordnung vom 19.11.1987 die Erhaltung und Sicherung der mit hinreichender Gewissheit zu erwartenden römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber. Jegliche Eingriffe in den Untergrund bedürfen daher einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Bereich "Heinrich-von-Gagern-Straße 22" ist eine Reliefbüste des Mainzer Bischofs von Ketteler samt Umfassungsmauer und Eisengitter unter Schutz gestellt. Das Einzeldenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetztes wird in den textlichen Festsetzungen unter "Allgemeine Hinweise" hingewiesen.

**Schutzgut Menschen einschließlich Gesundheit**

**Bestand:**

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein ruhiges innerstädtisches Quartier, welches zum größten Teil – mit Ausnahme der Straße "Göttelmannstraße" – abseits von Straßen des übergeordneten Verkehrs liegt. Der Geltungsbereich ist im Bestand maßgeblich durch die Wohnnutzung geprägt. Weitere Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einzelne gewerbliche Nutzungen (bspw. Gastronomie, Ateliers, Büros und Therapiepraxen).

Das Plangebiet ist durch Fluglärm ausgehend vom Flughafen Frankfurt und durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Der Straßenverkehrslärm wirkt insbesondere entlang der "Göttelmannstraße" ein. An den zu dieser Straße hin orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau am Tag um bis zu 9 dB(A), in der Nacht um bis zu 11 dB(A) überschritten.

**Auswirkungen:**

Bei Umsetzung des Baurechts sind während der Bauzeit einzelner Bauvorhaben durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen (z.B. Baustellenlärm, Luftschadstoffe, Stäube und Erschütterungen) zu erwarten. Die Auswirkungen sind räumlich auf ein Einzelvorhaben und zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik als nicht erheblich für die angrenzenden Wohnbauflächen zu bezeichnen.

**Maßnahmen:**

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Schallschutzfestsetzungen getroffen:

- Schalldämmende Außenbauteile nach DIN 4109 an lärmbetroffenen Fassaden.
- Aktive schallgedämmte Lüftung für Schlafräume (DIN 1946-6, Nennlüftung).

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm, werden auf Grundlage der Lärmkartierung 2022 für die Stadt Mainz Festsetzungen für schalltechnische Vorkehrungen vorgesehen. Diese beinhalten Vorgaben zur Schalldämmung der Fassaden. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch Fluglärm ausgehend vom Flughafen Frankfurt werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse Festsetzungen zum Schallschutz gegen Fluglärm getroffen. Unter Zugrundelegung der Umsetzung der einzelnen Festsetzungen zum Schallschutz können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Da der Bebauungsplan keine an den städtischen Volkspark (Freizeitnutzung) heranrückende Wohnbebauung vorsieht, wird durch die Planung kein Lärmkonflikt ausgelöst, folglich ist dahingehend kein Untersuchungsbedarf erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungseignung sind infolge fehlender Infrastruktur nicht zu konstatieren.

**Schutzgüter Boden / Fläche**

**Bestand:**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist durch öffentliche Verkehrsflächen, private Nutzflächen und bauliche Anlagen bereits versiegelt. Auf Grundlage der Biotopty-

penkartierung ergibt sich eine Überbauung von ca. 5,32 ha. Auf diesen voll- und teilversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr bzw. nur in sehr eingeschränktem Maße gegeben.

Die unversiegelten Grünflächen erfüllen weiterhin die Bodenfunktionen. Insbesondere den großzügigen Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen den Geschosswohnungsbauten kann ein hoher Funktionserfüllungsgrad hinsichtlich des Standortpotentials für die natürliche Vegetation sowie den Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen zugesprochen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der im Bodenschutzkataster registrierte Altstandort "ehem. BP-Tankstelle Mainz Göttelmannstr. 35" (Reg-Nr. 315 00 00 – 3042). Es handelt sich dabei um eine Tankstelle, die 1995/96 saniert und in veränderter Bauweise bis etwa 2010 weiterbetrieben wurde. 2011 wurde die Tankstelle zur Errichtung von Wohnanlagen (Göttelmannstraße 35 und 35a) rückgebaut und die Maßnahme gutachterlich begleitet. Entsprechend der Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 sind keine Restbelastungen im Erdreich verblieben. Dieser Kenntnisstand wurde von der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) mit Schreiben vom 23.10.2025 bestätigt.

**Auswirkungen:**

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist nur in sehr geringem Ausmaß mit Flächeninanspruchnahmen und -umwandlungen verbunden, da es sich um Überplanung eines bereits bestehenden, gewachsenen Gebietes handelt, dessen mögliche bauliche oder sonstige eingriffsverursachende Nutzungen bereits überwiegend realisiert sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine stärkeren Eingriffe in das Schutzgut ermöglicht werden, als sie auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie des bisherigen Innenbereichs-Status des § 34 BauGB zulässig sind.

**Maßnahmen:**

Durch die bestandorientierte Festsetzung von Baugrenzen werden insbesondere die unbebauten Grünflächen mit prägendem Gehölzbestand der Wohngebiete vor einer zu hohen Nachverdichtung geschützt, was einen Eingriff in das Schutzgut mindert. Eine zeichnerische Festsetzung von Baufenstern über den Bestand hinaus wird lediglich im "WA 2" (beidseitig der Erschließungsstraße "Am Alten Schulgarten") und "WA 4" in größerem Umfang sowie im "WA 9" in kleinerem Umfang ermöglicht. Am Ende der "Lorenz-Diehl-Straße" werden weitere Nachverdichtungen durch die Festsetzung von Baugrenzen über den Bestand hinaus ermöglicht.

Durch den weitestgehenden Erhalt der bestehenden Freiflächen sowie der Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen durch die Festsetzung von Pflanzgeboten können Beeinträchtigungen und zusätzliche Versiegelungen vermieden und die natürlichen Bodenfunktionen erhalten werden.

**<u>Schutzgut Wasser</u>**

**Bestand:**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad sind Flächen, auf denen Niederschlagswasser versickern kann, nur in sehr geringem Maße vorhanden, so dass den großzügigen Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen

den Geschosswohnungsbauten eine hohe Bedeutung zukommt. Die nicht überbauten Böden innerhalb des Geltungsbereiches weisen gemäß der Versickerungspotenzialkarte ein mittleres Versickerungspotenzial auf.

Als Grundwasserleiter kommen Tertiäre Kalksteine vor, die als Karst- und Kluftgrundwasserleiter eine starke bis geringe Grundwasserergiebigkeit und ein schlechtes Reinigungsvermögen aufweisen. Die Grundwasserneubildung beträgt im Mittel 18 mm/Jahr (Bezugszeitraum 1991 - 2021, Kalenderjahr) und ist somit als sehr gering einzustufen (MKUEM, 2025b). Das Gelände fällt im und um den Bereich des Plangebiets allgemein von Süd nach Nord ab. So liegt die Geländehöhe im südlichen Bereich des Plangebiets bei etwa 119 m ü. NHN und im nördlichen Bereich bei etwa 116 m ü. NHN. Der Flurabstand beträgt etwa 19 m bzw. beträgt die Grundwasserspiegelhöhe 100 m ü. NHN im Süden und 95 m ü. NHN im Norden des Plangebiets. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist im Bereich des Plangebiets als "ungünstig" bewertet (MKUEM, 2025b).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers "Rhein, RLP, 8". Der mengenmäßige Zustand dieses Grundwasserkörper ist als "gut" bewertet. Aufgrund der Schwellenwertüberschreitungen der Parameter Nitrat und Sulfat (nach Anlage 2 der Grundwasserverordnung (GrwV)) ist der chemische Zustand des Grundwasserkörpers gegenwärtig als "schlecht" bewertet.

**Auswirkungen:**

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind in Anbetracht des Planungsziels des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Bedeutung bzw. Eingriffsempfindlichkeit zuzuschreiben.

**Maßnahmen:**

Es werden geringe zusätzliche Abflüsse bei punktueller Nachverdichtung planungsrechtlich ermöglicht, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Starkregengefahren sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

**<u>Schutzgüter Klima / Luft</u>**

**Bestand:**

Es handelt sich um einen Siedlungsraum mit geringer klimatischer Wertigkeit und sommerlicher Wärmebelastung. Der Grünzug im Osten ist als "Klimafunktionsraum von sehr hoher Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung" eingestuft. Der Grüngürtel im Osten des Geltungsbereichs sowie die großzügigen Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen den Geschosswohnungsbauten weisen eine sehr hohe Bedeutung für die Frischluftproduktion und klimatische Ausgleichsfunktion auf.

**Auswirkungen:**

Während der Bauzeit einzelner Bauvorhaben sind Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten, die jedoch auf Grund ihres temporären Charakters bei Beachtung der geltenden Normen als nicht erheblich zu klassifizieren sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen im Sinne einer Verkehrserhöhung sind nicht zu erwarten, da es sich um ein bebautes Gebiet handelt.

**Maßnahmen:**

Durch die Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden Freibereiche, Einzelbäume und flächige Gehölzbestände gesichert, so dass diese Flächen weiterhin die klimatischen Gunstwirkungen erfüllen können. Zudem werden klimatisch günstige Grünstrukturen durch Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen in den allgemeinen Wohngebieten gesichert und geschaffen. Alle genannten Maßnahmen tragen zum Schutz des lokalen Klimas und zur Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen durch den Klimawandelbei.

**Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

**Bestand (Biotope und Einzelbäume):**

Das Plangebiet ist durch anthropogen bedingte Biotope geprägt. Gehölze (Strauchhecken, Schnitthecken, Baumhecken, Siedlungsgehölze) nehmen insgesamt knapp 1 % des Plangebietes ein. Von den 404 im Plangebiet sich befindenden Einzelbäumen sind insgesamt 268 Stück gemäß der "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz (ROV)" mit einem Stammumfang größer 80 cm geschützt. Den flächenmäßig größten Anteil an weiteren anthropogen bedingten Biotopen im Plangebiet nehmen als Freizeit- und Ziergarten genutzte Hausgärten, Grünanlagen, regelmäßig gepflegte Rasenflächen sowie die Gebäudestrukturen ein. In den meisten Gärten und Grünanlagen finden sich Rasenflächen, Staudenbeete, Ziergehölze und Bäume sowie große Einzelbäume. Der Anteil der Nadelbäume beträgt ca. 25 % des Gesamtbaumbestandes. Ausgeprägte Schottergärten sind nur auf wenigen Grundstücken anzutreffen. Auch der Anteil klassischer Nutzgärten ist sehr gering. Strukturarme Grünanlagen nehmen einen Anteil von knapp 5 % ein. Strukturreiche Grünanlagen mit altem Baumbestand verteilen sich auf etwa 20 % des Bebauungsplangebietes.

Die Biotoptypen wurden flächendeckend anhand von sechs Wertstufen bewertet. Demnach überwiegen Biotope der Wertstufe "sehr gering" und "gering" mit einem Flächenanteil von ca. 62 %. Die als "hoch" bewertete Baumhecke weist einen Flächenanteil von ca. 0,3 % auf. An zwölf Bäumen wurden Baumhöhlungen oder Vogelnester nachgewiesen. Diese Bäume besitzen somit eine hohe Artenschutzrelevanz.

**Auswirkungen (Biotope und Einzelbäume):**

Bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen oder im Zuge einer Baufeldfreimachung können Einzelbäume, die zu nah an bestehenden Gebäuden stehen, baubedingt beeinträchtigt werden oder gar verloren gehen.

Gemäß dem Stand der Technik sollte der Schutzabstand von Eingriffen zum Baum in das Baumumfeld einen Abstand des vierfachen Stammumfangs aufweisen. Als schützenswerter Wurzelbereich gilt nach DIN 18920 die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufbereich) zuzüglich 1,5 m; bei Säulenform zuzüglich 5,0 m nach allen Seiten. Wird dieser Schutzabstand nicht eingehalten ist davon auszugehen, dass die Standsicherheit eines Baumes aufgrund des Verlustes von Haltewurzeln nicht mehr gewährleistet werden kann.

Als bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung ist daher die Gefährdung von Einzelbäumen sowie deren schützenswerter Wurzelbereich innerhalb bestehender Baugrenzen zu-

züglich eines Arbeitsraums von 2 m zu nennen. Infolge der oben genannten Ausführungen ist eine potentielle Gefährdung von Einzelbäumen möglich, wenn die voraussichtlichen Abstände der Stämme zur Bebauung (Baugruben für Gebäude und Tiefgaragen, Straßen, Wege, Parkplätze, Balkone) innerhalb der schützenswerten Wurzelbereiche liegen und diese Bäume – sofern Baumaßnahmen umgesetzt werden – nicht erhaltensfähig sind.

**Maßnahmen (Biotope und Einzelbäume):**

Durch die bestandorientierte Festsetzung von Baugrenzen werden insbesondere die unbebauten Grünflächen mit prägendem Gehölzbestand der Wohngebiete vor einer zu hohen Nachverdichtung geschützt, was einen Eingriff in das Schutzgut mindert.

Dem Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und insbesondere von Einzelbäumen kommt daher als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme eine hohe Bedeutung zu. Durch die Festsetzung für die Erhaltung von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können im Plangebiet 203 Bäume erhalten werden, das entspricht ca. 52% des bewerteten Baumbestandes.

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass nicht jeder Baum, der nicht zum Erhalt festgesetzt wurden, zwangsläufig verloren geht, da insbesondere in den Bereichen mit geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten auch mit geringeren Bauabsichten und somit weniger Eingriffen in den Baumbestand zu rechnen ist. Zudem wurden auf den Grundstücken mit bestehenden Einfamilienhäusern ("WA 7, WA 8, WA 10, WA 11") lediglich die stadtbildprägenden und artenschutzrechtlich relevanten Bäume zum Erhalt festgesetzt, da die Festsetzung aller Bäume auf den Privatgrundstücken – deren Anzahl von Grundstück zu Grundstück variiert – nicht verhältnismäßig wäre. Auch ist nicht damit zu rechnen, dass jeder Baum, der einen geringen Abstand zu Baugrenzen aufweist, gefällt werden muss, so dass im Weiteren auf die Bäume, die sich innerhalb der Baugrenzen zzgl. des Puffers für die Baugrube, abgestellt wird. Somit wird den besonderen Anforderungen eines bestehenden und gewachsenen Quartiers Rechnung getragen, da eine Fällung bereits nach aktuellem Baurecht bei der Anwendung des § 34 BauGB möglich und unter Zugrundelegung der RVO zum Schutz des Baumbestandes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Auflage entsprechender Ersatzpflanzungen verbunden ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird bei vollständiger Ausnutzung der Baugrenzen aller im "O73" festgesetzten Wohngebiete hinweg ein Verlust von 91 Einzelbäumen planungsrechtlich ermöglicht, davon sind 56 Einzelbäume gemäß Rechtsverordnung geschützt. Hierbei handelt es sich um die Bäume, die innerhalb der Baugrenzen zzgl. des Puffers für die Baugrube liegen. Der größte Anteil fällt dabei auf das Allgemeine Wohngebiet "WA 2". Dort sind 54 Einzelbäume und davon wiederum 37 RVO-Bäume potenziell betroffen.

Zum Ausgleich auf Ebene der Bebauungsplanung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Es wird daher eine Festsetzung bzgl. des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern in den "Allgemeinen Wohngebieten" in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Bestand (Tiere):**

An mehreren Hausfassaden in der Windthorststraße und der "Heinrich-von-Gagern-Straße" befinden sich potenzielle Brutplätze für den gemäß Rote Liste RLP als gefährdet (3) eingestuften Haussperling. Zudem brütet der gemäß Rote Liste RLP auf der Vorwarnliste (V) eingestufte Star mit einem Brutpaar in der "Adam-Stegerwald-Straße 19" in unterhalb des Dachs aufgehängten Mauerseglerkästen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur eine geringe Anzahl an Gebäuden, die Fledermausquartiere aufweisen oder potenziell für diese geeignet sind. Dennoch können die Gebäude des Gebietes nicht als potenzielle Fledermausquartiere ausgeschlossen werden, da zahlreiche Spalten vorhanden sind, die im Rahmen der Detektorbegehung nicht eingehend untersucht werden konnten. In der "Görresstraße 16 bis 20" ist zudem ein Besatz durch geeignete Quartiere hinter den Fensterläden nicht auszuschließen. Zusätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich (Tages-)Quartiere in den nächsten Jahren verschieben und andere Gebäude von Fledermäusen genutzt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurde die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen. Aus gutachterlicher Sicht wurde hinsichtlich der genetischen Linie fachlich abgeleitet, dass es sich bei den im Geltungsbereich handelnden Exemplaren um Individuen der allochthonen bzw. nicht heimischen "Südalpen-Linie" und nicht um die autochthone bzw. heimische "Ostfranzösischen Linie" handelt. Gemäß Abstimmungen zwischen Oberster (MKUEM) und Obere Naturschutzbehörde (SGD Süd) RLP im November 2024 fallen allochthone Populationen nicht unter den strengen Schutz nach § 44 BNatSchG und sind somit nicht als gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Art zu betrachten. Die Einbringung dieser nicht geschützten Linien in Bereiche ohne diese Vorkommen ist zum Schutz der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten heimischen Mauereidechse nicht zulässig.

**Auswirkungen und Maßnahmen (Tiere):**

Sollten Gebäude innerhalb des Plangebietes saniert oder abgerissen werden, sind diese vor Beginn der Maßnahmen nochmals auf Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler & Star) zu untersuchen, um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Im Falle einer Betroffenheit sind Ersatznisthilfen bereitzustellen.

Bei baulichen Veränderungen oder bei geplanten Abrissarbeiten an Gebäuden ist zudem die Betroffenheit von Fledermäusen im Vorfeld dezidiert durch Fledermauskundler zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Kartierung wurden an 12 Bäumen Anzeichen, wie beispielsweise Spechtlöcher, Baumhöhlen, die potenziell als Quartier für Fledermäuse genutzt werden können, vorgefunden. Davon sind vier Bäume (Baum Nr. 14, 28, 31 und 341) innerhalb des "WA 2" von einer Fällung betroffen. Die übrigen Bäume mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt. Jedoch können Fledermäuse auch hinter abgeplatzter Rinde als Tagesquartier in den Sommermonaten nutzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände jedoch auszuschließen, ist eine erneute Quartierskontrolle und eine Fällung im Winterhalbjahr – sofern keine Winterquartiere nachgewiesen wurden – erforderlich.

Um die Einbringung allochthonen Art (Mauereidechse) auf andere Flächen über Erdtransporte im Zuge von Bauvorhaben zu verhindern, ist das Baufeld auf das Vorhandensein von Einzelindividuen der nichtheimischen Mauereidechse durch ein Fachbüro zu überprüfen. Sollten Individuen der Mauereidechse festgestellt werden, ist es notwendig im Vorfeld der Baumaßnahme rechtssicher nachzuweisen, dass die betroffenen Tiere der allochthonen Linie angehören. Werden Individuen aufgefunden, so ist hierfür ein Konzept zur Vergrämung und ggf. zur Umsetzung hinter einen nicht übersteigbaren geeigneten Schutzzaun im direkten Bauumfeld zu erstellen. Dieses Konzept ist dem Grün- und Umweltamt zur Prüfung vorab vorzulegen.

**Schutzgut Landschaft**

**Bestand:**

Das Orts- bzw. Stadtbild ist im Wesentlichen durch die innerstädtische Lage mit vorherrschender Wohnnutzung und einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen zwischen den Baukörpern geprägt. Die Bebauungsstruktur im räumlichen Geltungsbereich ist durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau, Reihenhauszeilen und vereinzelt auch durch freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Hierdurch entstanden Zwischenräume mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen und gestalterischen Qualitäten, die heute noch deutlich ablesbar sind. Umringt ist das Plangebiet von Grün- und Freibereichen.

**Auswirkungen:**

Grundsätzlich wird sich das Orts- bzw. Stadtbild durch den Bebauungsplan in der Gesamtheit nicht wesentlich verändern, wenngleich stellenweise eine Nachverdichtung erfolgen kann.

**Maßnahmen:**

Durch die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Festsetzung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden. Stadtbildprägende Einzelbäume werden durch Festsetzung gesichert.

**Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

**Bestand:**

Mit Ausnahme der Straßenfläche der "Göttelmannstraße" sowie des Fußwegs befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des geschützten Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße – G80/08". Im Bereich der "Heinrich-von-Gagern-Straße 22" ist eine Reliefbüste des Mainzer Bischofs von Ketteler samt Umfassungsmauer und Eisengitter unter Schutz gestellt.

**Auswirkungen:**

Schutzzweck gemäß Rechtsverordnung vom 19.11.1987 ist die Erhaltung und Sicherung der mit hinreichender Gewissheit zu erwartenden römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber. Jegliche Eingriffe in den Untergrund bedürfen daher einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

**Maßnahmen:**

Das Einzeldenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

**Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen / Maßnahmen zum Ausgleich:**

Das Baurecht definiert: "*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*" (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Der vor der planerischen Entscheidung (d.h. derzeit, ohne Bebauungsplan, aus rechtlicher Sicht) gegebene Eingriff ergibt sich aus der Gegenüberstellung des aktuellen Status der

im gesamten Geltungsbereich gegebenen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB mit den Festsetzungen der aktuellen Bebauungsplanung bzw. in den Bereichen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "O 36" und "O 38" sind die Festsetzungen untereinander zu vergleichen.

Der Bebauungsplan sieht u. a. folgende eingriffsminimierende Festsetzungen vor:

- Schallschutz: Ausführung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.
- Artenschutz: Hinweise zum Erhalt von Quartieren, Nist- und Ruhestätten und deren Ersatz bei Entfall sowie Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung; Hinweise zu Bau- und Rodungszeiten, gezielten Nachkartierungen im Falle von Sanierungsarbeiten zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln, Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas. fachgutachterliche Prüfung der genetischen Linie der Mauereidechse; Vergrämung/Schutzzäune zur Verhinderung von Verschleppung; bei autochthonem Nachweis erneute Bewertung.
- Baumschutz: Erhalt von 203 Bäumen (Sicherung durch zeichnerische Festsetzung nach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), Hinweise zum Schutz des Wurzelraums. Nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmals "Eichengruppe Göttelmannstraße".
- Klimaschutz: Erhalt von 203 Bäumen (Sicherung durch zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des privaten Raums.
- Denkmalschutz. Nachrichtliche Übernahme des Einzeldenkmals, Hinweise zur Anzeigepflicht von Erd- und Bauarbeiten und Meldung von Funden gemäß Denkmalschutzgesetz.

In Anbetracht der erläuterten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ergibt sich durch die Überplanung vorhandener Nutzungen keine – im Vergleich zum bestehenden Baurecht – gesteigerte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Somit sind – über die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen hinaus – keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Eine Ausnahme bildet das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Verlust von Brut- und Niststätten ist – sofern bauliche Maßnahmen umgesetzt werden und infolge dessen Quartiere entfallen – jeweils mit dem Faktor 1:2 auszugleichen.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind demzufolge nicht abzuleiten.

## 11. Altlastenverdacht

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "O 73" befindet sich eine im Bodenschutzkataster registrierte Fläche. Es handelt sich dabei um den Altstandort "ehemalige BP-Tankstelle, Mainz Göttelmannstraße 35" (Reg.-Nr. 315 00 00 – 3042). Die Tankstelle, die 1995/96 saniert und in veränderter Bauweise bis etwa 2010 weiterbetrieben wurde, wurde im Zuge der Errichtung der Wohnbebauung "Göttelmannstraße 35 und 35a" im Jahre 2011 rückgebaut. Die Maßnahme wurde gutachterlich begleitet. Entsprechend der Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 sind keine Restbelastungen im Erdreich verblieben. Dieser Kenntnisstand wurde von der oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) mit Schreiben vom 23.10.2025 bestätigt.

## 12. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Bei dem Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" handelt es sich um die Überplanung eines bereits vollständig bebauten Gebietes. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen sowie die Steuerung einer maßvollen Weiterentwicklung unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen mit einem dichten und ökologisch wertvollen Baumbestand. Hierdurch wird auch künftig deine hohe Wohnqualität für die Bewohnerschaft sichergestellt.

## 13. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits fast vollständig bebautes Wohngebiet handelt, welches städtebaulich geordnet werden soll, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in diesem Bauleitplanverfahren nicht zum Tragen.

## 14. Denkmalschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße (G 80/08)". Schutzzweck ist gemäß der Rechtsverordnung vom 19.11.1987 die Erhaltung und Sicherung der mit hinreichender Gewissheit zu erwartenden römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber. Daher bedürfen sämtliche Erdeingriffe der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 22 Abs. 3 DSchG sowie der landesarchäologischen Begleitung.

Das in der "Heinrich-von-Gagern-Straße" vorhandene Kulturdenkmal der Siedlungsgemeinschaft des Ketteler-Bauvereins wurde 1925 zu Ehren der Gefallenen des Ersten Weltkrieges errichtet und wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen. Kulturdenkmäler genießen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG Erhaltungsschutz sowie Umgebungsschutz gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG. Es gilt gemäß § 13 DSchG der Genehmigungsvorbehalt der Denkmalfachbehörde. Zusätzlich werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Sicherung des Denkmals getroffen.

## 15. Erhaltungssatzung

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind die Gemeinden ermächtigt, durch Satzung Gebiete zu bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die Erhaltungssatzung dient der Festlegung des Erhaltungsgebietes und der Begründung des besonderen Genehmigungsvorbehaltes für die in der Satzung bezeichneten Vorhaben. Die Entscheidung über die Errichtung oder die Erhaltung einzelner baulicher Anlagen wird nicht in der Satzung, sondern im Genehmigungsverfahren über das jeweilige Vorhaben getroffen.

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die straßenbegleitende Bebauung der sogenannten "Ketteler-Siedlung" entlang der "Heinrich-von-Gagern-Straße", "Görresstraße" sowie "Windthorststraße" und ist durch zeichnerischen Eintrag

einer Geltungsbereichslinie als Erhaltungssatzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes festgelegt. Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer Genehmigung.

Ziel der integrierten Erhaltungssatzung ist es, die städtebauliche Struktur der sogenannten "Ketteler-Siedlung" und den damit verbundenen ortsbildprägenden Charakter zu erhalten. Die Siedlung wurde in den 1920er Jahren im sogenannten Zeitgeist der Moderne als Gegenentwurf zur dichten Blockrandbebauung des späten 19. Jahrhunderts unter dem Leitbild des Gartenstadtmodells gegründet. Durch die städtebauliche Grundstruktur sollte in dem neu geschaffenen Wohnraum die Bevölkerung zugleich mit Licht, Luft und Sonne versorgt werden. Zudem konnten die zwischen der Bebauung liegenden Freiflächen zum Gartenbau genutzt werden und damit zur Grundversorgung der Bewohnerschaft beitragen.

Der Leitgedanke der Gartenstadtbewegung beruht auf dem Ansatz, den zur damaligen Zeit vorherrschenden schlechten Wohn- und Lebensverhältnissen für einen Großteil der Bevölkerung sowie den steigenden Grundstückspreisen entgegen zu wirken. Hauptmerkmal der Gartenstadtbebauung war die großzügige Anlage von Freiräumen zu Selbstversorgungszwecken. Diese vernetzten sich miteinander und "umspielten" dadurch die Wohngebäude. So wurde auch in der "Ketteler-Siedlung", im Gegensatz zur Blockrandbebauung der Mainzer Neustadt, die häufig verwendete Zeilenhausbebauung hinter der Grundstücksgrenze zurückversetzt positioniert. Hierdurch entstanden Vorgartenzonen mit offener, heller und lichtdurchlässiger Wirkung. Gleichzeitig ergab sich durch die Positionierung der Baukörper zueinander eine besondere Verbindung von bebauten und nicht bebauten Flächen, auf denen sich im Laufe der Jahrzehnte ein dichter Baumbestand mit heute parkähnlichem Charakter entwickeln konnte. Dieses besondere städtebauliche Bild aus dem Zusammenspiel von straßenbegleitender Bebauung und dazwischenliegenden Freiräumen trägt zu einem individuellen Wiedererkennungswert der "Ketteler-Siedlung" und damit wesentlich zur Schaffung eines genius loci bei.

Der städtebauliche Erhaltungsschutz der Satzung zielt auf die Wahrnehmung der städtebaulichen Funktion baulicher Anlagen ab, deren Bezugspunkt die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ist. Da nur optisch wahrnehmbare Gegebenheiten gestaltend wirken und deshalb zur städtebaulichen Gestalt beitragen können, werden folgende Besonderheiten des Gebietes als erhaltenswert definiert:

- Struktur, Positionierung und Stellung der baulichen Anlagen
- Abfolge von Baustruktur und Freiraumstruktur
- Vorherrschende Trauf- und Firsthöhen
- Ausbildung der Dächer und Dachaufbauten
- Gestaltungselemente der Vorgärten

Bauliche Anlagen sind in ihrer städtebaulichen Struktur prägend für die Stadtgestalt. Hierzu zählen neben der baulich-räumlichen Struktur auch die sich daraus ergebenden Freiraumstrukturen. Durch die Positionierung der Gebäude einerseits zurückversetzt zur öffentlichen Straße sowie andererseits zueinander, entwickelte sich eine in der "Ketteler-Siedlung" prägende strukturelle Reihenfolge, die es auch künftig gilt zu erhalten:

- Vorgarten – Gebäude – Garten

Dabei erfüllen die unbebauten, über Mauern eingefassten oder als Sockel ausgebildeten Vorgärten neben dem repräsentativen und in Verbindung mit der Begrünung durch Rasen, Hecken und Bäume ökologischen Zweck auch die Funktion eines Übergangsbereiches vom öffentlichen in den privaten Raum.

Der private Raum ergibt sich aus der rückwärtigen Gebäudestellung zueinander. Durch das Verhältnis von bebauter zu nicht bebauter Fläche entstand eine offene städtebauliche Struktur mit hoher Freiraumqualität.

Die vorhandene Zeilenbebauung mit einheitlichen Trauf- und Firsthöhen führt zu einer homogenen Gebäudeflucht. Die Ausbildung von mit 45° symmetrisch geneigten Satteldächern mit regelmäßig positionierten und hinsichtlich ihrer Größe untergeordneten Dachgauben bildet eine homogene Dachlandschaft. Teilweise wurden die Gauben zusätzlich mit jeweils eigenem, symmetrisch geneigtem Satteldach ausgebildet. Zudem sind weitere Fassadengestaltungselemente zum Teil noch im Original erhalten bzw. als originalgetreue Rekonstruktionen der Nachkriegszeit zwecks Behebung von Kriegszerstörung vorhanden. So entsteht z.B. durch die regelmäßige Anordnung der hochgestellten Sprossenfenster mit außen angebrachten Fensterläden, die durch gestalterische Elemente wie Gesimse und Halbrundfenster betonten Eingangsbereiche sowie die abgestimmte Farbgestaltung zum einheitlichen Gestaltungsbild und damit zum Wiedererkennungswert der "Ketteler-Siedlung" wesentlich bei.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der "Ketteler-Siedlung" und deren stadtbildprägenden Qualität sind bauliche Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung insbesondere hinsichtlich Größe, Maßstab, Form und Farbgebung sowie der zu verwendenden Materialien und Gestaltungselemente eng am Charakter des vorhandenen Bestandes zu orientieren. Hierdurch wird die Stadtgestalt erhalten und leistet einen wichtigen Beitrag für den genius loci. Der Erlass einer in den Bebauungsplan integrierten Erhaltungssatzung ist auch vor dem Hintergrund des Eigentumsschutzes gerechtfertigt. Die darüber hinaus getroffenen planungsrechtlichen sowie landesbauordnungsrechtlichen Festsetzungen unterstützen das Ziel der Erhaltungssatzung zusätzlich.

## 16. Statistik

| | | |
|---|---|---|
| Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes: | ca. 10,5 ha | 100 % |
| Wohnbauflächen (WA) | ca. 8,5 ha | 81 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 2,0 ha | 19 % |
| Anzahl bestehender Wohneinheiten (Wo) | ca. 550 Wo | |

## 17. Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes "O 73" werden keine Kosten verursacht, da es sich bei dem Plangebiet um ein vollständig erschlossenes Wohngebiet handelt und dahingehend keine Maßnahmen erforderlich werden.

Mainz,

Ludwig Holle
*Beigeordneter*