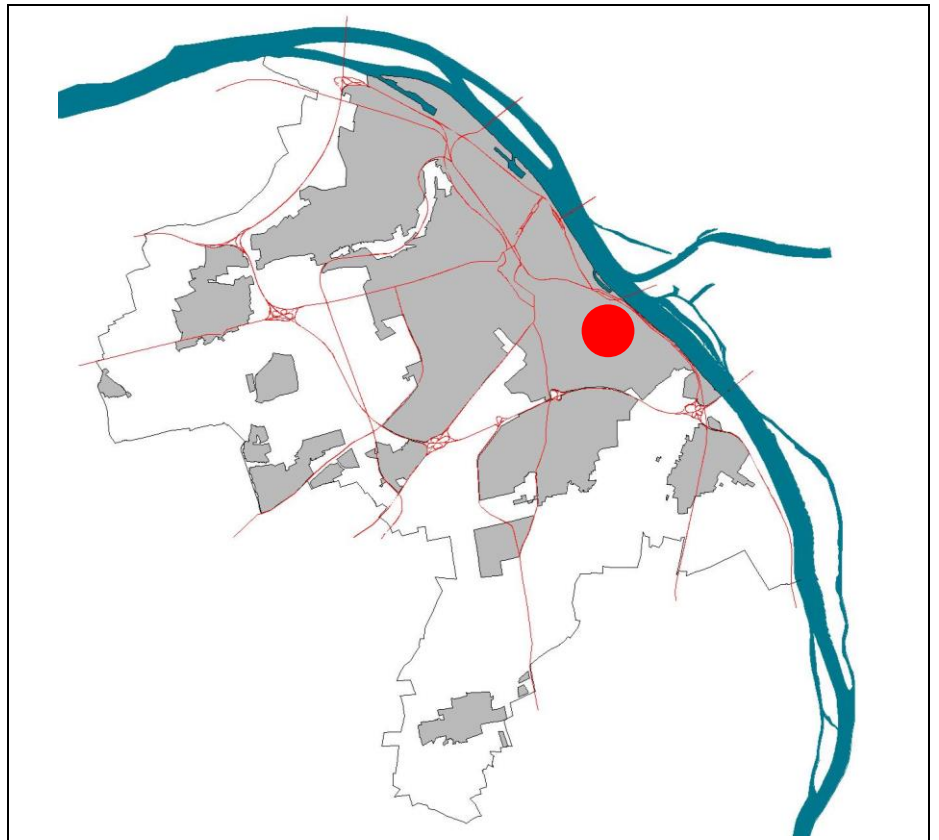


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße
(O 73)"



Stand: Planstufe I

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

1.	Erfordernis und Planungsziel	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm	5
3.2	Regionaler Raumordnungsplan	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	5
4.	Bestehendes Planungsrecht.....	6
4.1	Bebauungsplan "Ketteler Siedlung – Änderung und Ergänzung (O 36)"	7
4.2	Bebauungsplan "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)"	7
5.	Erhaltungssatzung "Kettelersiedlung (O 72-S)"	7
6.1	Gebäudetypologie im Bestand.....	8
6.3	Grundflächen im Bestand.....	10
6.4	Grundflächenzahlen im Bestand.....	11
6.5	Zahl der Vollgeschosse im Bestand	12
6.6	Geschossflächenzahlen in Bestand	13
6.7	Bauweisen im Bestand.....	15
6.8	Zahl der Wohneinheiten im Bestand.....	15
6.9	Stellplätze im Bestand.....	16
6.10	Vorgärten und Begrünung im Bestand	17
6.11	Dachformen im Bestand	17
6.12	Erschließung im Bestand	18
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
7.2.1	Grundfläche und Grundflächenzahl	19
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	20
7.3.1	Abweichende Bauweise.....	20
7.3.2	Geschlossene Bauweise.....	21
7.3.3	Offene Bauweise.....	21
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	21
7.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	21

7.7	Verkehrsflächen	22
7.8	Regelungen von Zufahrten	23
7.9	Geh- und Fahrrecht	23
7.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
7.10.1	Reduzierung von Versiegelungen	23
7.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
7.11.1	Fluglärm	24
7.11.2	Verkehrslärm	24
7.12	Grünplanerische Festsetzungen	24
7.12.1	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	24
7.12.2	Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und Fassaden	24
7.12.3	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	25
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
8.1	Dachform / Dachneigung	25
8.2	Dachaufbauten	26
8.3	Vorgärten / Einfriedungen	26
8.4	Anlagen zum Sammeln von Abfall	26
9.	Umweltbericht und Fachgutachten	27
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung	27
12.	Denkmalschutz	27
13.	Erhaltungssatzung	28
14.	Statistik	29
15.	Kosten	30

1. Erfordernis und Planungsziel

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

Die "Ketteler-Siedlung" entstand Anfang der 1920er Jahre und folgt den Prinzipien der Gartenstadtentwicklung. Gartenstadtmodelle des frühen 20. Jahrhunderts waren der städtebauliche Gegenentwurf zur Blockrandbebauung des späten 19. Jahrhunderts. Ziel des Gartenstadtmodells war es, die Bevölkerung einerseits mit Wohnraum, zugleich aber auch mit Licht, Luft und Sonne zu versorgen. Hierdurch entstand eine Bautypologie, die heute noch geprägt ist durch Offenheit und Lichtdurchlässigkeit sowie das Zusammenspiel aus Gebäuden, Freiräumen und einer harmonischen Proportionierung der Straßenräume mit einer Vielzahl an grünen Vorgartenzonen.

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

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

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

Mit dem Bebauungsplan "O 73" wird für das Quartier zwischen "Göttelmannstraße", "Oberer Laubenheimer Weg" und "Windthorststraße" auf diese sich veränderten Rahmenbedingungen reagiert. Mit dem Bebauungsplan wird daher eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert und hierbei die gewachsene städtebauliche Struktur unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen gesichert. Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstruktur sowie der bestehenden Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll geregelt und städtebauliche sowie freiraumplanerische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Quartiers vorgegeben werden. Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung und der zukünftigen Entwicklungsziele folgend, sollen im Bebauungsplan "O 73" als Art der baulichen Nutzung "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Gegenüber dem Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2022 wurde der Geltungsbereich im Nordwesten um das zu privaten Erschließungszwecken für die Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a und 43b" erforderliche Flurstück 149, Flur 22 erweitert.

3. Übergeordnete Planungen

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

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" zu. Der Stadt Mainz wird damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zugeordnet. Dem trägt diese Planung Rechnung.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umfeld zu vermindern. Im Planwerk zum RROP ist das Plangebiet "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" als "Siedlungsfläche Wohnen" dargestellt. Regionalplanerische Zielsetzungen im Sinne von Vorranggebietsausweisungen stehen den geplanten bauleitplanerischen Festsetzungen nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den Bereich des "O 73" als vorhandene Wohnbaufläche (W) dar (siehe Abbildung 1). Mit Blick auf die städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan "O 73" damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

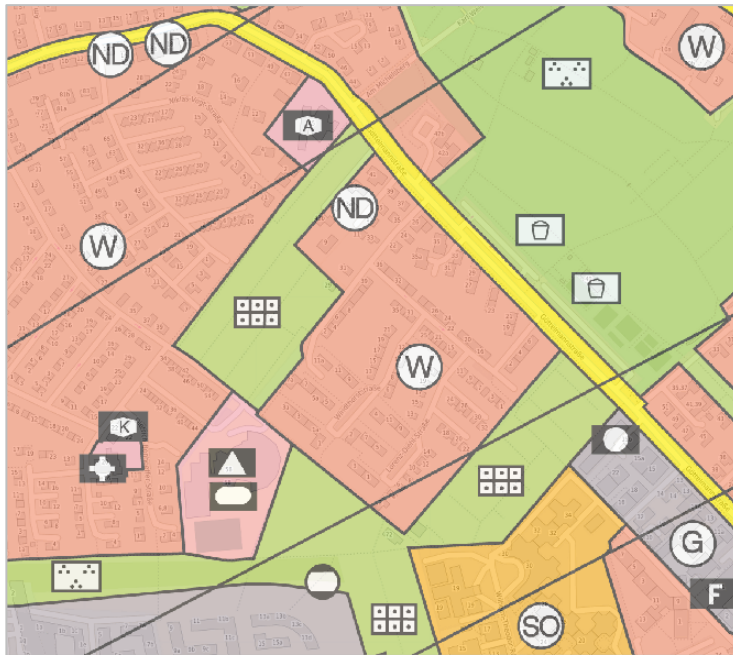


Abbildung 1: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 – redaktionelle Fortschreibung, Stand 2010.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" überlagert teilweise die Geltungsbereiche der seit dem 22.07.1992 rechtskräftigen Bebauungspläne "O 36" und "O 38" (siehe Abbildung 2).

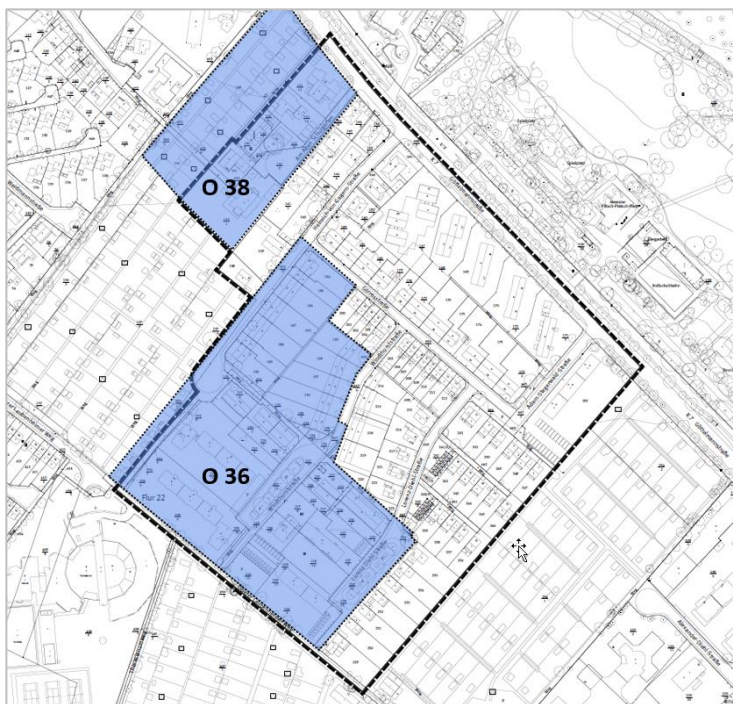


Abbildung 2: Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"

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

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

Im rückwärtigen Bereich zwischen der Bebauung "Heinrich-von-Gagern-Straße" und "Windthorststraße" wird ein "Baufenster" für eine viergeschossige Bebauung ausgewiesen, welches jedoch baulich bislang nicht umgesetzt wurde.

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

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

Der Bebauungsplan "O 73" sieht als Art der baulichen Nutzung ein "Reines Wohngebiet (WR)" für Familienheime mit bis zu zwei Geschossen in offener Bauweise vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird im südwestlichen "Baufenster" auf eine GRZ von 0,2 sowie GFZ von 0,3 begrenzt. Im nördlichen "Baufenster" ist eine bauliche Ausnutzung von GRZ 0,3 und GFZ 0,5 festgesetzt.

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

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

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

Die im Geltungsbereich noch vorhandenen Vorgartenbereiche sollen damit erhalten werden, da diese im Zusammenwirken mit der Bebauung die stadtgesterische Eigenart in besonderem Maße prägen. In der Erhaltungssatzung werden die erhaltenswerten Merkmale in ihrer jeweils gestalterischen Ausprägung für verschiedene Bereiche innerhalb des Plangebietes entsprechend definiert (siehe Abbildung 3).

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

verfolgten städtebaulichen Ziele nach wie vor zu verfolgen und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "O 73" neu und rechtssicher zu regeln.

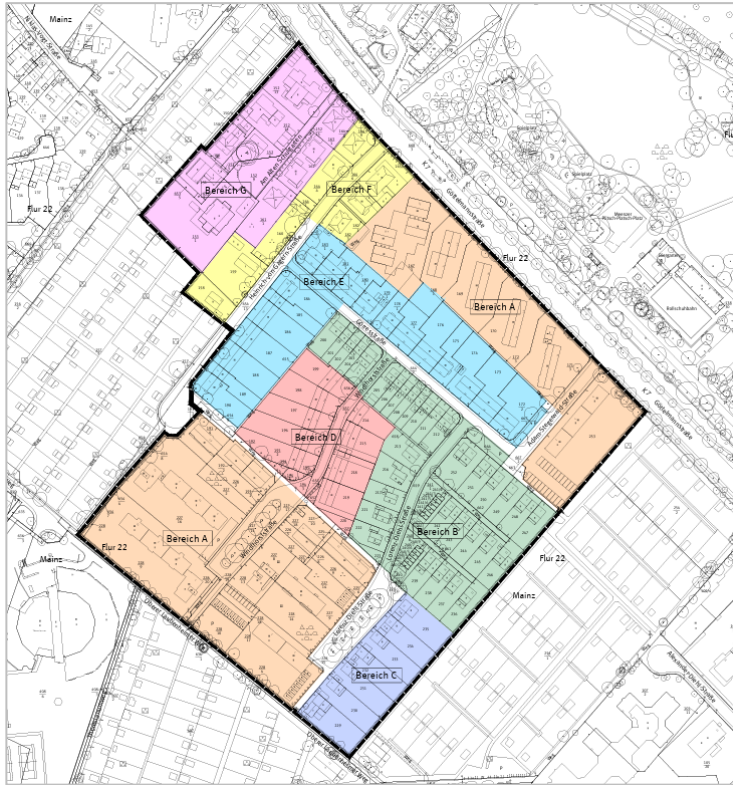


Abbildung 3: "Erhaltungssatzung Kettlersiedlung (O 72-S)"

6. Bestandsanalyse

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

6.1 Gebäudetypologie im Bestand

Das fast vollständig bebaute Plangebiet wird gekennzeichnet durch eine vielfältige, in sich homogene Gebäudetypologie (siehe Abbildung 4). Straßenbegleitende Geschosswohnungsbauten mit hohen Freiraumanteilen in den rückwärtigen Bereichen sowie Reihenhäuser dominieren baulich die Struktur der sogenannten "Ketteler-Siedlung". Im westlichen Teilbereich wird diese straßenbegleitende Bebauung durch mehrere großvolumige Geschosswohnungsbauzeilen aufgebrochen, welche umgeben sind von einem hohen Anteil privater Freiflächen. Entlang der "Göttelmannstraße" bilden schräg zur Straße angeordnete Geschosswohnungsbauzeilen eine homogenen Baustruktur.

Im Südosten des Plangebietes schließt eine ebenfalls sehr homogene kleinteilige Bebauung mit Kettenhäusern und Einzelhäusern an. Lediglich der Bereich nördlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" weist eine gemischte Bebauungsstruktur und Gebäudetypologie mit größeren individuellen Einzelhäusern sowie kleineren Mehrparteienhäusern auf.

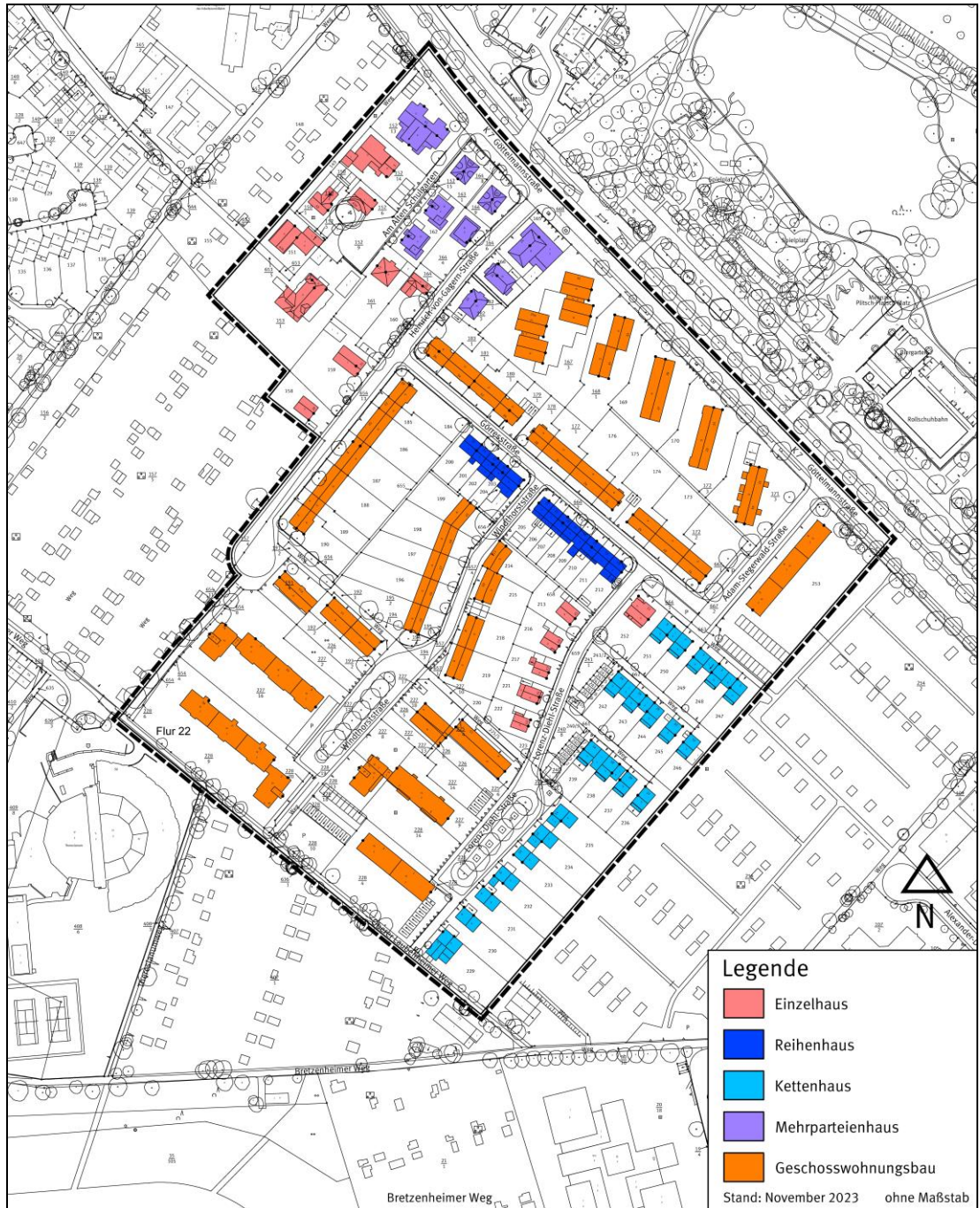


Abbildung 4: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Gebäudetypologien

6.2 Nutzungen im Bestand

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

6.3 Grundflächen im Bestand

Die Grundfläche (GR) gibt die überbaute Fläche einer Liegenschaft als absoluter Wert in Quadratmetern (qm) und unabhängig zur Grundstücksgröße an (siehe Abbildung 5). Zusammen mit der Geschossigkeit wird darüber die tatsächlich wahrnehmbare Kubatur einer Bebauung ermittelt. Insbesondere in Gebieten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und damit einhergehend sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen kann über die Grundfläche die städtebaulich wirkende Körnigkeit der Bebauungsstruktur wiedergegeben werden.

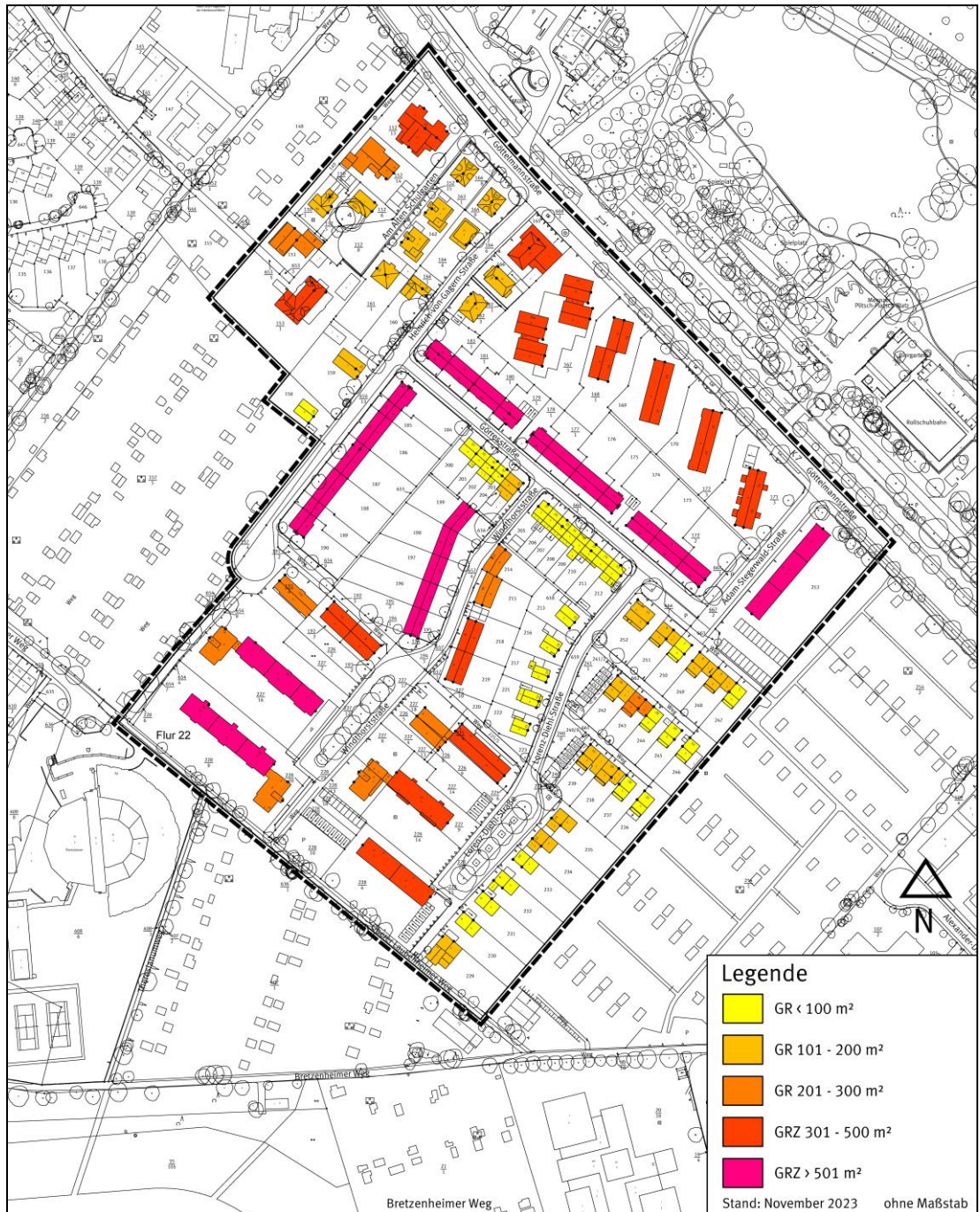


Abbildung 5: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" – Grundflächen (GR)

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

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

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

Eine heterogene Bebauungsstruktur im Norden des Plangebietes zeigt sich neben der differenzierten Gebäudetypologie auch in der GR, die zwischen unter 100 qm und 500 qm variiert.

6.4 Grundflächenzahlen im Bestand

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt die Größe der Bebauung in Relation zur tatsächlichen Grundstücksgröße dar und spiegelt damit die bauliche Dichte und relative Flächenversiegelung im Plangebiet wieder (siehe Abbildung 6).

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

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

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

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

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

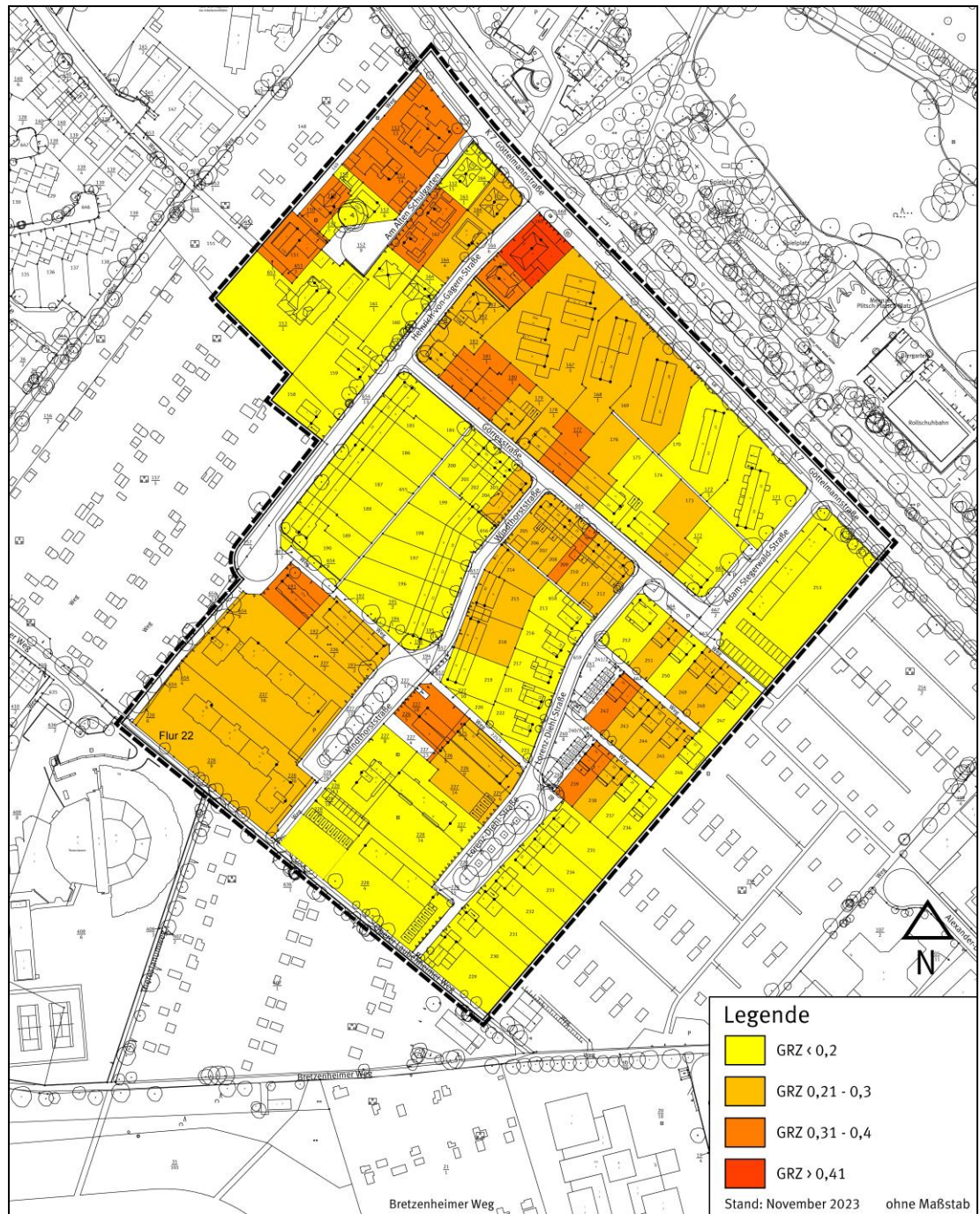


Abbildung 6: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Grundflächenzahlen (GRZ)

6.5 Zahl der Vollgeschosse im Bestand

Die städtebaulich wahrnehmbare Kubatur einer Bebauung ergibt sich aus deren absoluter Grundfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Darüber hinaus steht die Geschossigkeit häufig im Zusammenhang mit der vorherrschenden Gebäudetypologie (siehe Abbildung 7).

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

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

Die kleinteilige Struktur sowohl der Einzelhaus- als auch der Ketten- und Reihenhausbebauung innerhalb des Plangebietes wird ebenfalls gekennzeichnet durch eine in sich homogene Geschossanzahl mit vorwiegend zwei Vollgeschossen.

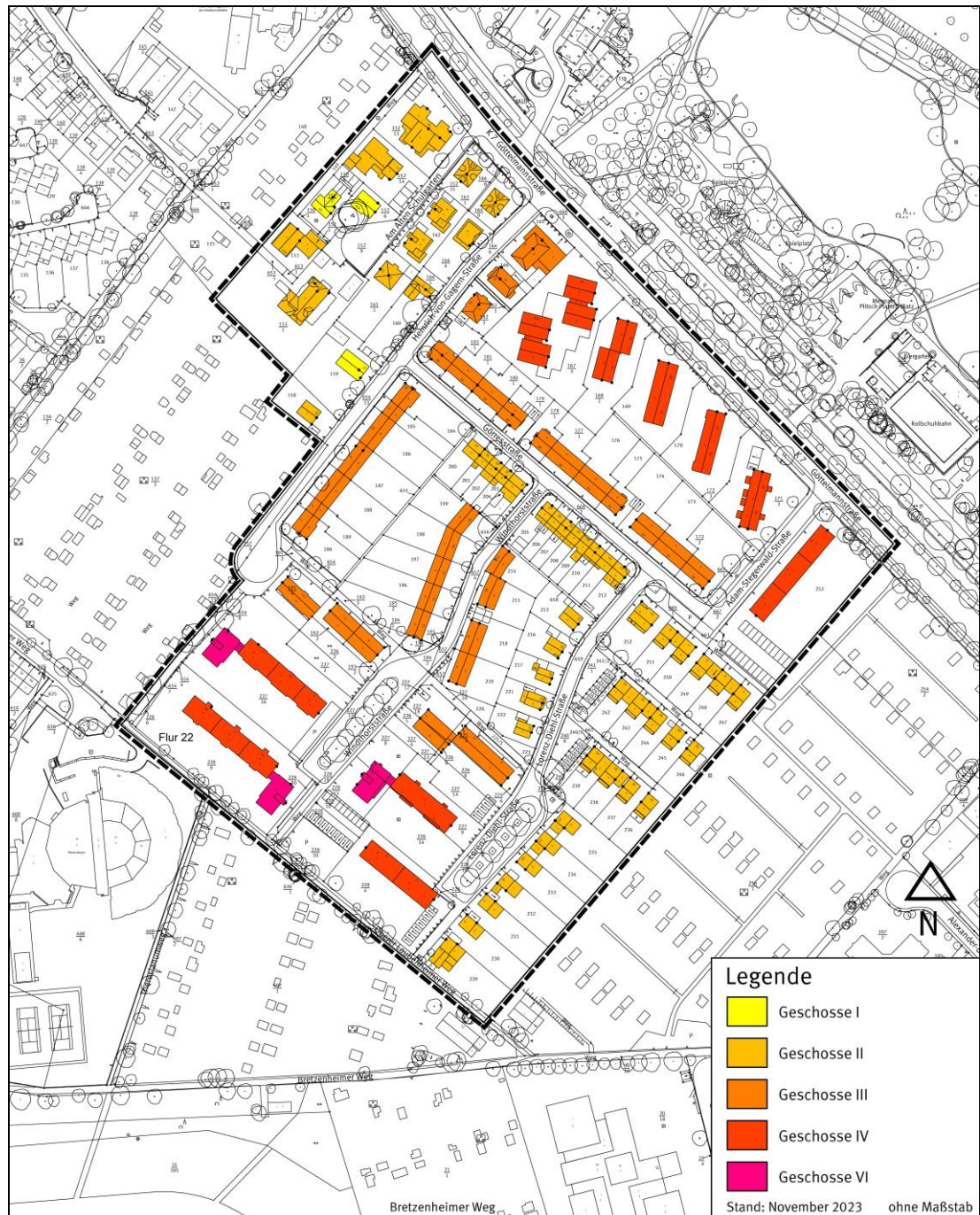


Abbildung 7: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Zahl der Vollgeschosse

6.6 Geschossflächenzahlen in Bestand

Über die Geschossflächenzahl (GFZ) wird die mögliche Ausnutzung eines Grundstücks in Relation zur Grundstücksgröße angegeben (siehe Abbildung 8). Für die Ermittlung der

GFZ im Plangebiet wurde die Grundfläche in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse herangezogen. Ausgebaute Dachgeschosse wurden überschlägig mit 50 % der darunterliegenden Geschossfläche angenommen, um einen realistische Ausnutzung der Bestandsbebauung als städtebaulichen Parameter annehmen zu können.

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

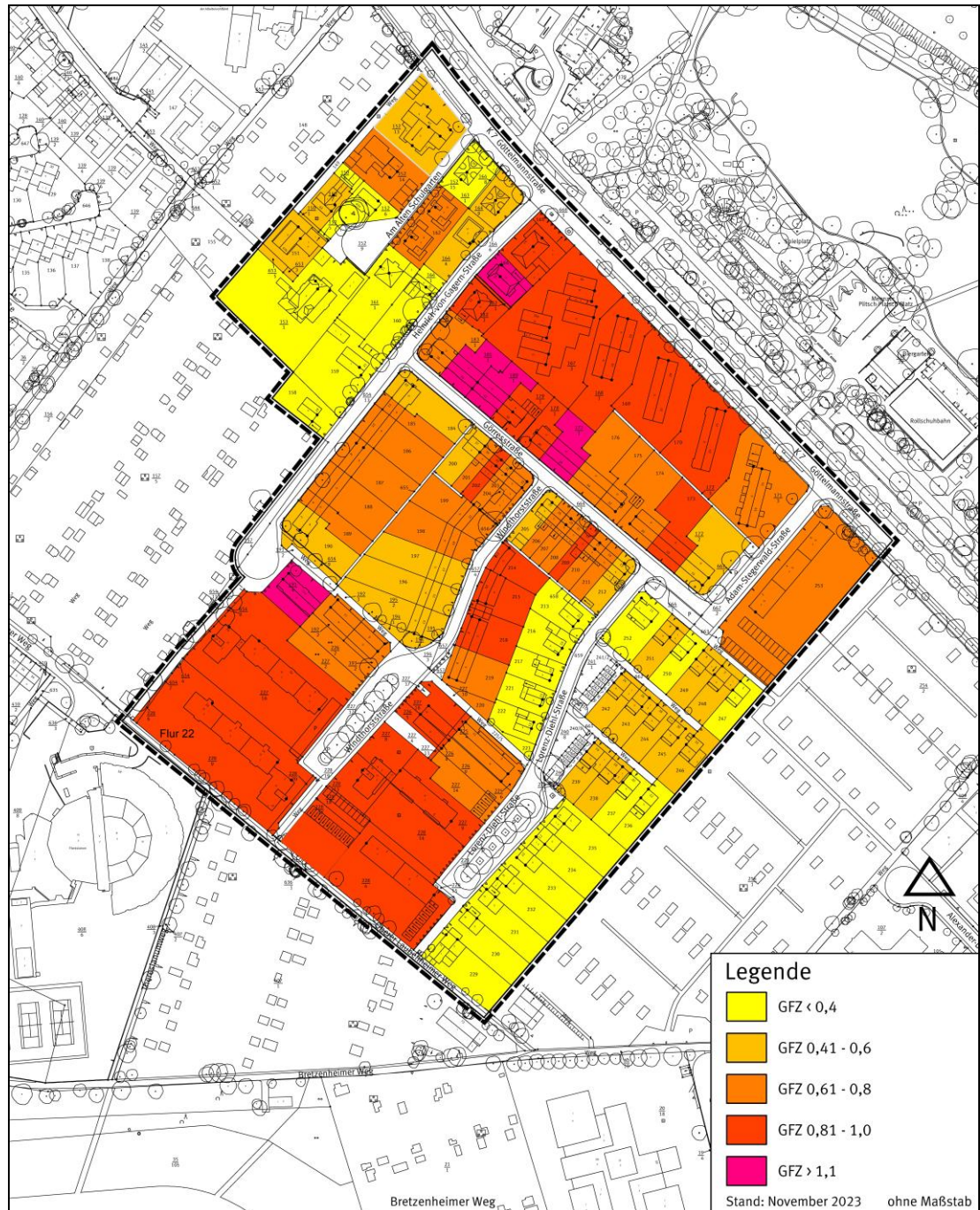


Abbildung 8: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Geschossflächenzahlen (GFZ)

6.7 Bauweisen im Bestand

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

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

6.8 Zahl der Wohneinheiten im Bestand

Innerhalb des historisch gewachsenen und nahezu vollständig bebauten Quartiers befinden sich derzeit über 550 fertiggestellte, teilweise bereits modernisierte Wohneinheiten in unterschiedlichen Gebäudetypologien (siehe Abbildung 9). Bei der Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten (Wo) wurden zusammenhängende Gebäudestrukturen unabhängig von ihrer Erschließung als bauliche Einheiten betrachtet.

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

Im Bereich der Ketten-, Reihen- und Einzelhausbebauung im südöstlichen Planbereich sind im Bestand lediglich 1 bis 2 Wohneinheiten je Liegenschaft vorzufinden. Innerhalb der gemischten Baustruktur "Am Alten Schulgarten" finden sich teilweise auch Gebäude mit bis zu 5 Wohneinheiten, wobei überwiegend die gebietsprägende kleinteilige Bebauungsstruktur mit einer geringen Grundfläche und niedriger Geschossigkeit eingehalten werden.

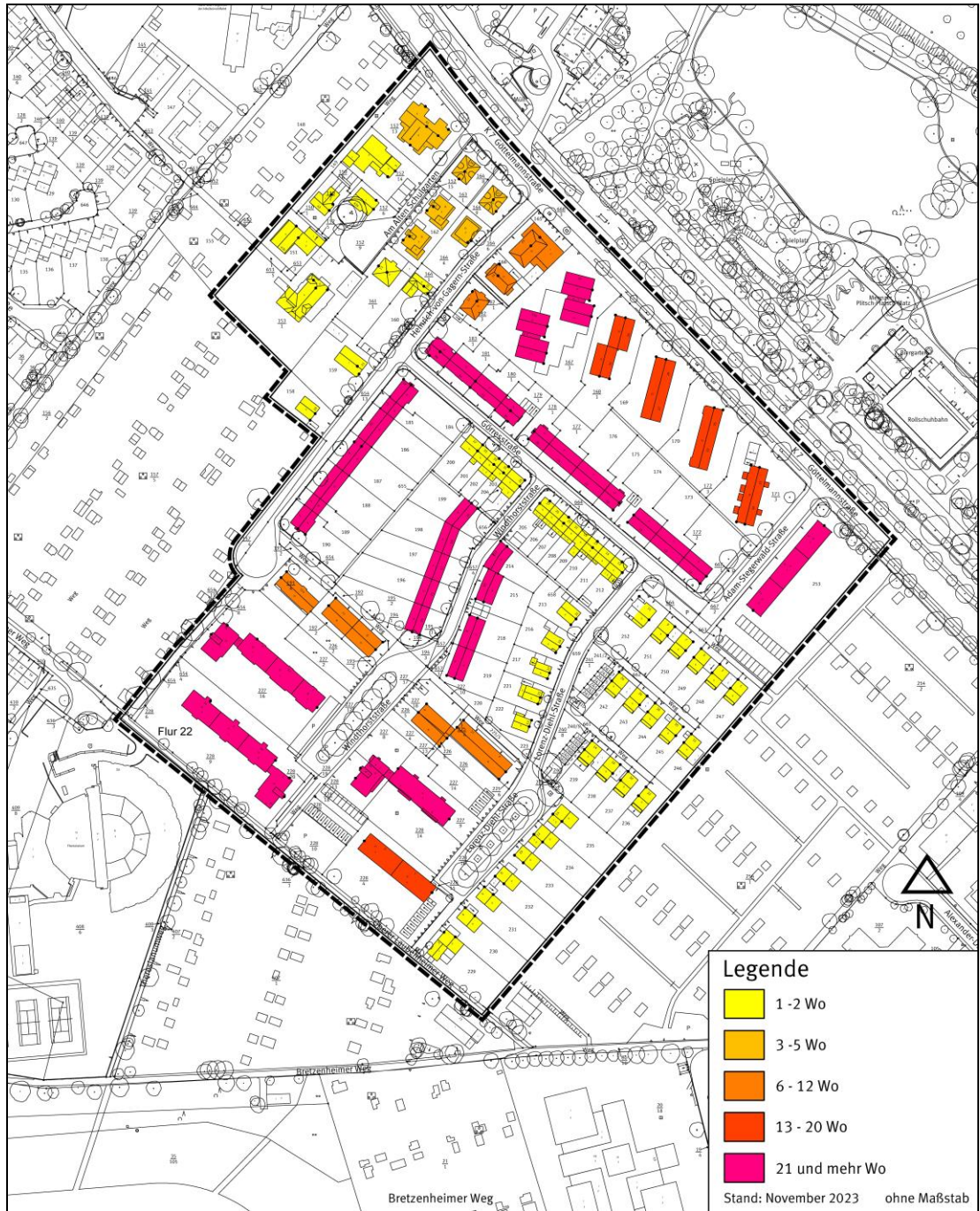


Abbildung 9: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" – Zahl der Wohneinheiten (Wo)

6.9 Stellplätze im Bestand

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

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

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

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

6.10 Vorgärten und Begrünung im Bestand

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

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

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

Unter dem Leitgedanken zur Gründung der "Ketteler-Siedlung" konnte sich auf den großzügig angelegten Freiflächen zwischen der Bestandsbebauung ein hoher und teilweise sehr dichter Baumbestand sowohl von Nadel- als auch Laubbäumen frei entwickeln. Auch findet sich hier eine große Anzahl an privaten Nachpflanzungen. Jener hohe Grünbestand stellt heute ein wesentliches Charakteristikum des Quartiers dar. Im weiteren Bauleitplanverfahren sind die Ergebnisse der umfassenden Baumerfassung und –bewertung entsprechend im Umweltbericht darzustellen.

6.11 Dachformen im Bestand

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

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

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

6.12 Erschließung im Bestand

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

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

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

Die Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a und 43b" verfügen über eine private Erschließung und damit Anbindung an die "Göttelmannstraße". Hierfür ist im Bestand eine entsprechende Baulast zu Gunsten der Anlieger eingetragen. Diese Liegenschaft wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens in den räumlichen Geltungsbereich des "O 73" mit aufgenommen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen sowie die Steuerung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung des Quartiers. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der gewachsenen Quartiersstruktur, lassen aber auch in angemessenem Umfang Raum für eine städtebauliche Weiterentwicklung.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll auch künftig diese Funktion beibehalten. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO zur Sicherung der Wohnfunktion festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

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

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, welche bis zur Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden künftig im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Dies erfolgt zum Schutz der im "Zentrenkonzept Einzelhandel" ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Zudem eignet sich das

Plangebiet mit Blick auf den zu erhaltenden Gartenstadtcharakter nicht als Einzelhandelsstandort, da solche mit entsprechenden negativen Folgewirkungen wie hoher Flächenversiegelung und zunehmender Verkehrsbelastung einhergehen. Dies gilt ebenfalls für Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Aufgrund ihrer atypischen Struktur und des erhöhten Flächenbedarfs würden jene Nutzungen die Struktur des bestehenden Wohngebietes wesentlich stören und sind künftig unzulässig.

Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften werden ausschließlich im "WA 3" zugelassen. Hier sind bereits im Bestand zwei gastronomische Einrichtungen in wohnverträglicher Lage und Größe vorhanden und sollen auch künftig zur Quartiersbelebung zulässig sein.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der städtebaulichen Zielsetzung, das bestehende Wohnquartier mit seinen hohen Freiraumqualitäten langfristig zu sichern, orientieren sich die Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke am Bestand. Gleichwohl erlaubt das getroffene Maß eine bauliche Nachverdichtung im Sinne von baulichen Ertüchtigungen und Erweiterungen im Bestand sowie stellenweise eine Fortführung der städtebaulichen Strukturen in verträglichem Umfang.

7.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung in Abhängigkeit zur vorherrschenden Bebauungsstruktur des jeweiligen "Allgemeinen Wohngebietes (WA)" festgesetzt. Dabei dient die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) als absolute Zahl dem Ziel der Erhaltung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) soll hingegen die städtebauliche Struktur und Dichte im Geschosswohnungsbau langfristig gesteuert werden.

Für das "WA 2" wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Zur Erhaltung der kleinteiligen Struktur wird die maximal zulässige GR auf 150 m² begrenzt. Dieser Wert orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und soll auch bei künftigen Bauvorhaben die gebietstypische, kleinteilige Bebauungsstruktur sichern. Für die Ausnutzbarkeit ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.

Innerhalb des "WA 1" ist aufgrund des vorhandenen Naturdenkmals (ND) und den hierfür fachlich erforderlichen Sicherungsmaßnahmen eine gesonderte Regelung für die Bebaubarkeit der Flächen erforderlich. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, welche bestandsgemäß über Baugrenzen festgesetzt werden, ist eine höhere Ausnutzung der Fläche mit einer GRZ von 0,5 möglich. Gleichzeitig wird die zulässige Höhe eingeschränkt, um den Kronenbereich des Naturdenkmals langfristig zu schützen.

Zur Sicherung der homogenen Bebauungsstruktur und Steuerung der baulichen Dichte wird im Bereich der Kettenhausbebauung im östlichen Plangebiet im "WA 10" die zulässige GR auf maximal 100 m² begrenzt. Die gleiche Zielsetzung gilt für die Reihenhausbebauung entlang der "Görresstraße" im "WA 7", in welchem die zulässige GR auf maximal 90 m² begrenzt wird. Ebenso wird die individuelle Einfamilienhausbebauung in der "Lorenz-Diehl-Straße" im "WA 8" auf eine GR von maximal 100 m² begrenzt.

Für den Geschosswohnungsbau der "Ketteler-Siedlung" sowie entlang der "Göttelmannstraße" und im Südwesten des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer GRZ gesteuert.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Grundsätzlich bilden die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse den heutigen Bestand ab. Eine Erhöhung der Geschossigkeit ist städtebaulich nicht vorgesehen. Gleichwohl kann durch die gemäß Planeintrag getroffenen Regelungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand, beispielsweise durch den Ausbau von Dachgeschossen oder das Ausbilden von Staffelgeschossen zur Schaffung von Wohnraum in verträglichem Umfang führen. Berücksichtigt sind mit dieser Festsetzung auch zeitgemäße Erneuerungen (Deckenhöhen, Dämmung etc.) des Dachraumes zur Schaffung von Wohnraum.

Die Regelungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes differenziert getroffen. Dabei werden die bestehenden und gebietsprägende Höhen in Verbindung mit der jeweils vorherrschenden Dachform festgesetzt. Hierbei wird unterschieden zwischen Bereichen mit geneigten Dachformen, bei denen die bestehenden Trauf- und Firsthöhen einerseits als Höchstmaß und im "WA 5" und "WA 6" aus Erhaltungsgründen als zwingend aufgegriffen werden, sowie zwischen Bereichen ohne Regelungen zu Dachformen mit Festsetzung einer Gebäudeoberkante als Höchstmaß. In jenen Bereichen soll die Ausbildung von Staffelgeschossen ermöglicht werden.

Im "WA 1" werden die bestehenden First- und Traufhöhen als maximal zulässiges Maß zum Schutz des Kronenbereiches des Naturdenkmals (ND) festgesetzt.

Für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Gebäudes heranzuziehen.

7.3 Bauweise

7.3.1 Abweichende Bauweise

Zur strukturellen Sicherung der gebietsprägenden, straßenbegleitenden Bauweise der "Ketteler-Siedlung" wird für die Allgemeinen Wohngebiete "WA 5" und "WA 6" die abweichende Bauweise "a1" festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne Abstände zueinander zu errichten, wobei die Länge von 50 m grundsätzlich überschritten werden kann, sofern die festgesetzten Baufenster eingehalten werden.

Für die Kettenhausbebauung im östlichen Plangebiet innerhalb des "WA 10" gilt die abweichende Bauweise "a2". Diese ist gekennzeichnet durch eine einseitige Grenzbebauung durch den Hauptgebäudekörper mit zwei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von 6,5 m sowie einer Firsthöhe von 9,0 m. Zur Nachbarliegenschaft ist ein einseitiger Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Straßenseitig ist dieser Grenzabstand im ersten Vollgeschoss bis zu einer Höhe von mindestens 2,5 m durch eine bauliche Anlage, beispielsweise durch untergeordnete Gebäudeteile, Mauern oder Garagen zu schließen, um die durchgängige Bauflucht zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen zu sichern. Ab einer Höhe von 3,0 m ist der einseitige Grenzabstand wieder einzuhalten. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise "a2" wird der bestehende gebietsprägende Rhythmus der Bebauung langfristig gesichert. Bei Eckgrundstücken definiert die überbaubare Grundstücksfläche den Grenzabstand.

7.3.2 Geschlossene Bauweise

Für die Reihenhausbebauung im "WA 7" entlang der "Görresstraße" wird die geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

7.3.3 Offene Bauweise

In den übrigen Bereichen wird eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand und die Errichtung als Einzelhäuser festgesetzt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich überwiegend am Bestand, sofern die städtebauliche Struktur in Form prägender Straßenfluchten beibehalten werden kann. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Zum Schutz der gebietsprägenden Vorgärten ist eine straßenseitige Überschreitung der Baugrenzen auch nicht im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässigen geringfügigen Umfang zulässig. Hiermit soll die Einheitlichkeit der Baukörper als straßenbildprägendes Merkmal gesichert werden.

Für das "WA 1" wird die überbaubare Grundstücksfläche zum Schutz des Wurzelbereiches des vorhandenen Naturdenkmals (ND) bestandsgetreu festgesetzt. Das im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist hier ebenfalls nicht zulässig. Hiermit werden die fachlichen Vorgaben zum Schutz des Naturdenkmals umgesetzt.

7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Minimierung von Flächenversiegelungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Genehmigte Stellplätze genießen Bestandsschutz.

Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlung und des zur Gründungszeit nicht erforderlichen Stellplatznachweises wird in den Bereichen der Geschosswohnungsbauten der "Ketteler-Siedlung" der ruhende Verkehr überwiegend im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken sind nur vereinzelt vorhanden. Aufgrund der erhaltenswerten städtebaulichen Struktur jener Bereiche orientieren sich die getroffenen Festsetzungen zur Bebauung eng am Bestand, daher ist hier künftig von keiner wesentlichen Erhöhung der Wohneinheiten auszugehen, welche wiederum zu einem erhöhen Stellplatzbedarf führen würde.

Während der Bebauungsphase der 1970er und 1980er Jahre wurden für den Geschosswohnungsbau im südwestlichen Plangebiet großzügige, der Bebauung vorgelagerte Garagenhöfe und Stellplatzflächen angelegt. Diese genießen Bestandsschutz. Sofern für Teilbereiche strukturelle Veränderungen durch eine Neubebauung eingeleitet werden sollten, sind künftig notwendige Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Den einzelnen Hauseinheiten der Kettenhausbebauung im "WA 10" sind zur "Lorenz-Diehl-Straße" angeordnete Garagen zugeordnet. Diese werden zur Bestandssicherung als Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung

"Garagen (Ga)" festgesetzt. Die Garagen und Stellplätze in der südlichen "Lorenz-Diehl-Straße" sind teilweise zwischen den Hauptbaukörpern angeordnet und befinden sich dementsprechend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

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

Gartenhäuser sind zum Schutz der Freiflächen auf eine maximale Grundfläche von 9,0 m² begrenzt.

7.6 Anzahl der Wohneinheiten (Wo)

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

Im "WA 2" sind künftig 3 Wohneinheiten "Wo" zulässig. Gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)", in dem nur "Familienheime" zulässig sind, ist künftig in Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine höhere Ausnutzung der Liegenschaften möglich. Gleichwohl sichert die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten die Beibehaltung der kleinteiligen städtebaulichen Struktur, der vorhandenen Erschließung sowie die Möglichkeit zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Sofern in einzelnen Wohngebäuden bereits mehr als 3 genehmigte Wohneinheiten vorhanden sind, unterliegen diese dem Bestandsschutz.

Aufgrund der homogenen städtebaulichen Struktur der Reihenhausbauung im "WA 7", der Kettenhausbauung im "WA 10" sowie der Einfamilienhausbauung in der "Lorenz-Diehl-Straße" innerhalb des "WA 8" wird, zur Sicherung des Bestands und zur Vermeidung einer gebietsatypischen Bebauungsstruktur, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wo begrenzt.

Für die übrigen Teilbereiche des Plangebietes, die aufgrund ihrer Festsetzungssystematik für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, wird die künftige Ausnutzbarkeit der Flächen über das getroffene Maß der baulichen Nutzung geregelt.

7.7 Verkehrsflächen

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

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

7.8 Regelungen von Zufahrten

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

7.9 Geh- und Fahrrecht

Die Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a sowie 43b" im "WA 1" und "WA 2" sind über die private Parzelle Gemarkung Mainz, Flur 22, Flurstück 149 an die "Göttelmannstraße" angebunden. Eine entsprechende Baulast ist eingetragen. Die Fläche wird mit einem "Geh- und Fahrrecht" zugunsten der Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a sowie 43b" zur Sicherung der privaten Erschließung belegt. Die Fläche ist nicht auf die Berechnung der GRZ anzurechnen.

Für die Fläche ist grundbuchlich zudem ein Leitungsrecht für eine Gas/Wasserleitung zugunsten der Stadtwerke Mainz AG eingetragen. Das Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers wird im Bebauungsplan entsprechend übernommen

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

7.10.1 Reduzierung von Versiegelungen

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

Weitere Festsetzungen hierzu sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

7.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein entwickeltes und nahezu vollständig bebautes Wohnquartier, welches aufgrund seiner räumlichen Lage im Stadtkörper, der Nachbarschaften und infrastrukturellen Erschließung bereits durch Lärm vorbelastet ist. Da der Bebauungsplan keine an den städtischen Volkspark (Freizeitnutzung) heranrückende Wohnbebauung vorsieht, wird durch die Planung kein Lärmkonflikt ausgelöst, so dass dahingehend keine Untersuchungen erforderlich sind. Doch sind gemäß der fachlichen Expertise des zuständigen städtischen Fachamtes Festsetzungen zum Schutz vor Flug- und Verkehrslärm erforderlich.

7.11.1 Fluglärm

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

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

7.11.2 Verkehrslärm

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

7.12 Grünplanerische Festsetzungen

7.12.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Unter Berücksichtigung des Klimanotstandes einerseits sowie zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des durchgrünten Gebietscharakters andererseits sind innerhalb des Plangebietes die nicht überbaubaren Grundstücksflächen vollständig zu begrünen. Zum Schutz der gebietsprägenden und ökologisch wertvollen Vorgärten sind sogenannte Kies- und Schottergärten unzulässig. Bei jener Form der Gartengestaltung wird durch die Verwendung von Folien die Versickerungsfunktion des Bodens stark beeinträchtigt sowie die Aufheizung der Flächen verstärkt. Zudem wird aufgrund fehlender Bepflanzungen der Lebensraum insbesondere für Insekten und Vögel deutlich eingeschränkt.

7.12.2 Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und Fassaden

Die textlich getroffenen Festsetzungen zur Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und Fassaden dienen neben der Gestaltung des Ortsbildes insbesondere der Stärkung der grünen Infrastruktur unter Beachtung des Klimawandels.

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

Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist.

7.12.3 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraßen vorhandenen Bäume sollen dauerhaft gesichert werden. Daher werden sie durch Eintrag in die Planzeichnung entsprechend zur Erhaltung festgesetzt.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein unter dem Leitgedanken der Gartenstadt entstandenes Wohnquartier handelt, konnte sich im Laufe der Zeit insbesondere der Baumbestand auf den großzügig dimensionierten Flächen zwischen der Bebauung frei entwickeln. Die Bewertung des Baumbestandes sowie die daraus resultierenden Festsetzungen zum weiteren Umgang sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

8.1 Dachform / Dachneigung

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

In den Bereichen der sogenannten "Ketteler-Siedlung" gilt als prägende Dachform ein mit 45° Dachneigung symmetrisch geneigtes Satteldach. Aufgrund der gebietsprägenden und erhaltenswerten Struktur jener Bebauung wird die vorherrschende Dachform künftig planungsrechtlich gesichert. Zulässig sind demnach im "WA 5" und "WA 6" symmetrisch geneigte Dächer mit 45° Dachneigung.

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

Der Bereich der Kettenhausbebauung im östlichen Plangebiet ist ebenfalls geprägt durch einheitlich geneigte Satteldächer. Aufgrund der homogenen Dachlandschaft der kleinteiligen Bebauung sollen auch künftig nur gleichseitig geneigte Satteldächer zulässig sein. Unter Berücksichtigung der zulässigen First- und Traufhöhe wird als zulässige Dachneigung ein Spielraum von 30° bis 45° festgesetzt.

Für die übrigen Teilbereiche besteht aufgrund der hier mehrheitlich vorhandenen Dachformen kein Regelungsbedarf. Hier werden daher keine konkreten Dachformen mit Dachneigungen festgesetzt. Diese ergeben sich künftig bei größeren Um- und Neustrukturierungsmaßnahmen, u.a. auch durch die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

8.2 Dachaufbauten

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

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

8.3 Vorgärten / Einfriedungen

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

Innerhalb der sogenannten "Ketteler-Siedlung" erfüllen die größtenteils noch vorhandenen Vorgärten neben ihrer ökologischen auch eine wesentliche gestalterische und damit gebietsprägende Funktion. Auch künftig sollen die Vorgärten jene Funktion beibehalten und daher dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen greifen die vorhandenen Baufluchten auf und sichern somit die Freihaltung der Vorgärten von baulichen Anlagen, wozu auch ebenerdige Stellplätze zählen. Ausgenommen von der Grundfläche der erforderlichen fußläufigen Zuwegung bis zum Hauseingang sowie der Abgrenzung zur Straßenverkehrsfläche, zum Beispiel durch Einfriedungen, sind Vorgärten gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu gestalten. Bereits genehmigte Stellplätze im Bereich von Vorgärten genießen Bestandsschutz.

Die gebietsprägenden Einfriedungen in Form von massiven Mauern und Sockeln sind auch künftig bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Blickdurchlässige Einfriedungen wie Zäune sind bis zu einer Höhe von 150 cm zulässig.

8.4 Anlagen zum Sammeln von Abfall

Zur Minimierung der von Mülltonnen und Abfallbehältern ausgehenden stadtgestalterischen negativen Auswirkungen sind diese vom öffentlichen Raum abzuschirmen. Um die vorhandenen Vorgärten von einer zunehmenden Beeinträchtigung durch die Häufung von abgestellten Mülltonnen freizuhalten und ihrer gestalterischen und ökologischen Funktion zurückzuführen, sind künftig Anlagen zum Sammeln von Abfall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb von Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen.

9. Umweltbericht und Fachgutachten

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB und Anlage 1 BauGB ist im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Darüber hinaus werden im weiteren Verfahren ein Baumgutachten sowie eine Artenschutzuntersuchung erarbeitet. Der Umweltbericht sowie die erforderlichen Fachgutachten sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

10. Altlastenverdacht

Im Plangebiet befindet sich ein als "altlastverdächtig" eingestuftes Altstandort (ehemalige Tankstelle). Die abschließende Bewertung zur Liegenschaft "Göttelmannstraße 35" steht noch aus und ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Für den ehemaligen Standort eines Maler- und Lackierergewerbes auf der Liegenschaft "Görresstraße 17" ist im weiteren Verfahren zu klären, ob sich für den Verdachtsstandort ein Untersuchungsbedarf ergibt.

11. Familienfreundlichkeitsprüfung

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

Bei dem Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" handelt es sich um die Überplanung eines bereits vollständig bebauten Gebietes. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur sowie die Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen.

Wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

12. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße (G 80/08)". Sämtliche Erdeingriffe bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 22 Abs. 3 DSchG sowie der landesarchäologischen Begleitung.

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

13. Erhaltungssatzung

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

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die straßenbegleitende Bebauung der sogenannten "Ketteler-Siedlung" entlang der "Heinrich-von-Gagern-Straße", "Görresstraße" sowie "Windthorststraße" und ist durch zeichnerischen Eintrag einer Geltungsbereichsline als Erhaltungssatzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes festgelegt. Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer Genehmigung.

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

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

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

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

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

- Vorgarten – Gebäude – Garten

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

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

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

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

14. Statistik

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:	ca. 10,5 ha	100 %
Wohnbauflächen (WA)	ca. 8,5 ha	81 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,0 ha	19 %
Ausgleichsflächen	<i>sind im Laufe des weiteren Verfahrens zu ermitteln</i>	
Anzahl bestehender Wohneinheiten (Wo)	ca. 550 Wo	

15. Kosten

Die im Zuge der Bauleitplanung entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete