

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Peter-Weyer-Straße (He 120)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Peter-Weyer-Straße (He 120)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Erfordernis der Planung	4
3.	Flächennutzungsplan	5
4.	Bestandsanalyse/städtebauliche Konzeption	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	8
4.4	Überbaute Grundstücksfläche	8
4.5	Anzahl der Wohneinheiten.....	9
4.6	Bäume und Sträucher	9
4.7	Dachformen	9
4.8	Einfriedungen	10
5.	Äußere Erschließung.....	10
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
6.1	Städtebauliches Konzept.....	10
6.2	Art der baulichen Nutzung	10
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	13
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	14
6.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten.....	14
6.7	Anzahl der Wohneinheiten	15

6.8	Unterirdische Versorgungsleitungen.....	15
6.9	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	15
6.10	Grünplanerische Festsetzungen.....	16
6.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
7.	Schallschutz	17
8.	Familienfreundlichkeitsprüfung	17
9.	Statistik	17
10.	Kosten	17
11.	Überlagerung von Bebauungsplänen.....	18

Anlage 1

Bestandsaufnahme

Anlage 2

Umweltbericht (*wird im weiteren Verfahren erstellt*)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Hechtsheim und wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung der Neuen Mainzer Straße,
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der Straße "An den Mühlwegen", die westliche Begrenzung der Georg-Büchner-Straße sowie die südliche Begrenzung des Fußweges "In der Mainzer Pforte".
- im Westen durch die Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze der Rheinhessenstraße.

2. Erfordernis der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes erfolgten in den vorangegangenen Jahren einige Nachverdichtungen, die dazu in der Lage sind zu einer Veränderung der bisherigen Wohnumfeldsituation und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität zu führen.

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit bestand auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes.

Die Summe derartiger Bauvorhaben sowie die in jüngster Zeit zusätzlich beantragten Baugesuche mit ähnlicher Ausnutzung lassen befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) solcher Vorhaben durch eine weitere bauliche Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, einerseits den Gebietscharakter zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke unter Berücksichtigung des o. g. Planungszieles vorzugeben, um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die im Bebauungsplan als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzten Bereiche entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das bestehende katholische Gemeindezentrum an der Georg-Büchner-Straße ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

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

Weite Teile des Plangebietes sind charakterisiert durch bis zu 40 m tiefe, im Durchschnitt 600 m² große Grundstücke. Durch die zur Straße hin orientierte Bebauung resultiert ein hoher Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen, der nahezu ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und von baulichen Anlagen weitestgehend verschont ist. Lediglich im Bereich zwischen der Neuen Mainzer Straße und der Falkensteinerstraße sowie in einem Fall zwischen Falkensteinerstraße und Peter-Weyer-Straße erfolgte bereits eine Bebauung in zweiter Reihe in den bisher überwiegend noch freien Blockinnenbereichen.

Im Bereich westlich der Georg-Büchner-Straße ist die vorhandene Bebauung ausschließlich zeilenartig parallel der Georg-Büchner-Straße bzw. des Platanenweges und des Tannenweges ausgerichtet. Im übrigen Bereich östlich der Georg-Büchner-Straße und südlich der Birkenstraße ist hingegen eine blockrandähnliche Bebauungsstruktur vorherrschend, so dass hier allseitig umschlossene Blockinnenbereiche bestehen.

In einigen Bereichen des Geltungsbereiches sind bereits deutliche Nachverdichtungstendenzen zu erkennen. Auf freiwerdenden Grundstücken entwickeln sich großkubaturige Mehrfamilienhäuser, die eine deutlich höhere Ausnutzung der Grundstücke aufweisen als die umliegende Bebauung.

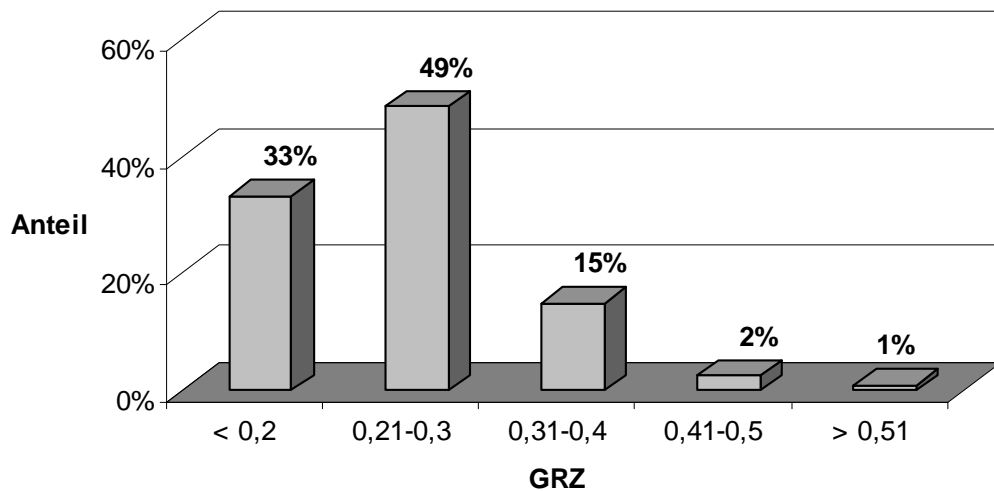
Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Zusammenfassung der Bestandsaufnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf einige kleine Handwerks- bzw. Dienstleistungsbetriebe wie zum Beispiel Arztpraxen, einen Friseur, eine Fahrschule, Ingenieurbüros, eine Apotheke ein Gesundheitsstudio und einen kleinen Elektromarkt. Daneben existiert im südlichen Geltungsbereich ein Gemeindehaus der katholischen Kirche. Sämtliche vorhandene Nutzungen sind gemäß § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage)



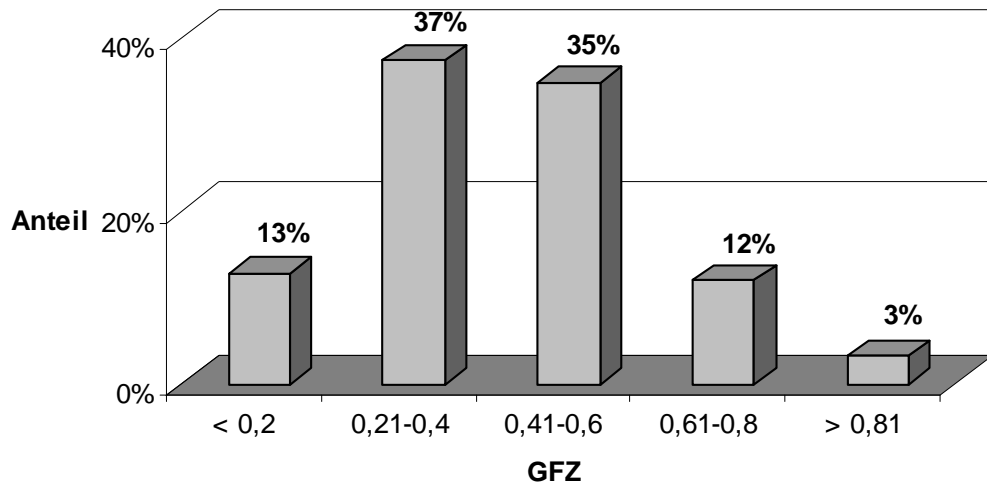
Das gesamte Plangebiet ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Im gesamten Plangebiet liegt die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend zwischen 0,1 und 0,3, wobei ca. ein Drittel der Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,2 aufweisen. Lediglich bei 12 Grundstücken liegt die GRZ über 0,4. Acht dieser 12 Grundstücke befinden sich entlang der Neuen Mainzer Straße, welche die Funktion einer Sammelstraße übernimmt und eine deutlich größere Breite aufweist als die übrigen Wohnstraßen im Geltungsbereich.

Hierbei wird ersichtlich, dass die bauliche Dichte im Geltungsbereich nicht überall einheitlich ist, sondern je nach Lage Unterschiede aufweist. Insbesondere im Bereich der Neuen Mainzer Straße sowie südlich der Büdinger Straße ist eine höhere bauliche Dichte vorzufinden als im restlichen Geltungsbereich.

Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude werden durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Nur bei wenigen Liegenschaften sind auf Grund der hohen Anzahl an Wohneinheiten große Bereiche des Grundstücks durch Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt (z. B. Falkensteinerstraße 37 bis 41; Ahornstraße 21 und 23).

4.2.2 Geschossflächenzahl (siehe auch Plan 2 der Anlage).

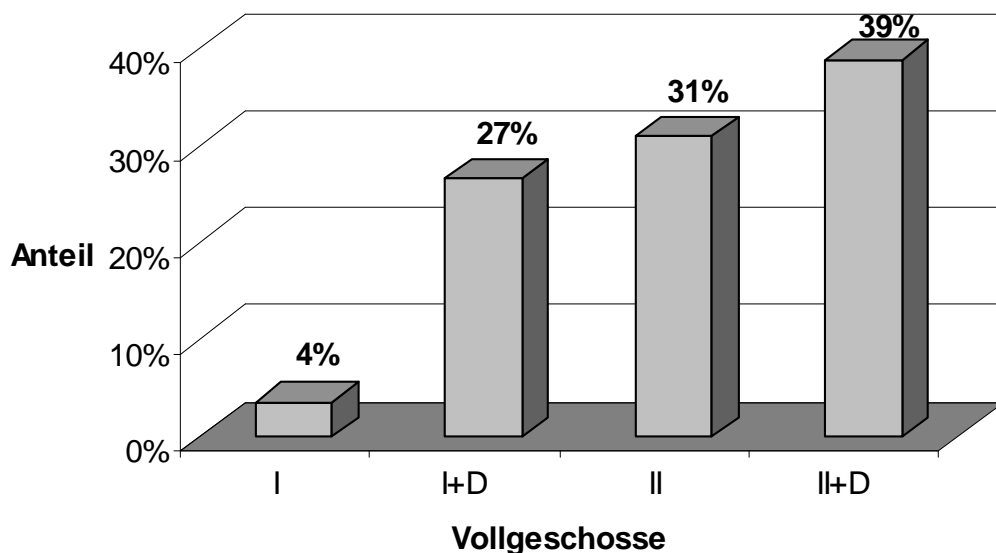
Zur überschlägigen Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden ausgebaute Dachgeschosse und Souterraingeschosse je zur Hälfte bei der Geschossfläche angerechnet. Die dargestellte GFZ entspricht damit nicht der Definition gemäß BauNVO, sondern gibt einen städtebaulichen Wert an, der zusammen mit der Grundstücksgröße einen Hinweis auf die vorhandene Wohn- und Nutzfläche gibt.



Hier zeigt sich eine annähernd ähnliche prozentuale Verteilung wie bei der Grundflächenzahl.

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

Neben Vollgeschossen wurden auch Dach- und Souterraingeschosse kartiert, wobei im Rahmen dieser Bestandsaufnahme nicht geklärt werden kann, ob diese Geschosse Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) sind. Wichtig ist hier zunächst nur der städtebauliche Eindruck der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe, um ein wichtiges Kriterium für den Gebietscharakter wieder zu geben.



Die Gebäude im Geltungsbereich sind überwiegend 2-geschossig mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss. Eine Konzentration der eingeschossigen Gebäude ist vor allem im mittleren Abschnitt der Falkensteinerstraße sowie im nordöstlichen Abschnitt der Georg-Büchner-Straße und im mittleren Abschnitt der Birkenstraße zu finden. Zudem überwiegt die eingeschossige Bebauung im Bereich der Weststraße.

Allerdings ist hier bereits eine Durchmischung mit zweigeschossigen Gebäuden erkennbar, so dass hier eine eindeutige Prägung nicht mehr vorliegt. Gebäude die drei oder mehr Geschosse aufweisen sind im Geltungsbereich nicht zu finden. Insgesamt sind der Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses im gesamten Geltungsbereich von Bedeutung.

4.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise charakterisiert, wobei die Gebäude überwiegend als Einzelhäuser und vereinzelt Doppelhäuser errichtet sind. Eine Besonderheit stellt der Bereich im Südosten an der Neuen Mainzer Straße dar. Hier ist im Übergang zum weiter südlich gelegenen historischen Ortskern eine Straßenrandbebauung ohne Vorgartenbereiche und mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung vorhanden.

Eine traufständige Bebauung herrscht besonders im südwestlichen Bereich bis zur Georg-Büchner-Straße vor. Eine klare städtebauliche Struktur bildet auch die Bebauung in den mittleren Abschnitten der Falkensteinerstraße, der Lorscher Straße sowie der Birkenstraße, die jeweils in giebelständiger Bauweise entlang einer einheitlichen Bauflucht mit einem Abstand von ca. 4 m zum öffentlichen Raum errichtet wurde. Im übrigen Geltungsbereich ist keine einheitliche Gebäudeausrichtung gegeben.

4.4 Überbaute Grundstücksfläche

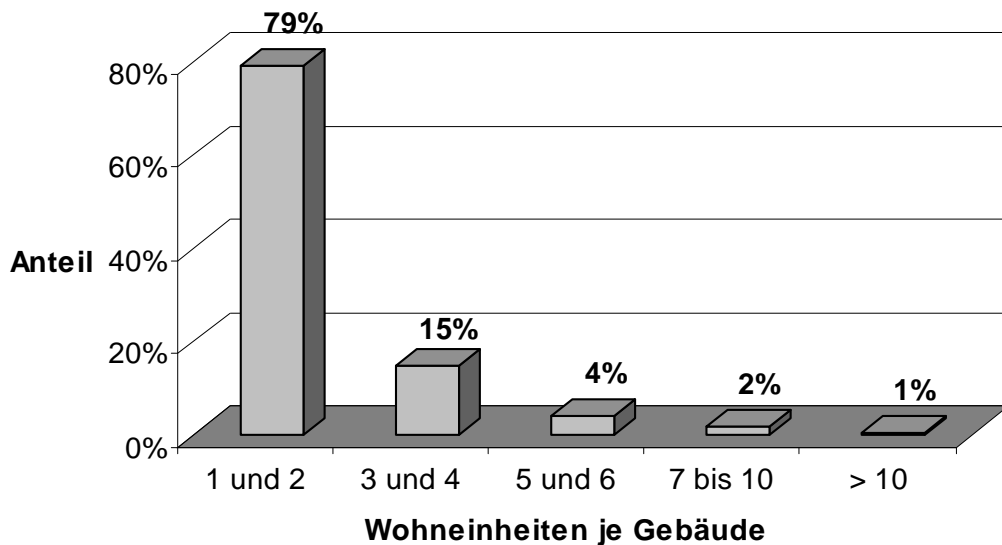
Die Gebäude stehen größtenteils in einem Abstand von 3 bis 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dabei ist besonders augenfällig, dass in fast allen Straßenzügen eine durchgehende Bauflucht eingehalten wurde.

Auf den östlichen Straßenseiten der Georg-Büchner-Straße, der Platanenstraße sowie des Tannenweges sind durchgängig größere Bauabstände vorhanden, die zu einer optischen Verbreiterung des Straßenraumes und einem höheren Anteil an Grünvolumen im Straßenraum beitragen.

Durch den Abstand der Gebäude zur Straße ergeben sich im gesamten Geltungsbereich gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche. Die überbaute Grundstücksfläche zieht sich meist ca. 20 m tief (ab der Verkehrsfläche) in die Grundstücke hinein. Hiervon weicht lediglich der Bereich westlich der Weststraße ab, wo auch eine Wohnbebauung in zweiter Reihe besteht und somit bis in den rückwärtigen Grundstücksbereich hineinreicht. Auch im südöstlichen Geltungsbereich zwischen der Neuen Mainzer Straße und der Falkensteinerstraße erfolgte eine Bebauung der Blockinnenbereiche, während die Bebauung entlang der Neuen Mainzer Straße an dieser Stelle aufgebrochen wurde und damit eine Störung des städtebaulichen Erscheinungsbildes darstellt.

Garagen und Stellplätze stehen sowohl im seitlichen Grenzabstand als auch in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und Baufeldern. Die Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgte bei den Grundstücken, die eine besonders hohe Anzahl von Wohneinheiten aufweisen. Diese Anordnung führt zu einer Beeinträchtigung der Gärten und Grünbereiche und damit zu einer nachhaltigen Minderung des Wohnwertes.

4.5 Anzahl der Wohneinheiten (siehe auch Plan 4 der Anlage)



Das gesamte Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung mit 1 - 2 Wohneinheiten je Gebäude. Entsprechend der zuletzt beantragten Bauvorhaben besteht die Tendenz einer deutlich höheren Ausnutzung mit bis zu 10 oder mehr Wohneinheiten je Gebäude. Die Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten nehmen bislang noch einen untergeordneten Anteil ein und haben mit Ausnahme des südlichen Abschnittes der Falkensteinerstraße und eines Bereichs entlang der Neuen Mainzer Straße noch nicht zu einer nachhaltigen Prägung des Quartiers geführt.

4.6 Bäume und Sträucher

Insbesondere der zentrale und südwestliche Teil des Plangebietes zeichnen sich durch eine intensive Begrünung aus. Die rückwärtigen Gartenbereiche und damit nahezu alle Blockinnenbereiche weisen teilweise einen ausgeprägten Bewuchs auf. Die Bäume erreichen Kronendurchmesser von bis zu 10 - 15 m. Auch in den Vorgartenbereichen befinden sich zahlreiche Bäume, die den Grüncharakter des Gebietes mit prägen.

4.7 Dachformen

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung (überwiegend 20 - 45 Grad), wobei eindeutig die Satteldächer dominieren. In vielen Straßenzügen sind sogar ausschließlich Satteldächer vorhanden. Lediglich vereinzelt treten Flach- oder Pultdächer auf, die eine zum Teil deutliche Abweichung zur umgebenden Dach-Struktur darstellen.

Entlang der Neuen Mainzer Straße stellt sich im Gegensatz zum restlichen Geltungsbereich eine vergleichsweise heterogene Dachlandschaft dar, die durch die wechselnden Gebäudestellungen verstärkt wird.

4.8 Einfriedungen

Im Geltungsbereich ist die Einfriedung der Grundstücke charakteristisch durch niedrige Mauern, Zäune oder Hecken mit einer Höhe von meist nicht mehr als 1,50m erfolgt. Höhere Einfriedungen sind lediglich in Form von Hecken, nicht jedoch als bauliche Anlagen vorhanden.

5. Äußere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Autobahnanschlussstelle Hechtsheim-Ost, die über die Neue Mainzer Straße und die Rheinhessenstraße vom Plangebiet erreichbar ist. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist über bestehende Haltestellen auf der Rheinhessenstraße sowohl mittels Bussen als auch mit der Straßenbahn gegeben. Die Haltestellen sind über Fußwege aus dem Geltungsbereich auf kurzem Wege zu erreichen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan gefestigt.

Die zeilenartige Ausrichtung der Bebauung westlich der Georg-Büchner-Straße wird durch die Festsetzung der Baufenster beibehalten. Im übrigen Bereich östlich der Georg-Büchner-Straße und südlich der Birkenstraße wird eine Bebauung aller Blockrandbereiche ermöglicht und somit die allseitig umschlossenen Blockinnenbereiche festgesetzt. Der Bereich nördlich der Birkenstraße weist auf Grund der organischen Straßenverläufe keine so klare Konzeption auf wie der südliche Geltungsbereich.

Gebietsübergreifend sind die grünen rückwärtigen Grundstücksbereiche prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer Bebauung freigehalten werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten. Unter Beachtung der umgebenden Nutzungen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen würden zum Einen die Struktur des bestehenden Wohngebietes erheblich stören und zum Anderen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesem Grund sind Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung der rückwärtigen Grundstücksbereiche stehen diese - mit Ausnahme der Flächen entlang der Lärmschutzwand im Nordwesten des Geltungsbereiches - für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Im Gegenzug können jedoch die bestehenden Gebäude entlang der Straßenzüge erweitert werden oder es können Neubauten in entsprechender maximal zulässiger Größenordnung errichtet werden. Für wenige der bestehenden Gebäude trifft die Erweiterungsmöglichkeit jedoch nicht zu. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die bezüglich ihrer Größe (überbaute Grundfläche) oder der hohen Ausnutzung der Grundstücke weder für den Bereich charakteristisch noch mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "He 120" vereinbar sind. Eine zusätzliche Bebauung auf diesen Grundstücken in dem o. g. Maß würde hier zu einer nicht mehr zu vertretenden städtebaulichen Verdichtung führen.

In wenigen Fällen wird die vorhandene hohe Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche) eingeschränkt. Hier besteht eine derart dichte Bebauung und hohe Ausnutzung der Grundstücke, dass dies bereits städtebaulich nicht mehr vertretbar ist, bzw. nicht mit der städtebaulichen Struktur der Umgebung harmoniert. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Eine Festschreibung der hier vorhandenen Ausnutzung im Bebauungsplan würde diesem Grundsatz nicht entsprechen.

Bestehende Gebäude, die größer sind als das zulässige Maß der baulichen Nutzung, genießen weiterhin Bestandsschutz und bleiben solange zulässig, bis eine Änderung bzw. Neubebauung der Grundstücke erfolgt.

Bei der Festsetzung der Werte zum Maß der baulichen Nutzung wird durch die o. g. mögliche Erweiterung der Bebauung bzw. Neubebauung dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen.

6.3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche

Die vergleichsweise geringe Überbauung der Grundstücksflächen ist eine der städtebaulichen Hauptmerkmale dieses Bereichs. Sowohl die südlich angrenzenden Quartiere, als auch das westlich angrenzende Gewerbegebiet weisen einen deutlich geringeren Grünanteil und eine höhere Verdichtung auf.

Trotz der "geringen" Grundflächenzahl (GRZ) sind bei den zum Teil sehr großen Grundstücken mit hohen Grundstückstiefen Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierende Gebäudekubaturen zulässig, die den diesbezüglich im Plangebiet vorhandenen Rahmen deutlich überschreiten würden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es auf Grund der durch diese Gebäudekubaturen zur Verfügung stehenden Geschossfläche zu einer hohen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude kommt und dies mit all den hieraus resultierenden negativen Auswirkungen, die unter Punkt "Anzahl der Wohneinheiten" beschrieben sind, zu städtebaulichen Spannungen führt.

Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen überwiegend unter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus sind diese zulässigen Grundflächenzahlen mit einer absoluten Grundfläche gekoppelt. Diese Koppelung schränkt vor allem die Bebauung der großen Grundstücke mit großen Grundstückstiefen ein. Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches ist jedoch städtebaulich ohnehin nicht gewünscht, da es zu einer zunehmenden baulichen Dichte und einem Verlust der bestehenden Freibereiche führt.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird die zulässige GRZ auf 0,3 festgesetzt. Im Bereich entlang der Neuen Mainzer Straße wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, um hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Neue Mainzer Straße erfüllt die Funktion einer Sammelstraße und weist auch heute bereits eine relativ höhere bauliche Dichte auf als der restliche Geltungsbereich. Auch eine Konzentration der im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen an der Neuen Mainzer Straße ist erkennbar. Der vorhandene breitere Straßenraum ermöglicht zudem eine höhere bauliche Dichte ohne eine bedrückende Wirkung zu erzielen.

Im südöstlichen Abschnitt der Büdinger Straße ist bereits heute eine höhere bauliche Dichte vorzufinden. Die Bebauung zeichnet sich dort durch eine sich wiederholende Abfolge von Hausgruppen und Doppelhäusern aus. Da es sich hierbei um einen klar abgrenzbaren Bereich handelt, der eine in sich einheitliche Struktur aufweist, wird die vorhandene höhere Ausnutzung der Grundstücke beibehalten und eine höhere Grundflächenzahl als in den angrenzenden Straßenabschnitten festgesetzt.

Damit sich die entstehenden Gebäudeabmessungen bzw. die hieraus resultierenden Gebäudekubaturen bei den in Teilbereichen zulässigen Doppelhäusern und Hausgruppen ebenfalls in die Bebauungsstruktur einfügen, ist bei der Errichtung von Doppelhäusern die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf zwei Drittel der festgesetzten Grundfläche reduziert. Bei der Errichtung von Hausgruppen ist die maximal zulässige Grundfläche je Einzelgebäude einer Hausgruppe im gesamten Geltungsbereich auf 100 m² reduziert. Diese Beschränkung erfolgt um die städtebauliche Wirkung der Gebäudekubaturen aneinander anzupassen. Bei Doppelhäusern geht die städtebauliche Wirkung stets vom gesamten Baukörper aus. Um die Gebäudekubatur gegenüber den Einzelhäusern nicht zu verdoppeln, ist die Größe der Haushälften beschränkt.

6.3.2 Geschossflächenzahl

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

6.3.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Charakteristisch für den gesamten Planungsbereich ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Aus diesem Grund wird im überwiegenden Geltungsbereich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Lediglich einzelne Teilbereiche sind durch eine homogene eingeschossige Bebauung geprägt. Für diese Bereiche sind zur Erhaltung dieser Gestalt eine niedrigere Gebäudehöhe sowie eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Für einen kleineren Bereich im Südwesten des Geltungsbereiches, der in einer ruhigeren Lage am Ende von Stichstraßen gelegen ist, wird ebenfalls eine geringere Ausnutzung festgesetzt. Grund hierfür ist die abgeschiedene Lage und erschwerte Erreichbarkeit über die vorderen Abschnitte des Tannenweges. Die besondere Funktion der Neuen Mainzer Straße wird neben der höheren Ausnutzung der Grundfläche auch in der höheren Gebäudehöhe deutlich.

Die Gebäudehöhen werden mittels einer Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. Die Höhenfestsetzung ermöglicht auch eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschosszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche.

Neben der absoluten Gebäudehöhe ist auch die vorhandene Trauflinie ein prägendes Merkmal für die städtebauliche Erscheinung des Bereiches. Um diese Trauflinie als stadtgestalterisches Element beizubehalten, wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese ermöglicht neben den Vollgeschossen auch noch die Errichtung eines Sockelbereiches sowie eines Kniestocks. Mit der Festsetzung einer Traufhöhe wird vermieden, dass durch die Errichtung von Staffelgeschossen, bauliche Anlagen die städtebauliche Wirkung eines zusätzlichen Geschosses erreichen.

6.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Gliederung ergibt sich aus der Festsetzung zu den Gebäudetypen. Während im überwiegenden Geltungsbereich nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, ist entlang der Neuen Mainzer Straße sowie im südöstlichen Abschnitt der Büdinger Straße auch die Errichtung von Hausgruppen möglich. Um die Errichtung von langen Gebäudezeilen zu vermeiden, die in diesem Bereich untypisch sind, ist bei der Errichtung von Hausgruppen eine Begrenzung auf max. 4 Einzelhäuser in einer Hausgruppe mit einer Gesamtlänge von max. 30 m festgesetzt. Eine Besonderheit in der Bauweise stellt eine Gebäudegruppe im Südosten des Geltungsbereiches an der Neuen Mainzer Straße dar. Die hier vorhandene Grenzbebauung im Übergangsbereich zum südlich gelegenen Ortskern wird durch eine Ausweitung des Baufensters bis an die Straßenbegrenzungslinie sowie einer abweichenden Bauweise erhalten.

In den Teilen des Geltungsbereiches, in denen eine bestimmte Gebäudeausrichtung vorherrscht und diese eine besondere städtebauliche Gestalt unterstützt, wird eine Festsetzung zur Beibehaltung dieser Gebäudeausrichtung getroffen.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

In dem gesamten Bereich sind rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, um die inneren Freiräume, die hier wesentlich zur Wohnqualität des Gebietes beitragen und für die kleinklimatische Situation von Bedeutung sind, von einer Bebauung freizuhalten. Die Tiefe der rückwärtigen Baugrenze ist dabei am Bestand orientiert und bietet den Grundstückseigentümern dennoch ausreichende Freiheit für die Bebauung der Grundstücke.

Eine Besonderheit stellt die Bebauung im Nordwesten entlang des Lärmschutzwalls zur Rheinhessenstraße dar, die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke in der zweiten Reihe ermöglicht wird. In diesem Bereich weisen die Grundstücke besonders große Tiefen auf. Zudem existiert bereits bei der Hälfte der Grundstücke eine Bebauung in zweiter Reihe wodurch der gesamte Bereich bereits vorgeprägt ist. Um ein Heranrücken der Bebauung an die gewerbliche Nutzung westlich der Rheinhessenstraße zu vermeiden, wird hier die zulässige Tiefe der Baufenster am Bestand orientiert und geht nicht darüber hinaus.

In zwei Bereichen des Geltungsbereiches existiert bereits eine Bebauung der Blockinnenbereiche. Hierbei handelt es sich um den Blockinnenbereich zwischen Falkensteinerstraße, Peter-Weyer-Straße, Birkenstraße und Büdinger Straße sowie den Bereich zwischen Neue Mainzer Straße, Lorscher Straße, Falkensteinerstraße und An den Mühlwegen. Diese Bebauung stellt jedoch eine Ausnahme dar und führt zu einer wahrnehmbaren Störung der ansonsten klar vorzufindenden Blockrandstruktur mit freien Innenbereichen.

Neben der klimatischen Funktion der grünen Gartenbereiche tragen diese zu einem hohen Wohnwert des gesamten Quartiers bei. Um dies auch weiterhin sicherzustellen setzt der Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich fest, dass die Blockinnenbereiche von einer Bebauung freizuhalten sind. Obwohl es sich bei der betreffenden o.g. Bebauung in den Blockinnenbereichen um zum Teil noch recht neue Gebäude handelt, wird diese auf den Bestandschutz zurückgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass nicht noch weitere Teile der grüngeprägten Blockinnenbereiche in Anspruch genommen werden sondern statt dessen langfristig die bereits bebauten Bereiche wieder rückgebaut werden.

6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Um die offenen Blockinnenbereiche sowie die typischen Vorgartenbereiche zu erhalten und von einer Bebauung durch Nebenanlagen frei zu halten, sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem sollen die Flächen zwischen den Straßen und den jeweils angrenzenden Baugrenzen max. zu 25 % für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden. Damit wird erreicht, dass die Vorgartenbereiche nicht ausschließlich als Stellplatz genutzt werden und somit der öffentliche Straßenraum nicht zu stark durch parkende Autos geprägt wird.

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

6.7 Anzahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung mit Gebäuden geprägt, die überwiegend eine geringe Anzahl von Wohneinheiten (1-2 WE) aufweisen (siehe Bestandsanalyse unter Punkt 4.5). Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern.

Die Anzahl der Wohneinheiten führt bei großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Apartments, zu erheblichen Problemen mit dem ruhenden Verkehr und löst städtebauliche Spannungen aus. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Um insbesondere die o. g. Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet beschränkt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelgebäude auf zwei Wohneinheiten reduziert, um eine zu hohe Wohnungsdichte zu vermeiden. Forderungen nach einem erhöhten Wohnungsbedarf werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes dennoch berücksichtigt. Ermittelt auf das gesamte Plangebiet sind gegenüber dem derzeitigen Bestand mehr als 300 zusätzliche Wohneinheiten möglich.

6.8 Unterirdische Versorgungsleitungen

Der Geltungsbereich wird von einer bestehenden Kraftstofffernleitung der Bundeswehr gekreuzt, die innerhalb der Birkenstraße verläuft. zum Schutz dieser Leitung vor Beschädigungen durch Erdarbeiten oder Pflanzenwuchs wurden mittels textlicher Festsetzungen Baumaßnahmen in einem 10 m breiten Schutzstreifen untersagt. Ebenso sind innerhalb dieses Streifens tief wurzelnde Bepflanzungen unzulässig, da diese ebenfalls zu Beschädigungen an der Leitung und damit zu einer Gefährdung der Umwelt führen könnten. Betreiber der Leitung ist die Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden. Bei Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens ist in jedem Fall eine Abstimmung mit dem Betreiber erforderlich, um einzuhaltende Sicherheits- und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung der Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Weststraße zu sichern, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen wird für den bestehenden Erschließungsweg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

6.10 Grünplanerische Festsetzungen

6.10.1 Bodenversiegelung

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern und den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

6.10.2 Anpflanzungen

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des grünen Charakters dieses Quartiers. Die auf den Grundstücken vorhandene Grünsubstanz soll auch weiterhin zu einer für alle wahrnehmbaren Steigerung des Wohnwertes beitragen.

Die Pflanzungen sowie die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier bei.

6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.11.1 Dachform / Dachneigung

Der Geltungsbereich ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig die Satteldächer dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Quartiers bei und sollen daher auch weiterhin beibehalten werden. Bei einzelnen Straßenabschnitten ist eine vollkommen gleichartige Gebäudestruktur mit giebelständigen Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise mit steilen Satteldächern vorhanden. Diese Struktur einer Arbeitersiedlung entfaltet durch die auftretende Häufung eine besondere Wirkung, die insbesondere durch die Dachform geprägt ist. Um zu vermeiden, dass diese Struktur bei Umbauten gestört wird, ist hier die Errichtung von Satteldächern mit einer Minstdachneigung festgesetzt.

Entlang der Neuen Mainzer Straße ist eine vielfältig Dachlandschaft sowie unterschiedliche Gebäudestellungen vorhanden. Auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform wird daher verzichtet.

6.11.2 Einfriedungen / Vorgärten

Um die Struktur der einsehbaren und begrünten Vorgärten beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen wie Mauern und Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Von dieser Festsetzung sind nur die Grundstücksgrenzen betroffen, die an eine öffentliche Fläche angrenzen. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen zudem der Bildung einer Raumkante zum öffentlichen Raum hin. Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind sowohl Nutzungsbeschränkungen der Vorgärten als auch Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Schallschutz

Die Emissionen des westlich der Rheinhessenstraße gelegenen Gewerbegebietes sind bereits durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Das vorhandene Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet an, ohne dass ein ausreichender Puffer in Form eines Mischgebietes oder einer Grünfläche vorhanden ist. In der somit vorhandenen Gemengelage werden bei der Beurteilung der Lärmeinträge aus dem Gewerbegebiet am Immissionsort die Richtwerte für Mischgebiete als geeigneter Zwischenwert angenommen. Somit ist gewährleistet, dass die gesunden Wohnverhältnisse immer noch gewahrt sind und zudem die Gewerbebetriebe nicht zu stark in der Ausgestaltung ihrer Betriebe beschnitten werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lärmschutzwand im westlichen Geltungsbereich sowie die hier zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden, wodurch ein Heranrücken der empfindlichen Nutzung an die Lärmquellen vermieden wird. Die planungsrechtliche Beziehung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet wird damit durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Bezüglich des Verkehrslärms ausgehend von der Rheinhessenstraße sowie der Neuen Mainzer Straße erfolgt im weiteren Verfahren eine gutachterliche Untersuchung.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Anhörverfahrens.

9. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	26,10 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	22,12 ha	84,7 %
Verkehrsflächen	ca.	3,00 ha	11,5 %
Öffentliche Grünflächen/Parkanlage	ca.	0,98 ha	3,8 %
Anzahl der bestehenden Wohneinheiten			ca. 741 WE
Anzahl der zulässigen Wohneinheiten			ca. 1.080 WE
Einwohnerzahl (Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)			ca. 2.484 EW

10. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Seitens der städtischen Fachbehörden wurden keine Kosten benannt.

11. Überlagerung von Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne "West - Nördl. Teil II Änderung und Ergänzung (He 37)", "Rheinessenstraße Bereich Jägerhaus/Birkenstraße (He 71)", sowie "Rheinessenstraße Bereich Birkenstraße/An den Mühlwegen (He 72)".

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete