

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)"



Stand: Planstufe II

## Begründung zum Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)"

### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	5
4.	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	5
5.	Städtebauliches Konzept.....	5
5.1	Bebauungsstruktur.....	5
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr.....	7
5.3	Grün- und Freiflächen.....	8
6.	Untersuchung der Umweltbelange.....	8
6.1	Schallschutz.....	8
6.2	Naturschutz.....	10
6.3	Klima.....	10
6.4	Regenwasserbewirtschaftung.....	11
6.5	Bodenschutz, Altlasten.....	11
6.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	11
6.7	Artenschutzrechtliche Bewertung.....	11
6.8	Eingriff / Ausgleich.....	12
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen.....	14
7.5	Anpflanzen von Bäumen.....	14
7.6	Erhaltung von Bäumen.....	15
7.7	Dach- und Fassadenbegrünung.....	15
7.8	Festsetzungen zum Lärmschutz.....	15
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	16
8.1	Mülltonnenstandplätze.....	16
9.	Soziale Wohnraumförderung.....	16
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	17

11.	Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen .....	17
12.	Statistik .....	18
13.	Kosten .....	18

**Hinweis:**

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

- Schallgutachten
- Geotechnisches Gutachten (Boden)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung
- Gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 102" befindet sich in der Gemarkung Weisenau in der Flur 2 und wird begrenzt:

- im Norden durch den Bettelpfad,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Flur 2 Flst. 72/58,
- im Süden durch den Heiligkreuzweg,
- im Westen durch die Wilhem-Theodor-Römheld-Straße.

## 2. Erfordernis und Ziel der Planung

Das Gelände östlich der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße diente ursprünglich als Entwicklungsfläche für Dienstleistungsbetriebe im Stadtteil Weisenau und der Nachbarschaft des IBM-Areals. Diese Zielsetzung schlägt sich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Wilhem-Theodor-Römheld-Straße (W 81)" nieder. In dem genannten Bebauungsplan ist ein Sondergebiet "SO-Verwaltung und tertiäre Nutzungen" für den hier von der Neuplanung betroffenen Teil, sowie im südlichen Anschluss, unmittelbar entlang des Heiligkreuzweges, ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Lediglich ein Teil der Flächen (ca. 4.500 m<sup>2</sup>) ist durch ein Bürogebäude (ehemals Wohnbau Mainz GmbH) beansprucht. Der überwiegende Grundstücksteil liegt derzeit brach, bzw. ist noch mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle bebaut.

Da diese bisherige städtebauliche Zielsetzung zukünftig von der Stadt Mainz nicht mehr aufrechterhalten wird, kann das innenstadtnahe Areal einer anderen Nutzung zugeführt und nunmehr als Wohnbaufläche entwickelt werden. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen, soll im Geltungsbereich entsprechend der Entwicklung des benachbarten Quartiers eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Hierzu wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, in dem auf dieser innerstädtischen und bereits verkehrlich erschlossenen Fläche eine Wohnnutzung vorgesehen ist, die sich mit ihren städtebaulichen Gebäudestrukturen an die Umgebungsbebauung anpasst.

Mit dem Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen östlich des Friedhofes Weisenau geschaffen werden. Eine solche Nutzung ist auf der Grundlage des derzeit anzuwendenden Bebauungsplanes "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)", der ein Sondergebiet "SO-Verwaltung und tertiäre Nutzungen" festsetzt, nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Baurechts mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei dem Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" handelt es sich um ein Projekt der Innenentwicklung, bei dem innerstädtische Freiflächen, die unmittelbar an bestehende Erschließungsstraßen angrenzen, im Sinne einer Nachverdichtung einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Gleichzeitig wird mit der Heranziehung dieses Areals als Wohnbaufläche eine Inanspruchnahme

von Flächen im Außenbereich bzw. an den Siedlungsrändern auf das erforderliche Mindestmaß eingeschränkt und somit dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprechen.

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

Da es sich bei dem Bebauungsplan "W 102" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "W 102" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m<sup>2</sup>, bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Verwaltung und tertiäre Einrichtungen" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 nicht überein.

Da der Bebauungsplan "W 102" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan "W 102" nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege einer Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst werden. Im Rahmen dieser Berichtigung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher im Flächennutzungsplan bisher als "Sonderbaufläche" dargestellt ist, im Flächennutzungsplan zukünftig als "Wohnbaufläche" dargestellt.

### **5. Städtebauliches Konzept**

#### **5.1 Bebauungsstruktur**

Das Gesamtkonzept (siehe Abbildung 1) ergibt sich aus einer Fortführung der vorhandenen Struktur in der Nachbarschaft. Die ankommende Zeilenstruktur parallel zum Heiligkreuzweg aus der Bebauung im Gebiet "W 98" wird aufgegriffen und in gleicher Körnung ergänzt. Entsprechend den Bauformen der umgebenden Nachbarschaft werden 3 bis 4-geschossige Geschosswohnungsbauten vorgesehen, sodass im Gebiet insgesamt rund 160 neue Wohnungen entstehen können. Während die Gebäude entlang der äußeren Erschließungsstraßen 4-geschossig errichtet werden können, ist die Höhe der Gebäude im Inneren des Gebietes auf 3 Voll-

geschosse begrenzt. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist bei allen Gebäuden vorgesehen und passt sich damit auch gestalterisch an die Bebauung in der Nachbarschaft an.

Die zwischen den Gebäudezeilen liegenden Freibereiche werden durch die Fortführung der bestehenden Strukturen ergänzt und mit der Platzierung von gemeinschaftlichen Spiel- und Freiflächen aufgewertet. Entlang der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße wird ein räumlicher Abschluss dieser Freiräume durch Baukörper erreicht, welche parallel zur Straße und damit senkrecht zur übrigen Bebauung stehen. Die Freibereiche erhalten damit einen klaren Endpunkt und werden räumlich gefasst.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept.

Auf dem nördlichen Teil der überplanten Fläche besteht heute ein Bürogebäude, welches auf Grundlage des bisher anzuwendenden Bebauungsplanes "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)" errichtet wurde. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept stellt eine Zielplanung für die Zukunft dar. Das bestehende Bürogebäude besitzt uneingeschränkten Bestandschutz und kann bis zur Nutzungsaufgabe durch den Eigentümer weiterhin als solches genutzt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt diesen Teil der Wohnbebauung erst zu einem späteren Zeitpunkt als 2. Bauabschnitt zu realisieren. Dies lässt das vorgestellte Baukonzept ohne Schwierigkeiten zu. Auch bei einem weiteren Fortbestand des heutigen Bürogebäudes ist ein harmonisches Nebeneinander der Nutzungen sichergestellt. Beeinträchtigungen der Nutzungen untereinander sind aufgrund deren geringen Emissionsverhalten nicht zu erwarten.

## 5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße. Direkte Zufahrten zum Heiligkreuzweg sind wegen der hohen Verkehrsbelastung in Verbindung mit der Nähe zum Knotenpunkt und der unmittelbar benachbarten Zufahrt der privaten Erschließungsstraße im Plangebiet des "W 98" nicht mehr möglich. Ebenso ist eine verkehrliche Anbindung in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße im Knotenpunktbereich zum Heiligkreuzweg für die zu erwartenden Fahrbewegungen nicht möglich. In diesen Bereichen kann daher lediglich eine Fußgängeranbindung erfolgen. Über die beiden angrenzenden Verkehrsflächen "Heiligkreuzweg" und "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße" ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dennoch vollständig erschlossen. Eine zusätzliche innere Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen ist hier nicht mehr erforderlich. Die fußläufige Anbindung der Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt über private Wegeverbindungen.

Die im städtebaulichen Konzept ersichtliche Verkehrsfläche östlich der geplanten Bebauung dient der benachbarten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuzweg (W 98)" als private innere Erschließung des Grundstücks und kann nicht für eine Anbindung des "W 102" herangezogen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Tiefgarage vor, die sich über weite Teile der Grundstücke erstreckt und über eine einzige Zufahrt von der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße verfügt. In dieser wird nahezu der gesamte ruhende Verkehr der geplanten Bebauung untergebracht. Lediglich einzelne Stellplätze werden zwischen den Baufenstern an der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße oberirdisch angeordnet. Notwendige Fahrradabstellplätze sind ebenfalls auf dem Grundstück oberirdisch zwischen den Gebäuden, sowie in der TG vorgesehen.

Die Erschließung des nördlichen Grundstücksteils, der heute noch mit einem Bürogebäude überbaut ist, kann entweder separat von der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße erfolgen oder an die geplante Tiefgarage angebunden werden.

Eine fußläufige Anbindung des Geltungsbereiches erfolgt sowohl von den beiden Straßen im Süden und Westen als auch an den Bettelpfad im Norden, welcher als Fußwegeverbindung in Richtung Osten zum Weisenauer Ortskern fungiert.

Da im gesamten Geltungsbereich keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, ist auch die Verortung von Besucherstellplätzen nur bedingt möglich. Um dennoch ein entsprechendes Angebot vorhalten zu können, werden die vorhandenen Stellplätze in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße und dem Heiligkreuzweg außerhalb des Geltungsbereiches neu geordnet und ergänzt. Damit wird das Ziel der Stadt Mainz angestrebt bei Neubaugebieten ausreichend Besucherstellplätze (ca. 10 % der im Gebiet bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze) im öffentlichen Raum als Besucherstellplätze anzubieten. Hierzu sind sowohl Markierungs- als auch Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum erforderlich, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Rahmen eines parallel erarbeiteten städtebaulichen Vertrages verpflichtet.

### 5.3 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet selbst sind keine öffentlichen Grünflächen geplant. Alle enthaltenen Freiräume verbleiben in privatem Eigentum und werden als Gemeinschaftsanlagen errichtet.

Der entstehende Spielplatzbedarf für Kleinkinder und Jugendliche wird innerhalb des Gebietes auf den privaten Freiflächen gedeckt. Die Spielplätze sind als Freibereiche zwischen den rückwärtigen Gebäudezeilen untergebracht und dienen zugleich der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im Außenbereich für die Bewohner des Quartiers.

Die markante Baumzeile (Kirschbaumallee) entlang des östlichen Fahrbahnrandes der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße außerhalb des Geltungsbereiches bleibt als Gestaltungselement erhalten. Innerhalb dieser Baumreihe sind heute bereits drei Baumstandorte entfallen. Im Rahmen der notwendigen Umbaumaßnahmen in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße zur Unterbringung der öffentlichen Besucherstellplätze soll diese stadtgestalterisch hochwertige Baumreihe wieder vervollständigt werden. Mit ihr kann ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung des Wohnumfeldes erreicht werden. Die Nachpflanzung dieser Baumstandorte erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten, der auch die Umgestaltung des Straßenraumes durchführt. Zur Sicherung dieser Maßnahme erfolgt eine vertragliche Verpflichtung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

## 6. Untersuchung der Umweltbelange

### 6.1 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Lärmimmissionen vorbelastet. Sowohl durch das Verkehrsaufkommen im Heiligkreuzweg und der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße als auch durch die Zu- und Ausfahrt einer Tiefgarage in der unmittelbaren Nachbarschaft. Zusätzlich kommt es durch die gewerbliche Nutzung südlich des Heiligkreuzweges sowie durch den Flugverkehr zu Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet.

Auf Grund der äußeren lärmtechnischen Rahmenbedingungen ist von Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung auszugehen, weshalb parallel zum städtebaulichen Entwurfskonzept ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan erstellt wurde (Büro ITA, Wiesbaden).

Darin wurde die Betroffenheit der geplanten Wohnbebauung durch den vorhandenen Lärm ermittelt. Im Ergebnis zeigten sich in unmittelbarer Nähe zum Heiligkreuzweg Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs und des Gewerbelärms, welche zum Teil über den anzusetzenden Richtwerten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) liegen. Ebenfalls überschritten wird der nächtlich zugrunde zu legende Richtwert infolge der Lärmeinwirkungen durch den Flugverkehr sowie die Zufahrt zur östlich angrenzenden Tiefgaragenzufahrt. Die für notwendig erachteten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude sind entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens im Bebauungsplan umgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich des Schallschutzes Regelungen zur



Grundrissorientierung, zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen und zu Außenbauteilen getroffen.

Um die schalltechnischen Auswirkungen, die vom Heiligkreuzweg, dem Parkierungsverkehr, der Gewerbenutzung bzw. dem Flugverkehr ausgehen, zu minimieren, sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung und den dort ausgesprochenen Empfehlungen, Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden. Da im Plangebiet keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, wurden aufbauend auf den Vorschlägen des Gutachtens folgende passive Lärmschutzvorkehrungen in dem Bebauungsplan festgesetzt:

### **6.1.1 Fluglärm**

Da das Plangebiet im Einzugsbereich der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens liegt, sind Belästigungen durch Fluglärm zu erwarten. Bei der Ermittlung der zu erwartenden Belästigungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden die unterschiedlichen Betriebsrichtungen des Flughafens berücksichtigt.

Es ergeben sich tags keine Fluglärmwirkungen, die besondere schalltechnische Maßnahmen erfordern würden. Nachts überschreitet der Pegelwert den Orientierungswert nach DIN 18 005 für WA – nachts 45 dB(A) – um 3 dB.

Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist (Beiblatt 1 zu DIN 18005), wird in Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich. Diese Forderung wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

### **6.1.2 Verkehrslärm**

Die möglichen Verkehrslärmimmissionen entlang des Heiligkreuzweges wurden im Rahmen des erstellten Schallgutachtens untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass das Plangebiet im südlichen Bereich durch den Verkehrslärm des Heiligkreuzweges belastet ist. Der Orientierungswert für Verkehrslärm am Tag von 55 dB(A) wird dabei überschritten.

Auf Grund dieser Überschreitungen aus dem Verkehrslärm des Heiligkreuzweges wurde in dem Wohnquartier für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden der geplanten Wohngebäude der Lärmpegelbereich III und IV festgesetzt. In allen übrigen Bereichen ergeben sich Lärmpegelbereich II und darunter und damit keine spezifischen schalltechnischen Anforderungen. Vielmehr kann hier davon ausgegangen werden, dass die aus den Anforderungen der Energie-Einsparverordnung resultierenden Fensterkonstruktionen auch die erforderlichen schalltechnischen Eigenschaften aufweisen.

Zudem sind wegen der Pegelüberschreitungen weitere Schallschutzfestsetzungen erforderlich.

Hierzu erfolgt eine Grundrissorientierung, so dass zum Lüften notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen an den betreffenden Fassaden nicht zulässig sind. Ausnahmen sind hier nur dann möglich, wenn durch entsprechende bauliche Vorkehrungen ein ausreichender (passiver) Schallschutz gewährleistet ist, z. B. durch vorgelagerte Schallschutzelemente. Betroffen hiervon ist der südliche Gebäude-

riegel entlang des Heiligkreuzweges, der den stärksten Schallimmissionen ausgesetzt ist.

Überschreitungen der Orientierungswerte zum Straßenverkehrslärm von wenigen dB(A) werden an einzelnen Stellen im Geltungsbereich hingenommen.

Insgesamt ist durch die getroffene Regelung eine Lärmabschirmung des Gebietes durch den südöstlichen Gebäuderiegel gewährleistet. Die Fenster der belasteten Fassade werden über eine schallmindernde Sekundärfassade in Form von Wintergärten oder Prallscheiben geschützt.

An den übrigen Gebäuden können lediglich an Teilbereichen der Fassaden geringfügige Überschreitungen (1-2 dB(A)) der Orientierungswerte auftreten. Die Festsetzung einer Grundrissorientierung bzw. vorgelagerter Fassadenelemente ist in diesem Falle entbehrlich.

Die Schallschutzanforderungen resultierend aus den vorhandenen und geplanten Tiefgaragenausfahrten im Umfeld des Geltungsbereiches sind bereits durch die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Fluglärm abgedeckt. Hierbei handelt es sich um das Erfordernis von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer. Darüber hinausreichenden Regelungen bedarf es daher nicht.

### **6.1.3 Gewerbelärm**

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken sich auch die bestehenden Gewerbebetriebe im unmittelbaren räumlich Umfeld aus. Hierzu zählt neben dem Gewerbegebiet südlich des Heiligkreuzweges (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 96") und dem westlich gelegenen ehemaligen IBM-Gelände ("W 38", "W 39" und "W 43") auch eine unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzende Kfz-Werkstatt im "W 98". Durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind nur im Bereich des südöstlichen Baufensters entlang des Heiligkreuzweges geringfügige Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Minderung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs sind im vorliegenden Fall auch zur Minderung der gewerblich bedingten Geräuscheinwirkungen im Planungsgebiet geeignet. Da für die Westfassade des südlichen Gebäuderiegels keine Schallschutzmaßnahmen wegen Verkehrslärm vorgesehen sind, sind aufgrund der Überschreitungen durch Gewerbelärmimmissionen an dieser Fassade ergänzende Regelungen erforderlich.

## **6.2 Naturschutz**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, nationale Schutzgebiete oder geschützte Objekte und Biotop sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dessen Umfeld nicht vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen sind somit auszuschließen.

## **6.3 Klima**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Auf den Flächen des Geltungsbereiches war bereits durch das zuvor bestehende Baurecht die Errichtung von Gebäuden möglich. Die Änderung des Baurechts führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das lokale Klima.

#### **6.4 Regenwasserbewirtschaftung**

Die im Geltungsbereich anfallende Abflussmenge von Niederschlagswasser wird durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert. Ziel ist es dabei so viel wie möglich Niederschlagswasser vor Ort zu halten. Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Abflussmindernd wirkt dabei die festgesetzte extensive Dachbegrünung für Gebäude mit flach geneigten Dächern und Flachdächern, sowie die vorgeschriebene Mindestüberdeckung der Tiefgaragen von mind. 0,60 m.

Das abfließende Niederschlagswasser kann auf dem verbleibenden Grundstück zur Versickerung gebracht, bzw. verbleibendes Überschusswasser in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Die Versickerungseigenschaften des Unterbodens sind für eine Versickerung grundsätzlich geeignet.

#### **6.5 Bodenschutz, Altlasten**

Für die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "W 102" liegen keine Hinweise auf Abtablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster. Eine erste gutachterliche Überprüfung in den noch unbebauten Bereichen hat keine Einschränkungen für die angestrebte Nutzung aufgezeigt.

#### **6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Bebauungsplan "W 102" befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße G80/08". Des Weiteren könnte durch das Plangebiet möglicherweise das noch nicht vollständig erforschte Gebiet der untergegangenen Stiftskirche/Klosteranlage "Heiligkreuz" oder auch "Sankt Maria im Felde", berührt werden. Demzufolge ist das Entdecken eines Kulturdenkmals zu vermuten.

Da bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden können, ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden, dass im Falle von Eingriffen ins Erdreich eine Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich ist.

#### **6.7 Artenschutzrechtliche Bewertung**

Im Geltungsbereich wurden keine besonders geschützten Pflanzen vorgefunden. Die Untersuchung des faunistischen Artenspektrums weist auf eine nur geringe Vielfalt hin. Streng geschützte Arten wurden nicht gefunden.

In der Wärmedämmfassade des Bürogebäudes finden sich Brutmöglichkeiten für gebäude-brütende Höhlenbrüter, die durch den Abriss der Gebäude entfallen. Zur Kompensation dieses Eingriffes wird die Anbringung von Bruthilfen als Maßnahme zum Artenschutz erforderlich. Da im Zeitraum der Baumaßnahme eine Unterbringung der Bruthilfen auf dem Vorhabengelände nicht möglich und sinnvoll ist, muss die Maßnahme vorübergehend außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Friedhof sollen nach Abriss der Gebäude für einen Zeitraum von 5 Jahren Ersatzquartiere in Form von Nisthöhlen in die Bestandsbäume des Friedhofs gehängt werden. Nach Ablauf der 5-Jahresfrist sollen dann die Nisthöhlen demontiert, und auf die dann angewachsenen neu gepflanzten Bäume im Plangelände installiert werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme und zur Einhaltung der im Artenschutzgutachten definierten Rahmenbedingungen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Zuge eines mit der Stadt Mainz abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Weisener Friedhof sind für Vögel, welche in Hecken und Bäumen nisten, vorübergehend ausreichende Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Beeinträchtigungen dieser Arten sind daher durch die Planung nicht zu erwarten. Nach der Etablierung der Ersatz-Baumpflanzungen auf dem Plangelände werden langfristig auch dort wieder Vögel nisten können.

Aus Artenschutz-Sicht sind keine Einschränkungen erkennbar, die eine weitere Nutzung des Geländes als Baugebiet ausschließen. Sämtliche Abriss- und Fällarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen, also nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02.

## **6.8 Eingriff / Ausgleich**

Auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuches gelten bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und damit als nicht ausgleichspflichtig.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich kein landespflegerischer Ausgleich oder Ersatz bei dem Projekten ergeben wird.

## **7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zudem festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Standort nicht um eine zentrale Versorgungslage im Sinne des Zentrenkonzeptes Einzelhandel und auch keine städtebaulich integrierte Lage handelt.

Die Errichtung einer Tankstelle wäre mit der geplanten Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes städtebaulich nicht vereinbar und ist daher ebenfalls ausgeschlossen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich ergibt sich durch die festgesetzte zulässige Grundfläche rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35. Diese liegt unter der vorgegebenen Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) basiert auf den vorgegebenen Obergrenzen der BauNVO und ermöglicht damit eine Umsetzung des drei bis viergeschossigen Bebauungskonzeptes innerhalb der restriktiv vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen.

Gemeinsam mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der festgesetzten Grundflächenzahl wird damit das geplante städtebauliche Erscheinungsbild bzw. die städtebauliche Zielsetzung ausreichend gesichert und der Zulässigkeitsmaßstab der baulichen und sonstigen Anlagen durch die gewählten Festsetzungsparameter umfassend bestimmt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem vorhandenen Maß in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Geschossigkeit der unmittelbar im Osten angrenzenden Gebäuderiegel wird auch im Geltungsbereich weitergeführt und nur im Randbereich zu den umgebenden Haupteerschließungsstraßen um ein weiteres Geschoss erhöht. Damit wird eine klare Abgrenzung im unmittelbaren Übergangsbereich zu dem südlich anschließenden Gewerbegebiet und dem westlich gelegenen Grünzug und Friedhof geschaffen.

### **Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen**

Auf Grund der im Vergleich zur Grundstücksgröße relativ gering festgesetzten Grundflächenzahl wird durch Festsetzung eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Errichtung von Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,75 zugelassen. Damit wird die gegenüber der Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (50 %) erhöht. Die Zulässigkeit dieser Überschreitung dient der Erleichterung bei der Herstellung von Tiefgaragen und führt gleichzeitig zu einer Aufwertung der oberirdischen Freibereiche. Durch die Festsetzung wird ein Anreiz geschaffen oberirdische Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, was zu einem höheren Anteil begrünter Flächen auf dem Grundstück und damit zu einer Steigerung des Wohnwertes führt.

## **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit Ausnahme der Bebauung entlang des Heiligkreuzweges ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Dabei darf die Gesamtlänge der oben bezeichneten Hausformen höchstens 50 m betragen.

Für den geplanten Gebäuderiegel entlang des Heiligkreuzweges ist eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Bei dieser abweichenden Bauweise sind Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten. Damit wird erreicht, dass eine durchgängige Abschirmung der innen liegenden Freibereiche zur stark befahrenen Hauptverkehrsstraße erfolgt und somit eine höhere Aufenthaltsqualität erzielt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept und geben eine klare städtebauliche Struktur vor. Die Dimensionierung der Baufelder durch Baugrenzen erfolgt dabei restriktiv um eine Fortführung der Freibereiche aus dem östlich angrenzenden

"W 98" sicherzustellen. Um für die Ausgestaltung der Baukörper einen ausreichenden Spielraum zur Ergänzung mit untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Vordächern etc. zu erhalten, wird im Plan eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung dieser Bauteile in einem bestimmten Maß ermöglicht.

#### **7.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll ein möglichst einheitliches, geordnetes städtebauliches Bild gewährleistet und die städtebauliche Konzeptidee 1:1 im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Im städtebaulichen Konzept ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze nahezu vollständig in Tiefgaragen vorgesehen.

##### **Spielbereiche**

Der entstehende Spielplatzbedarf für Kinder und Jugendliche für die geplante Wohnbebauung wird auf den festgesetzten Gemeinschaftsspielplätzen im Geltungsbereich gedeckt. Die festgesetzten Gemeinschaftsspielplätze "GSp" sind flächenmäßig anteilig allen Wohngebäuden zugeordnet. Die Festsetzung der Gemeinschaftsspielplätze "GSp" trägt der gewünschten Bewohnerstruktur mit jungen Familien mit Kindern und dem dadurch entstehenden Spielflächenbedarf im neuen Wohngebiet Rechnung.

Da die Spielplätze unmittelbar zwischen der neu geplanten Wohnbebauung liegen und ohne Risiken für Kinder erreichbar sind, kann hier sowohl das Angebot für Kleinkinder gemäß § 11 LBauO, als auch für größere Kinder gedeckt werden. Als Größenmaß ist hierbei von einem in der Stadt Mainz angewandten Standardwert von ca. 2,25 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche pro Einwohner auszugehen. Zur Herstellung der Kleinkinderspielplätze gemäß LBauO ist der Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verpflichtet. Die Errichtung darüber hinausgehender Nachbarschaftsspielplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht geprüft. Da diese Spielflächen auf dem privaten Grundstück untergebracht werden und auch eine Mitbenutzung durch die Allgemeinheit ermöglicht werden soll, ist eine entsprechende Regelung zur Herstellung der Flächen durch den Vorhabenträger und zur Mitbenutzung durch die Öffentlichkeit in dem parallel zum Bebauungsplan erstellten städtebaulichen Vertrag erforderlich. Nur so kann sichergestellt werden, dass ein entsprechendes Angebot auf den privaten Flächen tatsächlich geschaffen wird.

#### **7.5 Anpflanzen von Bäumen**

Die festgesetzten Anpflanzungen tragen zu einer hohen Durchgrünung des neuen Wohngebietes bei. Damit werden ein gestalterisch ansprechendes Ortsbild und eine hohe Aufenthaltsqualität der verbleibenden Freiräume im Plangebiet gesichert. Bäume und Sträucher filtern zudem Schadstoffe und tragen durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Anzahl der durch Planeintrag festgesetzten Bäume ist zwingend anzupflanzen. Im Rahmen der Realisierung ist eine Veränderung der festgesetzten Baumstandorte jedoch zulässig, solange die Funktion beibehalten wird.

Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung mit einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm trägt dazu bei, die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, welche durch die geplante Versiegelung erfolgt, auf ein Minimum zu begrenzen. Gemeinsam mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung dient diese Begrünungsmaßnahme zudem der Rückhaltung von Regenwasser und damit der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Regelungen bewirken eine Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses und tragen zudem für das unmittelbare Wohnumfeld zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei.

Die Höhe der Tiefgarage inklusive Überdeckung ist auf maximal 0,6 m über dem Niveau des vorhandenen natürlichen Geländes beschränkt.

Damit wird verhindert, dass durch die großflächig geplante Tiefgarage ein zu hoher Sockel gegenüber der umliegenden Verkehrsfläche entsteht, der eine eigenständige Ebene bildet und zum öffentlichen Raum mit Stützmauern abgegrenzt werden muss.

## **7.6 Erhaltung von Bäumen**

Die zeichnerisch festgesetzten Bindungen zum Erhalt vorhandener Bäume im Plangebiet tragen dem Vermeidungsgebot Rechnung.

Einige der geschützten Bäume können voraussichtlich nicht erhalten werden. Die erforderliche Fällgenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen müssen im Rahmen der Begrünung des Plangebiets erfolgen.

## **7.7 Dach- und Fassadenbegrünung**

Innerhalb des Plangebietes ist auch die Errichtung von Flachdächern zulässig. Aufgrund der besonderen Eignung ist in diesem Falle eine Dachbegrünung zwingend vorzusehen.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auch tür- und fensterlose Wand- und Fassadenflächen sowie Teilflächen ab 20 qm zu begrünen sind.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Wohngebietes und tragen sowohl hinsichtlich des Wohnwertes als auch der mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet zu einer Verbesserung bei. Die Durchführung einer Dachbegrünung führt zudem zu einer Minderung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und leistet damit einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser.

## **7.8 Festsetzungen zum Lärmschutz**

Die Auswirkungen der Schallimmissionen auf die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich und die hierzu erforderlichen Festsetzungen sind im Kapitel 6 zum Schallschutz näher aufgeführt. Im Bebauungsplan erfolgen hieraus Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen, zur Beschaffenheit der Außenbauteile sowie zur Herstellung von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Mülltonnenstandplätze**

Die Gestaltung der in der Regel vielfältigen Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit, erzeugen damit einen eigenen Quartierscharakter und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Wohngebietes und des Ortsbildes bei. Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass Müllsammelanlagen, Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen sind. Darüber hinaus sind diese intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

## **9. Soziale Wohnraumförderung**

Das preisgünstige Angebotssegment auf dem Mainzer Wohnungsmarkt befindet sich in einer prekären Lage. Nicht nur die Wohnraumversorgung mit preisgünstigen Mietwohnungen für einkommensschwächere und am Markt benachteiligte Haushalte gilt es zu verbessern, auch ausreichende und familiengerechte Wohnungen zur Bildung von eigengenutztem Wohneigentum müssen zukünftig im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

In dem vom Stadtrat der Stadt Mainz zur Beseitigung dieses Unterangebotes beschlossenen Grundsatzpapier "Soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbereich ausbauen" wird das Ziel verfolgt, einen Anteil von mindestens 20 % am Gesamtwohnungsbestand an preisgebundenen sozial geförderten Wohnungsbau zu erhalten.

Auf Grund der mittelfristig endenden Bindung einer Vielzahl solcher Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes soll über die Kompensation hinaus die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum auch für die Zukunft für einkommensschwache Haushalte sichergestellt werden. Im Fall des "W 102" entspricht die Mietpreisvorstellung des Vorhabenträgers dem mittleren Preissektor wodurch der Preisdruck im preisgünstigen Sektor gemindert wird. Darüber hinaus kann hierbei weiterer barrierefreier und für kinderreiche Familien geeigneter Wohnraum angeboten werden. Aufgrund dieser Zusammensetzung genügt es in diesem Fall den Anteil förderfähigen preisgebundenen sozial geförderten Wohnungsbaus mit ca. 10% zu definieren.

Um dem Bauherren eine größtmögliche Freiheit beim Bau der Wohnungen zu ermöglichen wird auf die Aufnahme einer Festsetzung von Flächenanteilen förderfähiger Wohnungen verzichtet. Statt dessen erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag, dass mindestens 10 % der neu zu errichtenden Wohnungen zum Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten im Rahmen des jeweils gültigen Mietwohnungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz anzubieten sind.

Damit werden insbesondere die Wohnbedürfnisse von zum Beispiel jungen Ehepaaren und Familien mit Kindern berücksichtigt. Im Hinblick auf die immer noch sehr hohen Immobilienpreise in Mainz wird somit dem Interesse der Stadt Mainz



entsprochen, die vorgenannten Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet zu halten und generell einer Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken.

## 10. Familienfreundlichkeitsprüfung

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

Durch den unmittelbaren Anschluss des Plangebietes an ein bestehendes Wohnquartier existiert bereits ein Wohnumfeld für die Bewohner mit seinen vorhandenen infrastrukturellen Bezügen zu den Einkaufsmöglichkeiten, schulischen und sonstigen Einrichtungen sowie der wohnumfeldnahen Naherholung.

### ÖPNV-Anbindung

In sehr kurzer Entfernung zum Plangebiet befindet sich im Bereich der Tankstelle am Heiligkreuzweg eine öffentliche Bushaltestelle der MVG. Somit ist eine optimale Anbindung des Wohnquartiers an den ÖPNV gegeben.

### Kinderspielplätze

Die vorhandenen Spielmöglichkeiten werden wie bereits im Kapitel 7.4 (Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen) dargelegt, durch die Errichtung von Gemeinschaftsspielplätzen für alle Bewohner des Plangebietes ergänzt und verbessert.

Die notwendigen Kleinkinderspielbereiche nach LBauO werden ebenfalls in diese Bereiche integriert, so dass zentrale Spielflächen mit einer ausreichenden Flächengröße und einem umfangreicheren Angebot entstehen.

### Wohnungstypenmischung

In der geplanten mehrgeschossigen Bebauung ist die Errichtung von preisgünstigen Mietwohnungen vorgesehen. Diese sind insbesondere für Familien mit geringem Einkommen geeignet und stellen damit eine dringend notwendige Ergänzung des Mainzer Wohnungsmarktes dar. Die zu realisierenden Wohnungstypen und Wohnungsgrößen sowie deren Realisierung und Vermarktung der Wohnungen werden durch den Investor erfolgen.

### Wohnumfeldbedingungen

Das Plangebiet ist sowohl städtebaulich strukturell (städtebauliche Kubaturen, Durchwegung des Plangebiets, Erreichbarkeit der Nahversorgungszentren) als auch in Bezug auf die umliegenden Nutzungsarten (Wohn- und Erholungsnutzung) optimal in das bestehende Wohnumfeld eingegliedert.

## 11. Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)".

## 12. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	1,15 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,15 ha	100,0 %
Anzahl der neuen Wohneinheiten			ca. 158 WE
Einwohnerzahl (Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)			ca. 364EW

## 13. Kosten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine öffentlichen Flächen enthalten. Der Stadt Mainz entstehen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten wurden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Herstellung der Besucherstellplätze im öffentlichen Raum sowie die Durchführung der Artenschutzmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger durchgeführt und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*