

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf
"Carl-Goerdeler-Straße (G 154)"



Stand: Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)"

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
3. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.....	4
4. Flächennutzungsplan	4
5. Städtebauliche Bestandsanalyse	4
6. Städtebauliches Konzept.....	6
7. Äußere Erschließung.....	6
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
8.1 Art der baulichen Nutzung	6
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.3 Gebäudestellung	7
8.4 Gebäudehöhen.....	7
8.5 Zahl der Wohneinheiten	8
8.6 Schutz von Boden, Natur und Landschaft	8
8.7 Lärmschutz	8
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
9.1 Dachform.....	9
9.2 Einfriedungen, Vorgärten	9
10. Umweltbelange.....	9
11. Statistik.....	10
12. Kosten	10

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 154" liegt in einer bebauten Wohnsiedlung im Stadtteil Mainz-Gonsenheim, Gemarkung Gonsenheim, Flur 15, und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung südlich der "Dr.-Erich-Jung-Straße" sowie durch die Parzellengrenzen der südlich der Straße "Gonsbachgärten" vorhandenen Bebauung des Wohnquartiers "Gonsbacherassen",

im Osten durch die Straße "An der Bruchspitze" / Landesstraße "L 424",

im Süden durch die Straße "An der Bruchspitze" / Landesstraße "L 424",

im Westen durch den Gehölzstreifen östlich der Parsevalstraße.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das Wohngebiet liegt an der östlichen Peripherie von Mainz-Gonsenheim. Im Rahmen eines Wohnungsbauprogramms nach dem 2. Weltkrieg wurde die Wohnsiedlung Anfang der 50er Jahre von der damaligen französischen Besatzungsmacht mit 3 unterschiedlichen Haustypen in Auftrag gegeben und fertiggestellt. Die infrastrukturelle Ausstattung der Siedlung mit in der Nähe befindlichen schulischen und sonstigen Einrichtungen ist gut. Ebenfalls besteht eine optimale ÖPNV-Anbindung sowie eine direkte fußläufige Erreichbarkeit des Gonsbachtals. Innerhalb des Stadtgefüges von Mainz genießt die Siedlung eine hohe Lagegunst. Heute grenzt das Wohngebiet unmittelbar an das nördlich in der Realisierung befindliche neue Stadtquartier "Gonsbachtterrassen".

Eine bereits in den Jahren 2004 und 2012 von Bürgern angeregte Unterschutzstellung der Wohngebäude in der Siedlung wurde seinerzeit von der zuständigen Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege aus denkmalfachlicher Sicht abgelehnt. Denn die Denkmalwürdigkeit nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und auch der Denkmalwert der Siedlungshäuser wurden von der Landesdenkmalpflege als nicht ausreichend für die Ausweisung als Denkmalzone und die Aufnahme in die Denkmalliste angesehen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Homogenität des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung wird in jüngster Zeit durch einige städtebaulich unerwünschte bauliche Entwicklungen gefährdet. Aufgrund der Attraktivität des Wohngebietes und der hohen Grundstückspreise gibt es vermehrt Bestrebungen, Bauvorhaben mit einer

optimalen Ausnutzung und einer Vielzahl von Wohneinheiten bei Vernachlässigung der vorherrschenden Gebäudestellung zu realisieren. Derartige Bauvorhaben haben eine nicht erwünschte bauliche Verdichtung mit einer nachteiligen städtebaulichen Entwicklung zur Folge. Hierdurch können unerwünschte städtebauliche Spannungen entstehen.

Ziel des Bebauungsplanes "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)" ist es, zukünftige Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet verbindlich planungsrechtlich zu regeln. Hiervon sind vor allem bauliche Erweiterungen von Gebäuden sowie evtl. Neubauten im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur betroffen.

3. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "G 154" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (überbaubare Grundfläche) liegt unterhalb des im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) liegen nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

4. Flächennutzungsplan

Der zu überplanende Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes stimmt mit den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs "G 154" überein, weshalb keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Der "G 154" ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet erstreckt sich über ein vollständig bebautes Wohnquartier mit einem großzügigen Anteil von Grün- und Freiflächen der einzelnen Grundstücke.

Die städtebauliche Konzeption der Siedlung ist so angelegt, dass die einzelnen unterschiedlichen freistehenden Wohnhaustypen mit den Firstlinien der geneigten Dächer ausnahmslos in West-Ost Richtung verlaufen. Mit wenigen Ausnahmen im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind die dazugehörigen Baugrundstücke überwiegend fast quadratisch geschnitten. Diese verlaufen in Nord-West Süd-Ost Richtung. Die Gebäudestellung ist damit diagonal zu den Grundstücksflächen und keinesfalls parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und den dazugehörigen Erschließungsstraßen ausgerichtet. Mit dieser Diagonalstellung der Gebäude zum Baugrundstück werden die Sichtachsen in die Gärten verlängert und erscheinen

dadurch optisch größer, was städtebaulich den besonderen Reiz dieser Siedlung hervorhebt.

Nur im südwestlichen Bereich sind einige Wohngebäude fast parallel zu den dazugehörigen Grundstücken orientiert. Die Firstlinien der Gebäude sind gleichfalls stringent Ost-West orientiert.

Damit stellt sich die Gebäudestellung in dieser sehr homogenen Siedlungsstruktur als überwiegend diagonal zur vorhandenen Parzellierung dar. Das Plangebiet "G 154" ist somit durch eine einheitliche Stellung und Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken gekennzeichnet.

Basierend auf einem Wiederaufbauprogramm aus dem Jahre 1949 wurden in der Carl-Goerdeler-Straße 47 Wohngebäude mit drei unterschiedliche Gebäudetypen in Holzständerbauweise und Unterkellerung mit den Bezeichnungen "Rheinpfalz", "Baden-Baden" und "Emilie" realisiert (Quelle: Jahresbericht 1949 "Der Generalbaudirektor" des Wiederaufbauverbandes Mainz):

Beim Typ 1 "Rheinpfalz" handelt es sich um ein schlichtes verputztes 1-geschossiges Wohngebäude mit einer Sockelzone und einem niedrigen Kniestock sowie einem steilen symmetrischen Satteldach mit knappem Dachüberstand. Zusätzlich ist das Gebäude in der Erdgeschosszone an der Längsseite mit einem Freisitz / einer Veranda ausgestattet, die über einige Differenzstufen hinunter in den Garten führt. Des Weiteren sind an der Giebelseite einiger Häuser im Dachgeschoss aufgeständerte Holzbalkone angeordnet. Die Grundfläche des Wohngebäudes beträgt ca. 100 m². Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 470 m² und 500 m².

Beim Typ 2 "Baden-Baden" handelt es sich gleichfalls um ein verputztes 1-geschossiges Wohngebäude. Allerdings ist hier die Gebäudegrundfläche etwas größer.

Beim Typ 3 "Emilie" handelt es sich um ein langgestrecktes 2-geschossiges Wohngebäude mit einem Walmdach. Zusätzlich ist das Gebäude in der Erdgeschosszone an der Längsseite mit einem Freisitz / einer Veranda ausgestattet, die über einige Differenzstufen hinunter in den Garten führt. Außerdem ist an der zur Straße orientierten Giebelseite ein verglaster erdgeschossiger Vorbau in Form eines Wintergartens angeordnet. Dieser wird im OG teilweise als Balkonfläche genutzt. Die Häuser sind größtenteils als Wohngebäude für 1 Familie ausgelegt. Die Grundfläche der Gebäude beträgt ca. 139 m². Die Grundstücksgrößen schwanken zwischen ca. 500 m² und 750 m².

In dem Wohngebiet sind alle Gebäude mit einer begrünten Vorgartenzone konzipiert und gegenüber der Erschließungsstraße deutlich zurückgesetzt

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches wurden in den vergangenen Jahren Neubauten mit größerer Gebäudekubatur realisiert, was städtebaulich als "störend" empfunden wird. Des Weiteren gab es Bestrebungen, ein neues Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten unter Vernachlässigung der diagonalen Gebäudestellung zu realisieren, was letztendlich aber verhindert werden konnte. Es sind deutliche Nachverdichtungstendenzen zu erkennen. Auf freiwerdenden

Grundstücken könnten sich großvolumige Mehrfamilienhäuser entwickeln, die eine erheblich höhere Ausnutzung der Grundstücke aufweisen würden.

Das Plangebiet wurde einer umfangreichen Bestandsaufnahme bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie zu der Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE) unterzogen. Im Durchschnitt besitzen die Gebäude eine Grundfläche von ca. 120 m² und eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,2. Die Zahl der Wohneinheiten liegt zu großen Teilen bei einer Wohneinheit je Gebäude. Es existieren außerdem sechs Gebäude mit 2 Wohneinheiten und ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten.

6. Städtebauliches Konzept

Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung des Wohngebietes ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben.

Städtebauliche Intention ist es, die Gebäudestellung auf dem Grundstück, wie sie die vorhandene städtebauliche Struktur mit der stringenten West-Ost Firstrichtung der Gebäude vorgibt, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln. Um den heutigen Wohnbedürfnissen entgegen zu kommen, sind des Weiteren bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude getroffen.

Im Übrigen soll der Charakter des Wohngebietes mit seinen einheitlichen Gebäudedekubaturen, bestehend aus symmetrisch geneigten Dachflächen erhalten werden. Dazu gibt es ergänzende Regelungen zu First- und Traufhöhen der Gebäude, die somit die maximalen Gebäudehöhen bei Neubauten in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude festschreiben.

Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Strukturen wird diese städtebauliche Besonderheit im Bebauungsplan "G 154" somit planungsrechtlich gesteuert und nachhaltig gesichert.

7. Äußere Erschließung

Da es sich um ein bereits bebautes Wohngebiet handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die "bügelförmig" verlaufende "Carl-Goerdeler-Straße" und die Straße "An der Bruchspitze" verkehrstechnisch vollständig angebunden. Auch die ÖPNV Erschließung ist durch eine bestehende Straßenbahnhaltestelle an der Straße "An der Bruchspitze" sichergestellt.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Durch diese Nutzungen würde die im WA überwiegende Wohnnutzung durch den intensiven Pkw-Kundenverkehr (Tankstelle) sowie den laufenden Betrieb des Gartenbaubetriebes negativ beeinträchtigt. Darüber hinaus sind die großflächigen Nutzungen nicht mit der bestehenden Siedlungsstruktur vereinbar.

Des weiteren werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da diese Betriebe durch den intensiven Besucherverkehr im laufenden Betrieb die überwiegend vorhandene Wohnnutzung negativ beeinträchtigen und sich die erforderlichen Außen- und Nebenanlagen nicht in das besonders sensible städtebauliche Erscheinungsbild dieses Gebietes integrieren lassen.

Wie bereits dargelegt, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Carl-Goerdeler-Straße (G 154)" erforderlich, um einerseits die vorhandene städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebietes zu schützen und andererseits bauliche Veränderungen in dem vorgegeben planungsrechtlichen Rahmen zu ermöglichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Denn innerhalb des Plangebietes gibt es auch Wohngebäude mit weniger als 100 m² Grundfläche. Um den heutigen Wohnbedürfnissen der Bewohner nachzukommen, wurde für alle 3 Wohnungstypen das durchschnittlich ermittelte Maß der baulichen Nutzung um ca. 10 % angehoben. Mit den restriktiv festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, den getroffenen Höhenregelungen wird die Wohnsiedlung in ihrem heutigen Erscheinungsbild nachhaltig gesichert.

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

8.3 Gebäudestellung

Städtebauliches Ziel ist es, auch zukünftig die einheitliche vorhandene West-Ost-Firstlinie der Gebäude innerhalb des Plangebietes durch eine zeichnerische Festsetzung planungsrechtlich zu sichern.

8.4 Gebäudehöhen

Um die Homogenität der vorhandenen städtebaulichen Struktur zu erhalten wurden für das Plangebiet gleichfalls die Gebäudehöhen geregelt. Diese orientieren sich ausschließlich an den gebauten 3 Haustypen mit den vorhandenen First- und Traufhöhen. Damit werden die einzelnen Gebäude in ihren Volumen mit den symmetrisch geneigten Dachformen festgeschrieben. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen zu den First- und Traufhöhen der Gebäude. Um auf topografische Besonderheiten reagieren zu können, sind Abweichungen von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bis 0,50 m zulässig.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen baulicher und sonstiger Anlagen beziehen sich jeweils auf die angrenzende Gehweghinterkante.

Die auf dieser Grundlage für das gesamte Plangebiet festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen gewährleisten, dass das städtebauliche Erscheinungsbild im gesamten Plangebiet gewahrt bleibt.

Um die städtebauliche Struktur nicht zu beeinträchtigen, sind Flachdächer für Gebäude im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen.

8.5 Zahl der Wohneinheiten

Überwiegend ist das Plangebiet durch eine Bebauung geprägt, die nach der vorliegenden Untersuchung nur 1- 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude aufweist. Angesichts hoher Mietpreise und großer Grundflächen besteht die Tendenz, mehr Wohnungen in einem einzigen Gebäude unterzubringen.

Insbesondere die Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements führen zu erheblichen Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, wodurch städtebauliche Spannungen ausgelöst werden. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Um die vorgenannten Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet entsprechend der Eintragung in der städtebaulichen Nutzungsschablone beschränkt. Forderungen nach einem erhöhten Wohnflächenbedarf werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes über das Maß der baulichen Nutzung dennoch berücksichtigt. Es ist deshalb nicht erforderlich, entsprechende Erweiterungsflächen festzusetzen.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet ist gegenüber dem derzeitigen Bestand eine geringfügige Erhöhung der Wohneinheiten möglich.

8.6 Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet weist auch eine Prägung durch die bestehende Bäume auf. Durch das Umweltamt der Stadt Mainz wird eine Untersuchung des Baumbestandes durchgeführt.

Detailliertere Aussagen hierzu können erst nach Vorlage der entsprechenden Untersuchungsergebnisse im weiteren Planverfahren getroffen werden.

8.7 Lärmschutz

Nach Mitteilung des Umweltamtes werden für mögliche bauliche Erweiterungen bzw. Neubauten auf der Grundlage des Bebauungsplanes "G 154" auch schallschutztechnische Vorkehrungen erforderlich. Begründet wird dies mit dem Straßenverkehrslärm am Tag und in der Nacht durch die im Osten außerhalb des Plangebietes vorbeiführenden Landesstraße L 424 (Straße "An der Bruchspitze") und der dort geführten Straßenbahn. Eine schalltechnische Untersuchung wird vom Umweltamt beauftragt.

Detailliertere Aussagen hierzu können erst nach Vorlage der entsprechenden Untersuchungsergebnisse im weiteren Planverfahren getroffen werden.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des städtebaulich sehr einheitlichen Erscheinungsbildes des Siedlungsgebietes werden für den gesamten Geltungsbereich auch gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese schränken zwar die Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Eigentümer ein, sind aber zur Sicherung der städtebaulichen Erscheinungsform der Gesamtanlage erforderlich.

9.1 Dachform

Die 1-geschossigen Wohngebäude sind durch steil geneigte Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung von ca. 45 bis 50 Grad geprägt. Die 2-geschossigen Wohngebäude hingegen mit Walmdächern. Zur Sicherung dieses städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung ist für den gesamten Geltungsbereich die Errichtung von geneigten Dächern festgesetzt.

Bei der Dacheindeckung im Geltungsbereich herrscht die rote Ziegeldeckung vor.

9.2 Einfriedungen, Vorgärten

Der gestalterisch ansprechende Gesamteindruck der Wohnsiedlung wird durch die vorhandene Einfriedung der Grundstücke mit den durchgrünten Vorgartenbereichen und den teilweise weitläufigen Grundstücken verstärkt. Um die Struktur der Vorgärten beizubehalten und diese als Straßenraum prägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen wie Mauern und Zäune daher bis zu einer bestimmten Höhe und wie im Bestand in vertikaler Anordnung zulässig. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen zudem der Bildung einer Raumkante zum öffentlich Raum. Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind sowohl Nutzungsbeschränkungen der Vorgärten als auch Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen in den Bebauungsplan vorstellbar.

Im weiteren Planverfahren werden hierzu evtl. Regelungen erfolgen.

10. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist deshalb nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Aspekte wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dennoch umfassend geprüft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. Altstandorte vorhanden.

Untersuchungen zum Verkehrslärm, Baumbestand etc. werden in dem weiteren Planverfahren noch berücksichtigt.

Detailliertere Aussagen hierzu können erst nach Vorlage der entsprechenden Untersuchungsergebnisse im weiteren Planverfahren getroffen werden.

11. Statistik

Plangebietsgröße	ca. 3,1158 ha / 100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,6962 ha / 86,53 %
Verkehrsflächen	ca. 0,3876 ha / 12,44 %

Anzahl der bestehenden Wohneinheiten ca. 56 WE

12. Kosten

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

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete