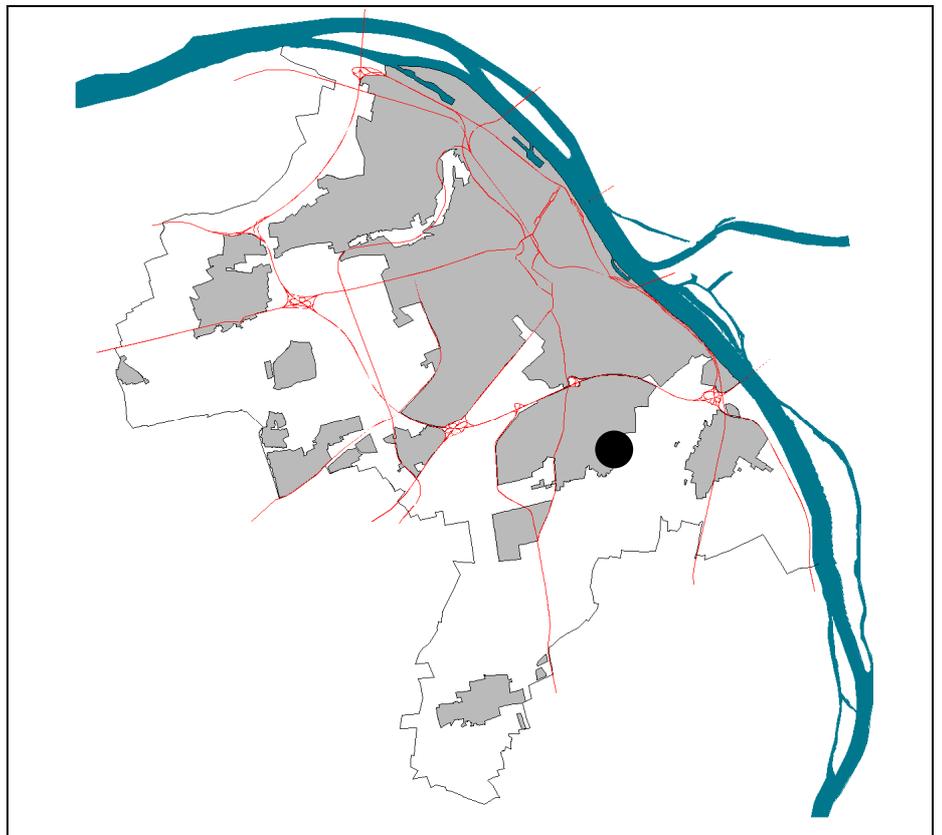


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen (He 111)"



Stand Satzungsbeschluss

## Begründung

### zum Bebauungsplan "Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen (He 111)"

## Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	4
3.	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	5
4.	Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption.....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl .....	6
4.3	Überbaute Grundstücksfläche .....	6
4.4	Anzahl der Wohneinheiten .....	7
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Flächen für die Landwirtschaft.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.4	Bauweise.....	10
5.5	Grünplanerische Festsetzungen.....	10
5.6	Anzahl der Wohneinheiten .....	10
5.7	Erweiterter Bestandschutz.....	11
6.	Zulässigkeit von Vorhaben .....	12
7.	Erschließung.....	12
8.	Umweltbelange.....	13
8.1	Immissionsschutz .....	13
8.2	Natur- und Artenschutz.....	13
8.3	Klima .....	13
8.4	Orts- und Landschaftsbild .....	14
8.5	Regenwasserbewirtschaftung.....	14
8.6	Fließgewässer.....	15
8.7	Bodenschutz, Altlasten .....	15
8.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
8.9	Artenschutzrechtliche Bewertung .....	16
8.10	Eingriff / Ausgleich.....	17

9.	Familienfreundlichkeitsprüfung .....	17
10.	Statistik .....	18
11.	Kosten .....	18

#### Anlagen

- Bestandsaufnahme
- Umweltbericht

#### Hinweis

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

- Umwelttechnische Untersuchung (Altlasten)
- Ergänzende Umwelttechnische Untersuchung (Altlasten)
- Artenschutzprüfung

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Hechtsheim und wird begrenzt:

- im Norden durch den Laubenheimer Pfad
- im Westen durch die Straßen "Im Zuckergarten", Morschstraße und Militärstraße
- im Süden durch eine um ca. 22 m nach Süden versetzte Line parallel zur Straße "An der Kleinhohl" und den landwirtschaftlichen Weg Flst. 219 (Flur 4)
- im Osten durch die Hinterkante der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Flst. 93/2, (Flur 4) die nördliche Grenze des Flurstücks 93/1 (Flur 4), den Weg "An der Kleinhohl" und den Wingertsweg.

## 2. Erfordernis und Ziel der Planung

Der Bereich am östlichen Siedlungsrand des Hechtsheimer Ortskerns (östlich der Straßen "Im Zuckergarten" und "Morschstraße") weist eine Struktur aus landwirtschaftlichen Flächen, Gärten und einzelnen bebauten Grundstücken auf, die ineinander verzahnt sind.

In der Vergangenheit wurde in diesem Bereich ein erhöhtes Interesse an einer weiteren Bebauung seitens der Grundstückeigentümer an die Stadt Mainz herangetragen. Die Grundstücke östlich der Morschstraße und der Straße "Im Zuckergarten" weisen zum Teil große Grundstückstiefen auf. Dies führte in der Vergangenheit dazu, dass sich vereinzelt bereits eine Bebauung in zweiter Reihe entwickelt hatte. Unmittelbar angrenzend an die rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke erstrecken sich Gärten und landwirtschaftliche Nutzflächen im Wechsel, ohne von der Bebauung durch einen Wirtschaftsweg abgegrenzt zu werden. Auch innerhalb dieser gärtnerisch genutzten Flächen sind im Bestand vereinzelt Gebäude vorhanden, so dass der Übergang zwischen dem diesen Bereich prägenden unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht eindeutig erkennbar ist.

Bei den in der Vergangenheit angestrebten Bauvorhaben wurden immer wieder einzelne bestehende Gebäude innerhalb dieser Übergangszone als Einfügerahmen für eine weitere Bebauung angesehen. Dies kann jedoch nur dann zu einer zulässigen Bebauung führen, wenn die Grundstücke der beantragten Bauvorhaben tatsächlich von der vorhandenen Bebauung soweit geprägt werden, dass der Eindruck einer zusammenhängenden Siedlungslage, d.h. der unbeplante Innenbereich, besteht.

Diese Unklarheiten in der Auslegung der Frage Innenbereich-Außenbereich sollen zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB) vermieden werden. Der Bebauungsplan greift die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich auf und ordnet die Bereiche entsprechend zu. Eine Ausweitung des Baurechtes

gegenüber dem zuvor anzuwendenden § 34 BauGB durch Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Die Beurteilungsgrundlage potenzieller Bauanträge und Bauvoranfragen wird damit eindeutig geregelt.

Zudem sollen mit dem Bebauungsplan "He 111" einzelne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB zur Bebaubarkeit der Grundstücke getroffen werden, um zu gewährleisten, dass sich eine neu entstehende Bebauung in den bisher unbebauten Grundstücksteilen harmonisch in die Umgebung einfügt. Dabei werden lediglich solche Regelungen getroffen, die über den ohnehin geltenden Einfügerahmen nach § 34 BauGB hinausgehen. Dies ist erforderlich, da die mögliche Bebauung der noch unbebauten Grundstücksteile in weiten Bereichen unmittelbar am Siedlungsrand liegt und damit den neuen Übergang zwischen Siedlungskörper und Außenbereich langfristig prägen wird.

### **3. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 stellt den Geltungsbereich als "Wohnbaufläche" bzw. in Teilen des Randbereiches als "geplante Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Extensiver Obstanbau / Streuobstwiese" dar.

Trotz der dargestellten "geplanten Grünfläche" sind Teile dieser Flächen nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen, da sie durch die umliegende Bebauung entsprechend geprägt werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf, weshalb eine geringfügige Inanspruchnahme dieser Flächen als unbeachtlich angesehen werden kann. Der Bebauungsplan entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### **4. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption**

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein teilweise bebautes Gebiet am Siedlungsrand mit großzügigen rückwärtigen Grün- und Freiflächen.

Durch die zur Straße hin orientierte Bebauung resultiert ein hoher Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen, der gärtnerisch sowie in Teilen landwirtschaftlich genutzt wird und von baulichen Anlagen weitestgehend verschont ist. Lediglich in Teilbereichen besteht hier vereinzelt eine Bebauung in zweiter oder gar dritter Reihe.

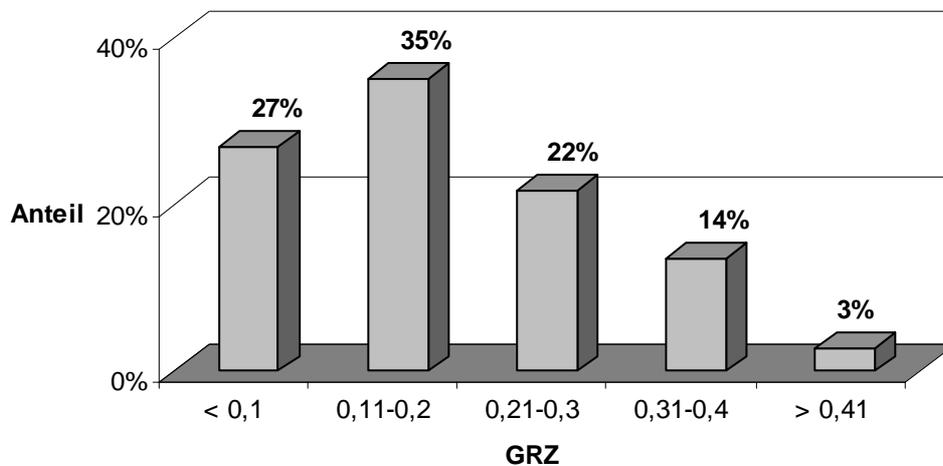
Für das Plangebiet wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Übersichtspläne zur Bestandsaufnahme sind der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Diese Pläne betreffen die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet dient derzeit dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen sind kaum vorhanden. Sämtliche vorhandene Nutzungen sind gemäß § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl

(siehe Plan 1 der Anlage)



Der überwiegende Teil des Plangebietes ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Die bauliche Dichte gliedert sich in die deutlich voneinander zu unterscheidenden Straßenabschnitte. Im Bereich der Morschstraße ist eine ortskerntypische Straßenrandbebauung mit kleinen Grundstücksgrößen vorherrschend, so dass hier eine höhere GRZ vorliegt. In den Straßen "Im Zuckergarten" sowie "An der Kleinhohl" ist eine lockere Bebauung mit größeren Grundstücksflächen und damit einer niedrigeren GRZ vorherrschend. Die Bebauung in zweiter oder dritter Reihe im direkten Übergang zur freien Landschaft weist ebenfalls große Grundstücksflächen und damit eine niedrigere GRZ auf. Insgesamt weisen mehr als  $\frac{1}{4}$  der vorhandenen Baugrundstücke eine GRZ von weniger als 0,1 auf, was den hohen Anteil an Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich verdeutlicht.

Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude werden durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Nur bei wenigen Liegenschaften, insbesondere im Bereich der engen Ortskernbebauung in der Morschstraße, sind auf Grund der geringen Grundstücksgrößen hohe Flächenanteile des Grundstücks durch Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt.

Das absolute Maß der Überbauung (Grundfläche) variiert im Geltungsbereich auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der auftretenden Bauungsstrukturen. Besonders in den Bereichen mit großen Grundstücksflächen befinden sich Gebäude mit einer großen Grundfläche, die derzeit als Maß für die Einfügung gemäß § 34 BauGB herangezogen werden können.

## 4.3 Überbaute Grundstücksfläche

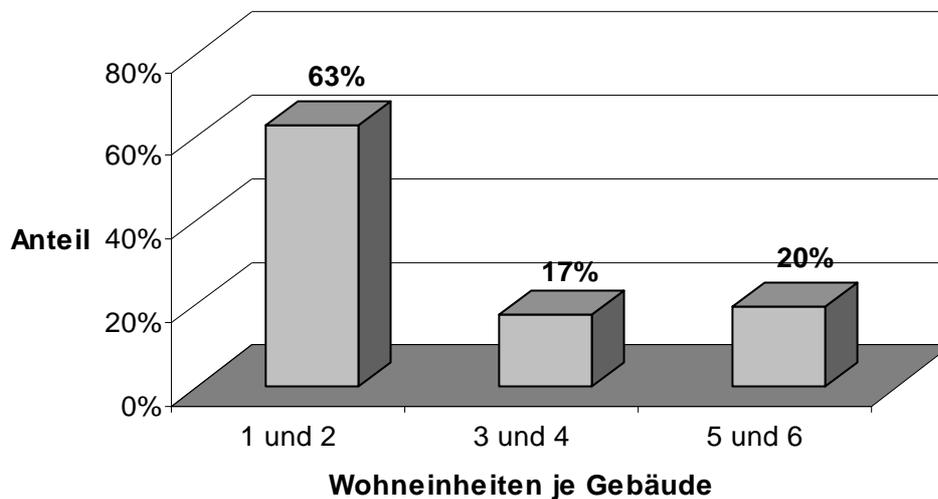
Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück ist je nach Straßenzug unterschiedlich und weist eigenständige Charakteristiken auf.

Während im nördlichen Teil der Morschstraße die ortskerntypische Straßenrandbebauung besteht, ist im Bereich der Straßen "Im Zuckergarten" sowie "An der Kleinhohl" eine ortsrantypische, lockere Bebauung vorhanden, die von der Straße abgerückt ist. Die vorhandene verdichtete Bebauung im südlichen Teil der Morschstraße ist ebenfalls von der Straße abgerückt und in Hausgruppen angeordnet.

Da in den unterschiedlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches eine homogene Struktur vorliegt, ist eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Bei der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben ist daher das Einfügekriterium gemäß § 34 BauGB anzuwenden und dadurch städtebaulich ausreichend bestimmt.

#### 4.4 Anzahl der Wohneinheiten

(siehe Plan 2 der Anlage)



Das gesamte Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung mit 1 - 2 Wohneinheiten je Gebäude. In einem klar abgegrenzten Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Ansammlung von mehreren Mehrfamilienwohngebäuden mit 6 Wohneinheiten. Im übrigen Geltungsbereich sind solche hohen Wohnungszahlen nicht vorhanden. Eine Prägung für den gesamten Geltungsbereich liegt daher nicht vor.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem heutigen Bestand. Hierbei wird auf die Nutzungskategorie eines allgemeinen Wohngebietes (WA) der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen. Entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzungen wird diese Nutzungsdefinition weiter angepasst. Einige der nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im festgesetzten WA nur ausnahmsweise zulässig. Damit soll der bestehende Charakter dieses Siedlungsteils entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen festgesetzt werden. Eine Begrenzung auf ein reines Wohngebiet (WR) würde nur unzureichend

diese Zielsetzung wiedergeben und ließe wesentliche Elemente wie Gewerbliche Nutzungen nicht zu. Aus diesem Grund wird auf das Instrument eines modifizierten allgemeinen Wohngebietes (WA) zurückgegriffen.

Die bebaute Siedlungslage hat bereits zuvor gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprochen. Mit der Festsetzung werden daher keinerlei Veränderungen gegenüber der bisherigen Einstufung vorgenommen. Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird zudem keine zusätzliche Bebauung ermöglicht, die über die bisherige Zulässigkeit hinausgeht, da keine Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden. Ebenso werden auch keine Innenbereichsflächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Abgrenzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für die Landwirtschaft entspricht der bisherigen Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich. Der Außenbereich beginnt nach dem letzten zum Bebauungszusammenhang gehörenden Gebäude. Diese Abgrenzung erfolgt ausschließlich aufgrund der tatsächlich vorhandenen Bebauung.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Morschstraße 44 wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt, eine Bebauung dieses Grundstücksteils muss daher bei der Beurteilung ebenfalls mit berücksichtigt werden. Zwischen den einzelnen, den Innenbereich prägenden Gebäuden werden an zwei Stellen auch Grundstücksteile in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen, die bisher unbebaut sind. Diese Flächen werden durch die umliegende Bebauung so stark geprägt, dass sie bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls zum Bebauungszusammenhang hinzuzurechnen waren und eine potenzielle Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen wäre. Bei der Abgrenzung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden hilfsweise die vorhandenen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke herangezogen, obwohl im Einzelfall Teile der Grundstücke evtl. auch nach § 34 BauGB nicht bebaubar sind. Die Abgrenzung trägt hierdurch jedoch zu einer besseren Nachvollziehbarkeit und Klarheit bei der Beurteilung bei. Sofern bei einem Grundstück größere zusammenhängende Teile unbebaut sind und diese sich nach außen an die letzte vorhandene Bebauung anschließen, sind diese Flächenteile als Außenbereich zu werten und daher im Bebauungsplan nicht mehr als WA festgesetzt sondern als Flächen für die Landwirtschaft. Dies trifft insbesondere bei den Grundstücken "Im Zuckergarten 6-16" oder auch bei der Bebauung südlich der Straße "An der Kleinhohl" zu.

## 5.2 Flächen für die Landwirtschaft

Der weitgehend unbebaute Außenbereich an diesem Siedlungsrand weist im Bestand eine Mischung aus landwirtschaftlichen Flächen und Gartenstrukturen auf. Mit der Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft und der ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Privatgärten werden diese Nutzungen auch langfristig ermöglicht. Ziel der Planung ist es nicht die bestehenden Gärten zu verdrängen und diese wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, sondern beide Nutzungen nebeneinander zu erhalten. Mit der Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft soll der vorhandene Außenbereich in seinem Charakter geschützt werden.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass der Charakter der freien Landschaft in diesem Übergangsbereich zwischen Ortslage und Wingertsweg nicht dadurch gemindert wird, dass zunehmend sonstige im

Außenbereich evtl. zulässige Vorhaben verwirklicht werden und die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung verdrängen. Die bereits vereinzelt bestehende Bebauung im Bereich des Wingertswegs könnte hierfür eine Vorbildwirkung entfalten und Anstoß für weitere Vorhaben geben.

Durch die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB eingeschränkt und nur auf die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung bzw. ausnahmsweise auch Gartenbaubetriebe beschränkt. Alle weiteren privilegierten Vorhaben, die im übrigen Außenbereich zulässig sind (§ 35 Abs. 1 Nr. 3-6) sowie die nach § 35 Abs. 2 im Einzelfall zulässigen sonstigen Vorhaben sind damit ausgeschlossen. Sie würden ebenfalls zu einer weiteren baulichen Prägung der verbleibenden Freiflächen beitragen und damit ein Ziel des Bebauungsplanes nämlich die Erhaltung der verzahnten Strukturen gefährden. Diese Nutzungen können nach wie vor im übrigen Außenbereich beispielsweise östlich des Wingertswegs verwirklicht werden. Die Einschränkung dieser Nutzungen im Geltungsbereich stellt daher keine unzumutbare Beeinträchtigung dar, sondern lediglich eine Verschiebung dieser Nutzungen in einen Bereich, der nicht zur Inanspruchnahme durch zunehmende Bebauung neigt.

Die Möglichkeit von Bauvorhaben, welche der Landwirtschaft dienen ist ebenfalls im gesamten Außenbereich also auch jenseits des Wingertswegs gegeben.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Einfügekriterien nach § 34 BauGB muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im vorliegenden Siedlungsrandbereich herrscht eine starke Topographie vor, wobei das Gelände vom Siedlungsrand zur freien Landschaft nach Osten hin stark ansteigt. Bei einer Bebauung der z. T. heute noch unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche ist daher mit einer deutlichen Überhöhung im Vergleich zur bisherigen Bebauung im vorderen Grundstücksbereich zu rechnen. Um diesen Effekt zu minimieren und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden wird ergänzend zu den Einfügekriterien nach § 34 BauGB eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die talseits bestehenden Gebäude an den Straßen "Im Zuckergarten" und "Morschstraße" weisen zum Teil Höhen von mehr als 7,5 m auf. Bei einer reinen Beurteilung nach § 34 BauGB könnte dies dazu führen, dass auch im rückwärtigen Grundstücksbereich (hangseits) diese Gebäudehöhen für eine Bebauung herangezogen werden, obwohl die bisher vorhandene rückwärtige Bebauung niedrigere Höhen aufweist. Mit der Beschränkung auf eine maximale Höhe von 7,5 m wird den Bauherren ein ausreichendes Maß an Ausnutzung ihres Grundstückes ermöglicht und gleichzeitig eine zu starke Überhöhung der Gebäude und damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

Das absolute Maß der Überbauung (Grundfläche) wird entsprechend des überwiegenden Bestandes festgesetzt. Hierbei erfolgt eine Differenzierung zwischen dem Bereich mit großvolumigen Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil der Morschstraße und dem restlichen Geltungsbereich. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass bei der Einfügung in die bauliche Umgebung nicht die absoluten Höchstwerte einzelner vorhandener Gebäude in Verbindung mit der

zulässigen Geschossigkeit ausgeschöpft werden und somit eine zunehmende Verdichtung des Siedlungsrandes erfolgt.

#### **5.4 Bauweise**

Die Bauweise der bestehenden Bebauung differiert je nach Lage im Plangebiet. Während im Bereich der Morschstraße eine Ortskerntypische Haus-Hofbebauung besteht, ist in den übrigen Teilen eine offene Bauweise vorherrschend. Gerade im Hinblick auf die Ausbildung eines Übergangs von der bebauten Ortslage in die freie Landschaft soll eine Auflockerung der Bebauung und ein harmonischer Übergang erreicht werden. Aus diesem Grund erfolgt gerade in diesen Randbereichen die Festsetzung einer offenen Bauweise.

#### **5.5 Grünplanerische Festsetzungen**

##### **Spielplatz**

Der vorhandene Spielplatz im Geltungsbereich wird als öffentliche Grünfläche explizit festgesetzt und somit dessen Erhalt gesichert. Das vorhandene Grünvolumen trägt zu einer wahrnehmbaren Aufwertung des Wohnumfeldes und damit zur Wohnqualität des gesamten Umfeldes bei.

##### **Erhalt von Bäumen**

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um besonders orts- bzw. landschaftsbildprägende Individuen oder um naturschutz- bzw. artenschutzrechtlich besonders wertvolle Elemente innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, die auf der Grundlage der Karte 2 des Umweltberichtes "Erhaltenswerte Gehölzbestände" festgesetzt sind. Abweichend von der Rechtsverordnung (RVO) zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz wurden fast ausschließlich heimische Baumarten zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung ist zum Erhalt der Bäume erforderlich, da seitens der Grundstückseigentümer ein Anspruch auf Erteilung einer Fällgenehmigung im Zuge einer Bebauung der Grundstücke bestünde, wenn ansonsten eine baurechtlich zulässige Nutzung nicht realisiert werden könnte. Der ebenfalls in der Karte 2 als "erhaltenswerter flächenhafter Baumbestand" dargestellte Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz gesichert. Eine Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht, da dort eine Inanspruchnahme maximal im Rahmen der Vorgaben des § 35 (1) BauGB zulässig ist. Der dadurch evtl. entstehende Druck auf die zudem größtenteils durch die o. g. RVO geschützten Bäume ist daher im Rahmen eines evtl. anstehenden Baugenehmigungsverfahrens unter Wahrung der Belange der o. g. RVO sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzuarbeiten. Ein Anspruch auf Fällung dieser Bäume im Falle einer Bebauung der Grundstücke kann bei diesen Bäumen nicht geltend gemacht werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, und eine Bebauung – mit Ausnahme des § 35 (1) BauGB - grundsätzlich unzulässig ist.

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

Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern.

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

Um insbesondere die o. g. Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet in Anlehnung an die bereits heute vorherrschende Wohnungsanzahl beschränkt.

In einem kleineren Bereich im Süden des Geltungsbereiches, der bereits heute durch Mehrfamilienwohngebäude geprägt ist, wird auf die Festsetzung einer Maximalanzahl verzichtet, da hier bereits heute eine abweichende städtebauliche Struktur vorherrscht.

## 5.7 Erweiterter Bestandschutz

In zwei Fällen im Bereich des Wingertsweges existiert bereits eine Bebauung im Außenbereich, die nach den getroffenen Festsetzungen in dieser Art nicht mehr zulässig ist.

Hierbei handelt es sich um die beiden Bauvorhaben "Wingertsweg 1" und "3", die bereits vor der Eingemeindung Hechtsheims zur Stadt Mainz existierten. Die beiden Bauvorhaben sind heute keinem landwirtschaftlichen Betrieb angegliedert und damit nicht gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 privilegiert.

Diese Bebauung stellt im Geltungsbereich eine Ausnahme dar und weicht von der sonst ausgeprägten Siedlungsrandstruktur im Übergang zur freien Landschaft deutlich ab. Die beiden Gebäude liegen vollständig im Außenbereich und entsprechen somit nicht den angestrebten städtebaulichen Zielvorstellungen. Der Außenbereich ist im gesamten Umfeld von einer Bebauung freigehalten und durch eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. die zugehörigen landwirtschaftlich genutzten Anlagen geprägt. Mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll dies auch langfristig gesichert werden.

Für die Eigentümer dieser beiden Gebäude bedeutet dies, dass eine Neubebauung an gleicher Stelle zukünftig nicht mehr generell möglich ist, sondern nur im Falle einer Privilegierung für die Landwirtschaft. Die bestehende Bebauung genießt dennoch einen Bestandschutz und kann so lange weitergenutzt werden, bis die Nutzung aufgegeben wird. Da es sich bei der betreffenden Bebauung um zum Teil noch recht neue Gebäude handelt (Änderung und Erweiterung des Gebäudes "Wingertsweg 1" nach dem Jahr 2000), wird für die bestehenden Gebäude ein erweiterter Bestandschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt. Damit soll den Eigentümern auch langfristig eine angemessene Nutzung der Gebäude ermöglicht werden, ohne die Eigentumsrechte zu stark zu beschneiden. Gleichzeitig wird hierdurch aber auch den städtebaulichen Zielsetzungen, die im übrigen Außenbereich zum Tragen kommen, entsprochen.

Mit dem erweiterten Bestandschutz sind bauliche Änderungen wie beispielsweise Grundrissänderungen, Änderungen an Fassaden usw. zulässig. Darüber hinaus ist im Falle einer Zerstörung der Gebäude durch höhere Gewalt (z.B. Feuer) auch deren Erneuerung möglich. Im Falle eines Gebäudeabrisses auf Grund von Verfall bzw. von geänderten Nutzungsabsichten ist eine Neubebauung (Erneuerung) an diesem Standort jedoch nicht mehr zulässig. Erweiterungen oder die

Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes sind ebenfalls nicht Teil des erweiterten Bestandsschutzes und damit unzulässig.

Die Einschränkungen des Bestandsschutzes gelten nicht für landwirtschaftlich genutzte Gebäude, da diese auch innerhalb der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft allgemein zulässig sind.

## 6. Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des im "He 111" festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ergibt sich grundsätzlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden ergänzend die Einfügungskriterien nach § 34 BauGB herangezogen, da der Bebauungsplan nicht qualifiziert ist und lediglich einzelne Festsetzungen enthält (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB). Im Zuge dessen können sich Grundstücksteile ergeben, die zwar Teil des festgesetzten WA sind, aber nicht durch Gebäude überbaut werden können. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, muss sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, was neben der absoluten Größe auch die Lage auf dem Grundstück umfasst.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft ist im übrigen § 35 BauGB als ergänzende Regelung zur festgesetzten Nutzung heranzuziehen. Privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB, die der Landwirtschaft dienen, sind innerhalb dieser Flächen zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

## 7. Erschließung

Da es sich bei dem im Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind über die jeweils eigenen (Vorderlieger-)Grundstücke angebunden. Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen keine zusätzliche Bebauung. Die Grundstücke waren bereits zuvor nach § 34 BauGB in mindestens gleichem Umfang bebaubar. Das Erfordernis einer zusätzlichen verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche besteht daher nicht.

Der Geltungsbereich wird in West-Ost-Richtung von einem bestehenden Fußweg in Verlängerung der Straße "Am Kochspfadchen" gequert. Dieser verbindet den Siedlungsbereich mit den östlich gelegenen Wirtschaftswegen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen umfassen lediglich den bereits vorhandenen Bestand. Zusätzliche Verkehrsflächen, bzw. Flächenerweiterungen sind nicht vorgesehen.

## **8. Umweltbelange**

### **8.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist insbesondere durch Fluglärm vorbelastet. Sonstige äußere Lärmeinwirkungen sind wegen der Siedlungsrandlage und der großen Entfernung zu Hauptverkehrsachsen und Gewerbestandorte nicht gegeben.

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. Für den Geltungsbereich führt vor allem die Ostbetriebsrichtung zu spürbaren Lärmbelastungen.

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

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 Maßnahme wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

### **8.2 Natur- und Artenschutz**

Nach dem Biotopkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotoptypen oder Lebensräume zu verzeichnen. Zudem befinden sich hier keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen oder Flächen, die dem landesweiten Biotopverbundsystem zuzurechnen sind. Diesbezügliche Auswirkungen sind somit auszuschließen. Die überplante Fläche liegt aber vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet".

Im Umfeld der Wohngebäude befinden sich vorwiegend intensiv gepflegte Grünflächen, meist mit Gehölzbeständen. Der Außenbereich wird von einzelnen artenarmen Frischwiesen, begrünten Weinbauflächen, Ruderalbrachen, ruderalen Säumen und Gehölzstrukturen geprägt. Bei den Untersuchungen zur Fauna wurden mehrere Fledermausarten nachgewiesen. Von den 54 nachgewiesenen Vogelarten wurden 28 als sichere Brutvögel eingestuft. Hierbei stellen die Grünlandflächen (Nahrungshabitate) und die Gehölze (Bruthabitate) unverzichtbare Lebensraumrequisiten dar. Feldhamster und Zauneidechse waren nicht zu beobachten.

### **8.3 Klima**

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs am Siedlungsrand stellt sich die Klimatische Situation als weitgehend unbelastet dar. Das Plangebiet erfüllt wichtige Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet sowie als Fläche mit Kaltluftammel- und Abflussfunktion. Da durch die getroffenen Festsetzungen keine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, führt der Bebauungsplan zu keiner nachteiligen Veränderung dieser Situation.

#### 8.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Süden durch eine dichte bis aufgelockerte Bebauung mit z.T. umfangreichen Freiflächen und ortsbildprägenden Gehölzbeständen gekennzeichnet, durch die die vorhandenen Baukörper harmonisch in die umgebende freie Landschaft eingebunden sind. Die weitgehend unbebauten Bereiche im Osten und Südosten haben den Charakter einer Kulturlandschaft mit unterschiedlich guter Strukturierung. Insgesamt kann das abwechslungsreiche Landschafts- und Ortsbild mit seinem Struktureichtum als besonders wertvoll eingestuft werden.

#### 8.5 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.

Das abfließende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht, bzw. zurückgehalten werden. Verbleibendes Überschusswasser kann zudem in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Die Versickerungseigenschaften des Unterbodens sind für eine Versickerung grundsätzlich geeignet. Einzig die vorhandene Topografie trägt zu einem erhöhten Anteil an Oberflächenabfluss bei, da an den steilen Hangflächen eine Versickerung nur bedingt möglich ist.

Aufgrund dieser Besonderheit und der Lage am Siedlungsrand ist auch die Außengebietsentwässerung (Hangentwässerung) zu betrachten. Jedoch ist hierbei das eigentliche Augenmerk auf die östlich des Wingertswegs und damit außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Außengebietsflächen zu legen. Das anfallende Oberflächenwasser dieser Flächen wird heute bereits durch den angrenzenden Wingertsweg abgefangen und über den selbigen auch abgeleitet. Die Flächen östlich des Wingertswegs liegen außerhalb des B-Planes "Im Zuckergarten/Neben dem Pfädchen (He 111)", sodass die Außengebietsproblematik nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens ist. Eine Beeinträchtigung der Grundstücke im Geltungsbereich durch ankommendes Außengebietswasser besteht nicht.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keinerlei Veränderungen gegenüber der bisherigen Einstufung vorgenommen. Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets wird zudem keine zusätzliche Bebauung ermöglicht, die über die bisherige Zulässigkeit hinausgeht. Zudem weist der weitgehend unbebaute Außenbereich eine Mischung aus landwirtschaftlichen Flächen und Gartenstrukturen auf. In diesem Bereich wird das anfallende Niederschlagswasser, eben durch diesen Charakter der Freien Landschaft (keine zusätzlichen Vorhaben) weitgehend zurückgehalten bzw. versickert. Aufgrund der sehr geringen zusätzlichen Überbauung ist die Hangentwässerung im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Da die absehbare Inanspruchnahme natürlich gewachsener, versickerungsfähiger Böden für eine Bebauung und Versiegelung bei Realisierung des Bebauungsplans nicht größer sein wird als nach derzeit geltendem Baurecht möglich, wird sich die

Planung im Vergleich mit dem aktuellen rechtmäßigen Zustand nicht negativ auf den Boden- und Wasserhaushalt des Plangebiets auswirken.

## 8.6 Fließgewässer

Im Anschluss an den südlichen Teil des Plangebiets verläuft östlich der Militärstraße auf ca. 90 m Länge der begradigte, ausgebaute Oberlauf des Wildgrabens, der zur Ableitung von Außengebietswasser dient. Er führt nur ausnahmsweise, z.B. bei extremen Regenereignissen Wasser. In der übrigen Zeit ist der Graben trocken. Ab der Kreuzung Morschstraße / Militärstraße / An der Kleinhohl nimmt der Graben das Wasser aus der gefassten Quelle 'Wingertsweg' auf. Dieser Graben befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Die Planung löst keine Einflüsse auf diesen Graben aus. Ergänzende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

## 8.7 Bodenschutz, Altlasten

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich die Altablagerungsfläche 315 00000 231, die aus der früheren Nutzung als Gemeindemüllplatz in den Jahren 1910 bis 1957 resultiert. Die Ablagerung erstreckt sich auf die Fläche zwischen der Militärstraße und dem Jakob-Braunwart-Weg. Eine genaue Abgrenzung der Altablagerung nach Osten ist auf der Grundlage der bisher erstellten Untersuchungen nicht möglich.

Aufgrund dieses Vorkommens wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei umwelttechnische Untersuchungen erstellt um die Auswirkungen dieser Bodenbelastung auf die geplante Nutzung zu bestimmen.

Unter einer Oberbodenaufgabe von 30 - 50 cm wurde dabei an allen Bohrpunkten die Altablagerung in einer Stärke von 0,5 bis 9,5 m angetroffen. Das an den Untersuchungsstellen ermittelte Schadstoffpotenzial im Oberboden liegt unterhalb der Prüfwerte oPW2 der in Rheinland-Pfalz gültigen Prüfwertliste ALEX 02, bei denen noch sensible Nutzung, z.B. Wohnbebauung möglich ist. Bereichsweise sind jedoch Konzentrationen oberhalb der Prüfwerte oPW1 (multifunktionale Nutzung) ermittelt worden.

Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV konnten weder für die Nutzungsart Wohngebiete noch für die Nutzungsart Kinderspielflächen festgestellt werden. Die Messwerte der genannten Proben bewegen sich ganz überwiegend auf dem sehr strengen Niveau der Vorsorgewerte nach BBodSchV. Maßnahmen für den Fortbestand der gegenwärtigen Nutzungen sind daher nicht erforderlich.

Bei der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu berücksichtigen. Die bestehende Altablagerung ist durch eine Oberbodenabdeckung ausreichend gesichert. Gemäß den anzuwendenden Richtwerten ist auch eine sensible Nutzung (z.B. Wohnen) möglich. Die geplante Nutzung ist daher unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen mit den festgestellten Bodenbelastungen vereinbar. Eine Sanierung ist nicht erforderlich, da von den Bodenbelastungen gegenwärtig keine akuten Gefährdungen ausgehen.

Sofern die Oberbodenabdeckung entfernt wird und dadurch das Schadstoffpotenzial der Altablagerung relevant wird, ergeben sich bereichsweise deutliche Einschränkungen der Nutzung durch die im Untergrund nachweisbaren

polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle. In diesem Falle wären sensible (Wohnbebauung) und zum Teil auch nicht sensible Nutzungen (Gewerbe) ohne zusätzliche Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht mehr möglich. Aus diesem Grund ist mittels Festsetzung geregelt, dass im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes eine ausreichende Überdeckung der vorhandenen Altablagerung durch unbelasteten Oberboden erfolgen muss. Die entsprechende Maßnahme ist im Falle einer Neubebauung machbar und finanziell zumutbar. Auch bei einer gärtnerischen Nutzung und dem Anbau von Nutzpflanzen im Rahmen der Wohnnutzung für den Eigenbedarf ist durch die getroffene Festsetzung gewährleistet, dass der Oberboden in der üblichen Bearbeitungstiefe im Hausgarten (Spatentiefe) unbelastet ist. Darüber hinausgehende Regelungen zu den tieferliegenden Bodenschichten sind zur Abwehr von Gesundheitsgefahren nicht zwingend erforderlich und daher unverhältnismäßig.

Darüber hinaus erfolgt eine Kennzeichnung der mit Schadstoffen belasteten Fläche nach § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen.

Der überwiegende Teil der bestehenden Altablagerung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches in einem Bereich, für den keine Bebauung möglich ist. Die Flächen sind heute als Äcker bzw. als Gärten genutzt.

Von einer Grundwassergefährdung durch die bestehende Altlast ist aufgrund der günstigen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse und der geringen Mobilität der Schadstoffe (PAK und Schwermetalle) nicht auszugehen.

Da die absehbare Inanspruchnahme natürlich gewachsener, versickerungsfähiger Böden im Geltungsbereich für eine Bebauung und Versiegelung bei Realisierung des Bebauungsplans nicht größer sein wird als nach derzeit geltendem Baurecht möglich, wird sich die Planung im Vergleich zum aktuellen rechtmäßigen Zustand nicht negativ auf den Boden- und Wasserhaushalt des Plangebiets auswirken.

## **8.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den historischen Ortskern Hechtsheims. Entsprechend historischen Kartenmaterials folgt die spätmittelalterliche Ortsbefestigung (Wall-Graben-System) etwa dem heutigen Verlauf der Straße "Im Zuckergarten".

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist daher eine besondere Prüfung dieses Sachverhaltes erforderlich. Zur Verdeutlichung dieses Kulturgutes ist ein entsprechender Hinweis in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

## **8.9 Artenschutzrechtliche Bewertung**

Da der Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriff hervorbringt, werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen ausgelöst.

Da trotz intensiver Nachsuche keine Vorkommen des Feldhamsters oder der

Zauneidechse ermittelt werden konnten, entsteht für beide Arten keine Betroffenheit. Ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln ist im Geltungsbereich jedoch nachgewiesen. Die Auswirkungen auf die jeweiligen Lebensräume sind jedoch im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und abzuarbeiten.

In der Karte 2 des Umweltberichtes "Erhaltenswerte Gehölzbestände" sind neben Einzelstandorten von Bäumen auch lineare Gehölzstrukturen dargestellt, denen vor allem aus Artenschutzsicht eine hohe Bedeutung zukommt und die deshalb erhalten werden sollten. Eine zeichnerische Festsetzung im Geltungsbereich des "He 111" erfolgt nicht. Die Thematik ist im Rahmen evtl. anstehender, konkreter Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten.

Aufgrund der o. a. Ausführungen wird ein entsprechender Hinweis "Besonderer Artenschutz" mit Verweis auf das Fachgutachten "Artenschutzschutzprüfung gem. § 44 (1) BNatSchG" sowie die Karte 2 des Umweltberichtes "Erhaltenswerte Gehölzbestände" aufgenommen.

### **8.10 Eingriff / Ausgleich**

Der Bebauungsplan "He 111" führt zu keinerlei zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da er lediglich die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich aufgreift. Eine Ausweitung des Baurechtes gegenüber dem zuvor anzuwendenden § 34 BauGB oder die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet erfolgt nicht.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein Bedarf für landespflegerischen Ausgleich oder Ersatz bei diesem Projekt.

## **9. 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.

Bei dem Bebauungsplan "He 111" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt den Bestandscharakter zu wahren und Nachverdichtungen zu begrenzen. Die Planung löst keine neuen familienbezogene Aspekte aus.

Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen und Spielplätze werden auch zukünftig gesichert. Die aufgrund der Festsetzungen verbleibenden Nachverdichtungspotenziale sind bereits heute als Nachverdichtungspotenzial im Stadtgebiet bei der Bedarfsplanung von Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt.

Das Wohnumfeld für die Bewohner mit seinen infrastrukturellen Bezügen zu den Einkaufsmöglichkeiten, schulischen und sonstigen Einrichtungen sowie der wohnumfeldnahen Naherholung wird durch die Planung nicht beeinflusst.

## 10. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	7,6 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3,3 ha	43,3 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	3,5 ha	45,6 %
Grünflächen	ca.	0,1 ha	1,4 %
Verkehrsflächen	ca.	0,7 ha	9,7 %

Anzahl der bestehenden Wohneinheiten			ca. 116 WE
Anzahl der zulässigen Wohneinheiten			ca. 130 WE
Einwohnerzahl			
(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)			ca. 295EW

## 11. Kosten

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

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*