

# Stadt Mainz

## Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Berliner Siedlung West – VEP (O 61)"



Stand: Satzungsbeschluss

## Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Berliner Siedlung West – VEP (O 61)"

### Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2. Erfordernis der Planung und Planungsziel .....	4
3. Planungsrechtliche Situation .....	5
4. Städtebauliches Konzept .....	5
5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	6
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3 Bauweise.....	7
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	8
5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....	8
5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	8
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
5.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung vonschädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	9
5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
6. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen.....	10
7. Statistik.....	10
8. Kosten .....	10

## Hinweis

*Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Berliner Siedlung West – VEP (O 61)" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:*

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,  
Dörhöfer & Partner, Engelstadt, 30.08.2011*
- *Aktualisierung zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag:  
Prüfung Reptilienvorkommen 2012, viriditas, Weiler, 31.08.2012*
- *Schalltechnische Untersuchung,  
Dipl.-Ing. Paul Pies, Boppard, 28.02.2012*
- *Ergänzende schalltechnische Stellungnahme,  
Dipl.-Ing. Paul Pies, Boppard, 30.03.2012*
- *Versickerungstechnisches Gutachten,  
Geotechnik GmbH, Mainz, 15.03.2012*
- *Geotechnisches Gutachten,  
Geotechnik GmbH, Mainz, 19.03.2012*

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt etwa 2 km vom Stadtzentrum entfernt im Ortsteil Oberstadt am westlichen Rand der Berliner Siedlung und verfügt über eine Fläche von rund 18.700 m<sup>2</sup>. Es umfasst das Flurstück 287 (Berliner Straße 33 und 35) in Flur 29 der Gemarkung Mainz und wird fast vollständig von Fußwegen umschlossen.

Im Norden grenzt weitere Wohnbebauung (Hochhäuser) an, im Osten und Süden soziale und kirchliche Einrichtungen (Schulen, Kindergarten, Kirchen) und im Westen eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung. Im Nordwesten schließt das Plangebiet an das Naherholungsgebiet Wildgrabental an.

Das Grundstück verfügt im Nordosten über einen Anschluss an die Berliner Straße sowie im Südwesten an die Generaloberst-Beck-Straße.

## 2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bisher befinden sich auf dem Grundstück zwei Hochhäuser (Baujahr ca. 1964), die der Unterbringung von Lernschwestern des Universitätsklinikums Mainz dienen. Wegen baulicher Mängel wurden die Gebäude 2006 geräumt und stehen seitdem leer.

Das Universitätsklinikum Mainz beabsichtigt den Verkauf des Grundstückes; allerdings bedarf der Fortbestand der Hochhäuser einer umfassenden Sanierung. Die baulichen Gegebenheiten und die statische Konstruktion lassen jedoch wenige Änderungen zu – die Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes stellt sich somit als sehr schwierig und kostspielig dar. Die Niederlegung der Gebäude sowie eine Neubebauung liegen daher näher.

Die GBI AG (Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklungen) möchte das Grundstück Berliner Straße 33 und 35 erwerben und überplanen. Dazu wurde ein Konzept entwickelt, welches auf dem Grundstück zwei Studierendenwohnheime sowie mehrere Wohngebäude vorsieht. Diese Planung entspricht somit in besonderem Maße den Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu ergreifen sind. Darüber hinaus wird die Umsetzung der Konzeption insgesamt zur Stärkung der Berliner Siedlung ihren Beitrag leisten.

Das Vorhaben stellt eine Abweichung von dem bestehenden Bebauungsplan "Südlich vom Rodelberg, Teil IV (R 2/ IV)" dar – insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Realisierung ist daher die Schaffung neuen Baurechts erforderlich. Dazu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB entwickelt werden, der den bestehenden Bebauungsplan R2/ IV überlagern wird.

Der Antrag auf Einleitung des VEP-Verfahrens wurde von der Moses Mendelssohn Objekt Mainz GmbH & Co. KG sowie der GBI Objekt 13 GmbH & Co. KG als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) am 20.07.2011 gestellt.

Da die Voraussetzungen gegeben sind, soll die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Dadurch kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB und darüber hinaus von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, müssen demnach nicht ausgeglichen werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind grundsätzlich erfüllt: Die Plangebietsfläche befindet sich im Innenbereich und unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. überbaubarer Grundstücksfläche. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelenschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt es keine. Die Auseinandersetzung mit dem Artenschutz erfolgte über eine entsprechende Prüfung im Bauleitplanverfahren. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem Landesrecht unterliegen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2000) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Darüber hinaus liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südlich vom Rodelberg, Teil IV (R 2/ IV)", der 1965 als Satzung beschlossen und am 25.10.1991 mit erneuter öffentlicher Bekanntmachung geheilt wurde.

Der Bebauungsplan R2/ IV setzt hier als Schwesternwohnheime zwei Hochhäuser sowie eine Schwesternschule (diese wurde bis heute nicht realisiert) fest. Bei den beiden Hochhäusern handelt es sich um Bestandsgebäude, die über Baugrenzen im Umfang ihrer tatsächlich überbauten Grundstücksfläche sowie einer Zahl von maximal 17 Vollgeschossen festgesetzt werden. Ferner werden eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

### **4. Städtebauliches Konzept**

Im Nordosten des Plangebietes ist als riegelförmiges Gebäude ein Studierendenwohnheim angeordnet. Parallel dazu stehen mehrere Wohngebäude: im Zentrum des Grundstückes vier miteinander zu einem Gebäuderiegel verbundene Geschosswohnungsbauten sowie im Südosten ein weiteres Studierendenwohnheim. Ganz im Westen reihen sich fünf Punktgebäude auf. Die Gebäude sind in Ost-/West-Ausrichtung angeordnet und fallen in ihrer Geschossigkeit von Osten nach Westen von sechs Geschossen über fünf Geschossen mit Staffelgeschoss bis zu vier Geschossen mit Staffelgeschoss ab.

Der ruhende Verkehr ist größtenteils in einer Tiefgarage unter den Zeilenbauten untergebracht, die über die Generaloberst-Beck-Straße von Süden erschlossen wird. Die Stellplätze für die Punktbebauung im Westen des Areals sind zwischen den Gebäuden – zum Teil als Carports – untergebracht und werden von der Berliner Straße im Norden über eine private Erschließungsstraße erreicht. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück mehrere oberirdische Stellplatzanlagen, wobei die größte

im Norden ebenfalls von der Berliner Straße erschlossen wird. Durch die Abwicklung des anfallenden Erschließungsverkehrs über zwei Straßen – die Berliner Straße im Norden und die Generaloberst-Beck-Straße im Süden – ist die Leistungsfähigkeit dieser Straßen auch unter Berücksichtigung des Zusatzverkehrs gegeben.

Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind so ausgebildet, dass sie von einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden können. Weiter wurden die notwendigen Radien und Befahrbarkeiten für Rettungsfahrzeuge berücksichtigt; die Bewegungsflächen werden zum Teil mit Schotterrasen ausgebildet. Über einen herausnehmbaren Poller ist eine Verbindung zwischen Generaloberst-Beck-Straße und Berliner Straße gesichert.

Eine reguläre Durchquerbarkeit des Grundstückes für den Pkw-Verkehr (Schleichverkehr) soll hier jedoch bewusst nicht ermöglicht werden. Für den Fuß- und Radverkehr ist das Gebiet von mehreren Seiten über untergeordnete Wege zu erreichen und auch durchquerbar – so ist das Plangebiet bereits jetzt von einem bestehenden Straßen- und Fußwegenetz umgeben.

Um an der Zufahrt zur Generaloberst-Beck-Straße ein ausreichendes Sichtfeld zum parallel verlaufenden Geh- und Radweg vorhalten zu können, wird in diesem Bereich Rasenfläche anstelle von einer Gebietseingrünung durch Sträucher festgelegt.

Zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes ist das Gebiet durchgrünt, große Teile des vorhandenen Baumbestandes werden erhalten und in die Grün- und Freiraumkonzeption miteinbezogen. Überdies finden sich in Wohnungsnähe mehrere Kinderspielflächen: im Nordwesten ein Spielplatz für ältere Kinder und mehrere Kleinkinderspielplätze wohnungsnah zwischen den Häusern in Ruf- und Sichtweite.

## **5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen, weshalb als Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.

Um das Wohngebiet vor Immissionen und einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr sowie zusätzlichem Flächenverbrauch für ruhenden Verkehr zu schützen, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Ferner werden die im Regelfall zulässigen "der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" aufgrund ihres Störpotenzials bzw. ihres Widerspruchs zum Zentrenkonzept der Stadt Mainz gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Die Nahversorgung wird durch das Quartierszentrum an der Berliner Straße sowie einem Vollsortimenter an der Geschwister-Scholl-Straße gesichert.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Durch die konkrete Festsetzung der Gebäudehöhe kann auf die Festsetzung der Geschossigkeit bzw. der Geschossfläche verzichtet werden. Bezogen auf das vorhandene Geländeniveau weisen die Gebäude somit Höhen zwischen rund 15,00 und 19,00 m auf und sind von Osten nach Westen abgestuft. Aus städtebaulicher Sicht ist somit eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet und ein adäquater Übergang zur benachbarten Bebauung gewährleistet. Die konkrete Geschossigkeit ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend § 19 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bis zu 50 % überschritten – also bis zu einer GRZ von 0,6. Ausnahmsweise wird eine weitere Überschreitung der zulässigen GRZ auf 0,8 im allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zugelassen. Durch das Unterbringen möglichst vieler Stellplätze in der Tiefgarage wird die Bodenversiegelung verringert und somit die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert. Neben der angemessenen Ausnutzung des Grundstückes mit baulichen Anlagen verbleibt damit noch genügend Freiraum, der in Verbindung mit einer entsprechenden Begrünung einen hohen Wohnwert sichert.

## 5.3 Bauweise

Da für die geplante Bebauung unterschiedliche Festsetzungen zur Bauweise getroffen worden sind, werden die im Bebauungsplan festgesetzten Teilgebiete als WA 1 und WA 2 bezeichnet. Die festgesetzten Bauweisen resultieren aus dem städtebaulichen Konzept des Vorhabens. So handelt es sich bei den Studierendenwohnheimen und dem Geschosswohnungsbau im Zentrum und Osten des Plangebietes um längere Gebäuderiegel, die in dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) in abweichender Bauweise festgesetzt werden. Diese sieht vor, dass die Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die fünf Punktgebäude im Westen des Plangebietes werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) in offener Bauweise festgesetzt. Dadurch soll der optische Übergang zu der westlich an das Grundstück angrenzenden aufgelockerten Wohnbebauung geschaffen werden.

## 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die projektierte Baukörperausformung wird dadurch klar fixiert. Um auf unvorhersehbare Veränderungen während der weiteren Planungsphasen reagieren zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Balkonen oder sonstigen baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen.

Durch die Stellung der Gebäude in Ost-/ West-Ausrichtung wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Wohnumfeldes gewährleistet.

### **5.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Zufahrten in das Gebiet von der Berliner Straße im Norden und der Generaloberst-Beck-Straße im Süden sowie die Ein-/ Ausfahrt zur Tiefgarage werden explizit durch Planeintrag festgesetzt, um eine verkehrliche Erschließung an anderer Stelle auszuschließen.

### **5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig, um einer zu hohen Dichte durch zusätzliche Baukörper entgegenzuwirken und ein Mindestmaß an Offenheit und Aufenthaltsqualität durch ausreichende Grundstücksfreiflächen zu ermöglichen. Dabei sind diese Anlagen in räumlicher Nähe und in funktionalem Zusammenhang zur Wohnbebauung angeordnet.

### **5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Da die Erschließung des Plangebietes über eine Privatstraße erfolgt, ist für diese Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Zur Sicherung der bestehenden 110 kV-Leitung ist für diese ein Schutzstreifen mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Bei der im Plangebiet verlaufenden 110 kV-Leitung handelt es sich um zwei Systeme von 110 kV-Gasaußendruckkabeln. Diese verlaufen vom Umspannwerk Hechtsheim zum Umspannwerk Pulverturm. Die Regeleinbautiefe beträgt 1,20 m Oberkante Kabelrohr mit darüber befindlichem Steuerkabel. Zu beiden Seiten besteht ein Schutzstreifen von 2,50 m. In diesem Bereich sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Betrieb oder den Bestand der Leitung gefährden können. Bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind, in Absprache mit den Kraftwerken Mainz-Wiesbaden, Suchschlitze in Handarbeit zu erstellen.

### **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Sinne des Bodenschutzes ist der Anteil versiegelter Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. So führt eine vollständige Versiegelung zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Um die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang zu erhalten und somit den Oberflächenabfluss im Plangebiet zu reduzieren, wurde die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt. Als Bestandteil des Durchführungsvertrages wird ein mit der Verwaltung abgestimmtes Entwässerungskonzept (Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung) erstellt. Da durch den Abriss der beiden bestehenden Hochhäuser Lebensraum (Schlaf-/ Winterquartier) für Fledermäuse verloren geht, sind als Ersatz Fledermaus-Niststeine zu installieren. Weiterhin wird mit gezielten Festsetzungen für Nisthilfen oder Dachbegrünungen die Lebensraumfunktion für Vogelarten und Insekten verbessert.

### **5.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrs- und Fluglärm sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung und den dort ausgesprochenen Empfehlungen Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Das Plangebiet wird bei Ostbetrieb des Frankfurter Flughafens direkt überflogen. Damit ein gesunder Schlaf gewährleistet ist, wird für die Schlaf- und Kinderzimmer die Ausführung der Außenbauteile entsprechend Lärmpegelbereich IV gemäß der DIN 4109 festgesetzt. Des Weiteren sind in allen Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, um bei geschlossenen Fenstern den notwendigen Luftaustausch gewährleisten zu können.

Durch Straßen- und Parkierungsverkehr sind ebenfalls Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Diese werden insbesondere in der Nachtzeit durch z. B. lautes Türenschielen hervorgerufen. Die Anforderungen zur Minderung der Einwirkungen des Straßenverkehrslärms werden bereits durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor den Fluglärmimmissionen abgedeckt.

### **5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Standortfestsetzungen für Bäume dienen der Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes sowie der Schaffung von Identifikationsmerkmalen und Orientierungspunkten. Ferner dient die Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen der Einbindung der Parkplatzflächen sowie der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimapotenzials.

Die Festsetzung von Mindestanforderungen an Qualität und Größe sowie die Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt).

Durch die festgesetzte Randeingrünung wird das Plangebiet in die Landschaft eingebunden und gleichzeitig ein Lebensraum und Rückzugsort sowie eine Vernetzungsstruktur für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen. Die Festsetzung der Hecken leistet einen Beitrag zur Vernetzung der Grünstrukturen.

Durch die Festsetzung der Dachbegrünung und auch der Begrünung von Tiefgaragen wird der Eingriff in die Natur minimiert und ein Beitrag zur Begrünung des Wohngebietes geleistet. Regenwasser wird zurückgehalten und das Kleinklima positiv beeinflusst. Fassadenbegrünung bietet die Möglichkeit, mit geringem technischen und finanziellen Aufwand auf engstem Raum einen wertvollen Beitrag zur Begrünung des Plangebietes zu leisten. Vor allem auf das unmittelbare Umfeld und das Kleinklima in Gebäudenähe wirkt sich dies positiv aus und stellt eine wertvolle Ergänzung zu den ebenerdigen Grünflächen dar.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Lebensraumfunktion für heimische Tierarten verbessert werden kann.

## 6. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

### ***Dachform, Dachneigung***

Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 10° entspricht der projektierten Gebäudeform des städtebaulichen Konzeptes. Weiterhin wird gewährleistet, dass die Quartiersansicht ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und optischen Zusammenhalt erhält.

### ***Mülltonnenstandplätze***

Um innerhalb des Plangebietes eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten, sind Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv einzugrünen.

## 7. Statistik

***Plangebietsgröße:*** ca. 1,9 ha

### ***Anzahl der Wohneinheiten***

108 Wohneinheiten  
381 Studierendenwohnheimplätze

### ***Einwohner***

ca. 630 Einwohner (bei einer Belegungsdichte: 2,3 Einwohner/ Wohneinheit)

## 8. Kosten

Die Entwicklung des gesamten Areals und die damit verbundenen Kosten obliegen dem Vorhabenträger. Entsprechende verbindliche Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Der Stadt Mainz entstehen demnach aus der Realisierung des Vorhabens keine Kosten.

Da das Baugebiet bereits vor Planeinleitung Wohngebietsqualität besaß, erfährt das Grundstück im Sinne der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung keine Wertsteigerung, die es rechtfertigen würde, dem Investor Kosten für Infrastrukturmaßnahmen auferlegen zu können.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*