

Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes
der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes
"Am Weidezehnten (He 117)"

Bebauungsplanentwurf
"Am Weidezehnten (He 117)"



Stand: Planstufe I

Begründung zur Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Am Weidezehnten (He 117)" und zum Bebauungsplanentwurf "Am Weidezehnten (He 117)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	4
3.	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz	5
4.	Überlagerung mit bestehendem Bebauungsplan "He 80"	5
5.	Städtebauliches Konzept.....	5
5.1	Planungsinhalte / Planungsinstrumentarien	5
5.2	Bebauungsstruktur.....	8
5.3	Verkehr	9
5.4	Öffentliche Grünflächen.....	9
6.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Gebäudebestand im Geltungsbereich.....	10
6.3	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	10
6.4	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.4.1	Grundflächenzahl.....	10
6.4.2	Geschossflächenzahl	12
6.4.3	Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen / Geschossigkeit.....	12
6.5	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	12
6.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
6.7	Öffentliche Verkehrsflächen	14
6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14

6.9	Öffentliche Grünflächen.....	15
6.10	Grünplanerische Festsetzungen.....	15
6.10.1	Bodenversiegelung.....	15
6.10.2	Anpflanzungen	15
6.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft	15
6.12	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
6.13	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern	16
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
7.1	Dachform und Dachneigungen	16
7.2	Einfriedungen.....	16
7.3	Gestaltung von Nebenanlagen.....	17
7.4	Begrünung von offenen Stellplätzen	17
8.	Umweltbericht.....	17
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	17
10.	Statistik	18
11.	Kosten.....	18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "Am Weidezehnten (He 117)" liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mainz-Hechtsheim, Gemarkung Hechtsheim, und wird begrenzt

Im Norden

- durch eine fünf Meter parallel zur südlichen Fahrbahnbegrenzung der "Heuerstraße" verlaufenden Linie,

im Osten

- durch die östliche Grenze des Flurstücks 192/9, Flur 17,
- durch die nördliche Grenze des Flurstücks 192/5, Flur 17, und eine um 30 Meter in das Flurstück 191, Flur 17, verlängerten gedachten Linie
- sowie durch eine senkrecht bis zur südlichen Grenze des landwirtschaftlichen Weges "Hinterer Heuergrund" verlaufenden Linie ,

im Süden

- durch die südliche Grenze des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges "Hinterer Heuergrund" und eine über die "Rheinhessenstraße (L 425)" bis zur westlichen Grenze des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges verlängerten Linie,

im Westen

- durch die westliche Grenze des parallel zur Rheinhessenstraße (L 425) verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges,
- durch eine parallel zur östlichen Fahrbahnbegrenzung der "Rheinhessenstraße (L 425)" und bis zur Mitte der "Heuerstraße" verlaufenden Linie.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes umfasst mit Ausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 191, Flur 17 und einer zusätzlichen Teilfläche im Bereich der Rheinhessenstraße den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "He 117".

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Da der Gartenbaubetrieb Holl & Schneider und ein nördlich angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb in absehbarer Zeit von den Eigentümern aufgegeben werden, soll für dieses Areal eine hochwertige Form der Bebauung entwickelt werden, um diesem besonderen Standort im Übergang zwischen besiedeltem Ortsbereich und der freien Landschaft gerecht zu werden.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf soll ein neues Wohngebiet geschaffen werden, das durch die unmittelbare Nähe zur freien Landschaft im Süden und die gute Anbindung an die Innenstadt eine hohe Wohnqualität besitzt. Die meisten Infrastruktureinrichtungen sind gut mit dem Fuß oder Fahrrad erreichbar.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Haustypen vorgesehen, die gehobenen Wohnansprüchen Rechnung tragen können. Der Schwerpunkt liegt entsprechend dem Bedarf auf Ein- und Zweifamilienhäusern. In Teilen des Gebiets soll auch im begrenzten Maß Geschosswohnungsbau entstehen.

Im Hinblick auf die nunmehr vorgesehene Wohnbebauung und auf die hier relevanten Standortbedingungen (Verkehrslärm Rheinhessenstraße, verkehrstech-

nische Anbindung Plangebiet, Ortsrandeingrünung etc.) ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der gesamte Bereich des Plangebiets als "gemischte Baufläche" dargestellt. Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanentwurfes "He 117" stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein. Die somit erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt.

4. Überlagerung mit bestehendem Bebauungsplan "He 80"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "He 117" überlagert im Osten teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mainz-Hechtsheim (He 80)".

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Planungsinhalte / Planungsinstrumentarien

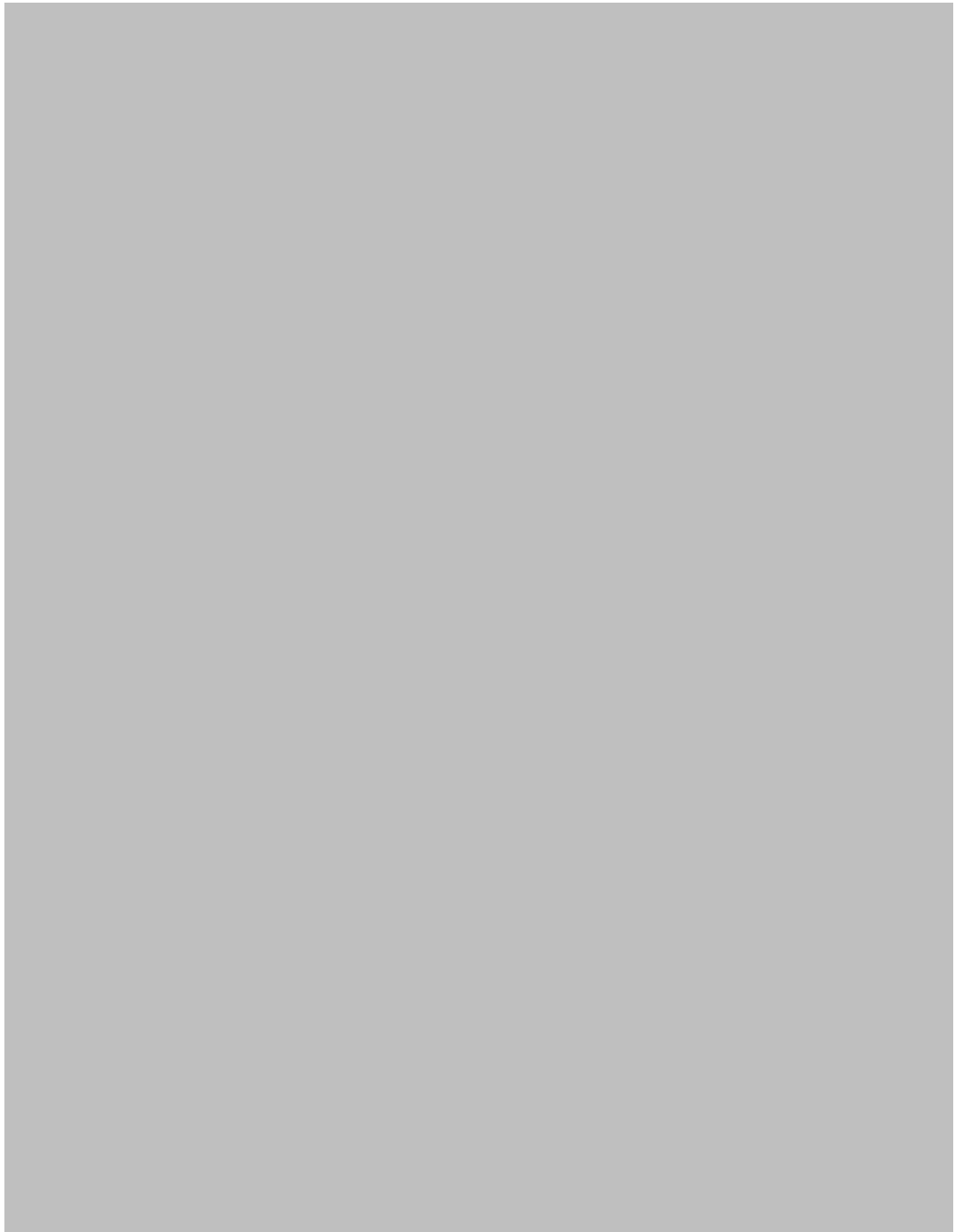
Die Grundstückseigentümer haben in Abstimmung mit der Stadt Mainz Planungsbüros mit der städtebaulichen Planung beauftragt. In einem im Stadtplanungsamt gemeinsam durchgeführten Workshop konnte eine städtebauliche

Grundform erarbeitet werden, die den zuvor von Seiten der Stadt Mainz formulierten Anforderungen entsprach. Somit wurde sowohl den städtischen Interessen nach einer gering geschossigen, aufgelockerten Bebauung, die typisch für den Ortsrand ist, als auch den wirtschaftlichen Vorstellungen der Grundstückseigentümer entsprochen.

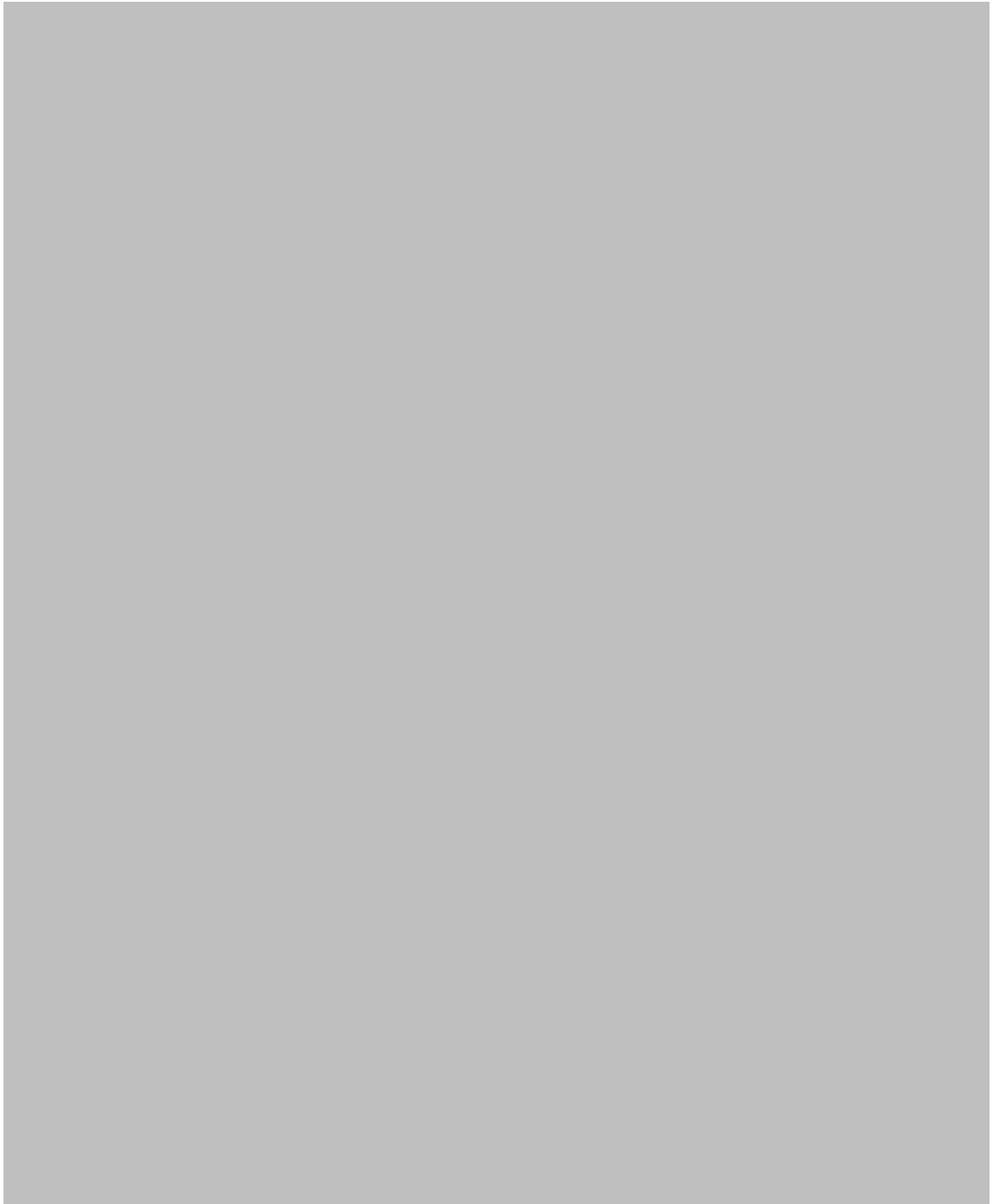
Im Nachgang zum Workshop entstand ein überarbeiteter und grafisch aufbereiteter Plan, in dem lediglich das Grundstück der Gärtnerei Schneider & Holl überplant wurde.



In der Zwischenzeit hat sich der nördlich angrenzende Grundstückseigentümer dem Projekt angeschlossen. Die Vorteile bei der Zusammenlegung der beiden Grundstücke haben den Ausschlag gegeben, das Projekt nochmals zu überplanen. Die Erschließung kann nun von Norden von der Straße "Heuergrund" aus in das Plangebiet führen. Die vorher geplante Stichstraße mit Linksabbieger von der Rheinhessenstraße (L 425) aus kann entfallen. Die Lärmschutzwand-/ -wall-Kombination muss nicht mehr geöffnet werden. Dadurch findet weniger Lärmeintrag in das geplante Wohngebiet statt. Zudem wird die Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Betriebs abgerissen. Damit entfällt eine weitere Lärmquelle, die die Wohnnutzung beeinträchtigt hätte.



Auf Grund von Stellungnahmen im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange musste abermals eine Modifikation des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen werden. Hierbei musste die Einhaltung der nach Landesstraßengesetz vorgeschriebenen 20 m Bauverbotszone in ein leicht abgeändertes städtebauliches Konzept umgesetzt werden. Dies ist unter Einhaltung der ursprünglichen städtebaulichen Grundform gelungen und dient nunmehr als Grundlage für das Bauleitplanverfahren. Ergänzend wurde das Plangebiet in Richtung Osten erweitert, um somit die erforderlichen Flächen für die Versickerung und die Ortsrandeingrünung bereitzustellen.



5.2 Bebauungsstruktur

Gestalt prägend für das Wohngebiet sind seine Lage am Ortsrand und die Vielfalt der angebotenen Wohnformen. Im Süden zu den landwirtschaftlich genutzten Feldern hin sind im überarbeiteten Planstand weiterhin Einzel- und Doppelhäuser mit der geringsten Verdichtung vorgesehen. Nach Osten schließen Reihenhauszeilen an, die durch ihre Stellung den Blick und Zugang zur Landschaft offen lassen. Entlang der Rheinhessenstraße (L 425) ist aus Schallschutzgründen eine Lärmschutzwand-/ -wall-Kombination erforderlich. Quer dazu schließen nun ebenfalls Reihenhauszeilen an. Zentral im Gebiet sind Gartenhofhäuser geplant. Im Rahmen der nördlichen Erweiterung sind weiterer Geschosswohnungsbau sowie Einfamilien- und Doppelhäuser geplant. Der zentral vorgesehene Quartiersplatz verknüpft die einzelnen Baufelder und trägt wesentlich zur Identität im geplanten Wohngebiet bei.

Die kubische Gebäudeform ist ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzepts. Im gesamten Plangebiet sind daher aus gestalterischen Gründen Flachdächer vorgesehen. Diese Regelung trägt dazu bei, den gewünschten vielfältigen Bauformen einen optischen Zusammenhalt zu geben. Die vorgesehenen Staffelgeschosse tragen darüber hinaus dazu bei, die städtebauliche Maßstäblichkeit (kleinteilige Wirkung) in Einklang mit einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke zu bringen.

5.3 Verkehr

Das Plangebiet wird von Norden über die "Heuerstraße" angeschlossen. Die weitere innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Da es keinen Durchgangsverkehr in dem Wohngebiet gibt und die öffentliche Verkehrsfläche zudem als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden soll, werden den besonderen Anforderungen eines ruhigen Wohnquartiers und der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern Rechnung getragen.

Für Fuß- und Radfahrer gibt es verschiedene Stichwege, die sowohl eine schnelle Anbindung in die Hechtsheimer Ortsmitte wie auch in die freie Landschaft ermöglichen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden vorwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht. Entlang der Planstraße "B" befinden sich Sammelstellplätze für die Reihenhausergrundstücke. Die Parkplätze für den Geschosswohnungsbau im Norden des Plangebiets werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Die öffentlichen Stellplätze für Besucher (10 % der Anzahl notwendiger Stellplätze als öffentliche Stellplätze) werden innerhalb der Quartiersstraßen vorgesehen.

5.4 Öffentliche Grünflächen

Auf dem zentral vorgesehenen Quartiersplatz wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Spielfläche kombiniert. Die übrige Durchgrünung des Gebiets wird durch straßenbegeleitende Baumpflanzungen und die zu pflanzenden Bäume entlang der Sammelplatzanlage und durch Pflanzgebote entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterstützt.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zum jetzigen Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens können noch nicht alle Festsetzungen abschließend getroffen werden, da diese noch der Abstimmung mit den tangierten städtischen Fachämtern bedürfen und teilweise auch noch aus den Untersuchungsergebnissen des Umweltberichtes bzw. den erforderlichen Gutachten abgeleitet werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Art der baulichen Nutzung wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden die zulässigen Arten der baulichen Nutzung gestaffelt. Zulässig sind in den beiden nördlichen Baufeldern "WA 1" und "WA 2" die in § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Ausgeschlossen werden die innerhalb dieser Baufenster "WA 1" und "WA 2" gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass für die Baufelder "WA 3" bis "WA 9" sowie alle gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die notwendigen Flächenvoraussetzungen hierfür im südlichen Teil des Plangebietes nicht gegeben sind und darüber hinaus auch kein zusätzlicher Verkehr generiert werden soll. Zudem würden diese Arten von Nutzungen die Struktur des südlichen Teils des geplanten allgemeinen Wohngebiets mit einer eher verdichteten Struktur stark beeinträchtigen. Zusammen mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Nordteil ergibt sich im Plangebiet dadurch dennoch der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

6.2 Gebäudebestand im Geltungsbereich

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existierende Wohnnutzung im Bereich des Baufeldes "WA 1" besitzt Bestandsschutz. Änderungen, Erneuerungen oder Erweiterungen der bestehenden Wohnnutzung sind nur im Rahmen der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird in weiten Teilen des Plangebiets begrenzt, um eine zu hohe Wohnungsdichte zu vermeiden. Damit soll der Gebietscharakter des Wohngebiets mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung gewahrt und das Entstehen von vermehrtem KFZ-Aufkommen durch Parksuch- und Fahrverkehr unterbunden werden. Die Anzahl der Wohneinheiten ist für Einfamilien- und Doppelhäuser auf zwei Wohneinheiten, für Reihenhäuser auf eine Wohneinheit beschränkt. Lediglich für den Geschosswohnungsbau ist eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen städtebaulich nicht erforderlich.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

6.4.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die einzelnen Baufelder ist durch Planeintrag festgesetzt.

Die Gesamtplanung hält die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgeschriebene Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,4 ein.

Im zentralen Baufeld "WA 5" mit den besonderen Wohn- bzw. Bauformen (Gartenhofhäuser) werden diese jedoch überschritten. Sie liegen mit einer GRZ von 0,55 über der besagten Obergrenze.

Grundsätzliches städtebauliches Ziel für das Gebiet ist es, den Geschosswohnungsbau und den zentralen Bereich dichter zu planen und zum Ortsrand hin eine geringere Verdichtung zu erreichen.

In den Randbereichen des Plangebiets innerhalb der Baufelder "WA 3", "WA 4", "WA 8" und "WA 9" sind daher die GRZ-Werte mit 0,25 und 0,35 geringer festgesetzt.

Im Gestalt prägenden Baufeld "WA 7" ist der Wert zwar mit 0,4 festgesetzt, durch die davorliegenden festgesetzte Pflanzfläche "P 2" geht hiervon aber die Wirkung einer geringeren Dichte aus. In den übrigen Gebietsbereichen ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird über den gesamten Planungsbereich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht, sofern in diesen Baufeldern eine GRZ kleiner als 0,4 festgesetzt ist. Die Kubatur der Gebäude bleibt damit begrenzt, die notwendige Unterbringung der Nebenanlagen wird jedoch nicht eingeschränkt. Dies führt insbesondere dazu, dass die kleinen Grundstücke dichter bebaut werden können und damit auch finanzierbarer Wohnraum angeboten werden kann.

In den Baufeldern "WA 1" und "WA 2" darf die zulässige Grundfläche ausnahmsweise durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, soweit das Tiefgaragendach entsprechend den Hinweisen und Richtlinien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 intensiv begrünt ist. Diese Regelung stellt eine nachhaltige Begrünung der Tiefgaragendächer je nach gewähltem Bewuchs (Bäume und Sträucher) sicher, ohne genaue Vorgaben zur Höhe des erforderlichen Substrates machen zu müssen.

In Baufeld "WA 5" darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen überschritten werden, um diese besonders verdichtete Bauweise erst zu ermöglichen. Diese Möglichkeit der Überschreitung ist auf einen kleinen Bereich begrenzt. Der besonderen städtebaulichen Situationen (Geschosswohnungsbau und verdichtete Bauweise) wurde mit dieser Regelung entsprechend Rechnung getragen, ohne die nach BauNVO zulässigen Höchstgrenzen zu überschreiten.

Insbesondere für die Flexibilität der zu realisierenden Gebietsteile können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsplätzen, Flächen für Müllentsorgung sowie private Erschließungsflächen der Grundstücksflächen hinzugerechnet werden.

Insgesamt gesehen ist somit im Hinblick auf die Dichte der Gesamtanlage die Überschreitung der GRZ-Werte in Teilen des Planbereichs im aufgezeigten Maß städtebaulich vertretbar.

6.4.2 Geschossflächenzahl

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit, der maximal zulässigen Gebäudehöhen und der Grundflächenzahl wird das städtebauliche Erscheinungsbild ausreichend gesichert.

6.4.3 Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen / Geschossigkeit

Die maximal zulässige Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist ebenso wie die zulässige Geschossigkeit durch Planeintrag festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, jeweils bezogen auf die Mitte der an die Straße angrenzenden Grundstücke heranzuziehen.

In den beiden Baufeldern "WA 1" und "WA 2" sind Geschosswohnungsbauten geplant. Für diese sind im Bebauungsplan maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Da in diesen Baufeldern eine GRZ von 0,4 möglich ist, kann hier die in § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltene GFZ-Obergrenze von 1,2 zustande kommen. Ansonsten wird sie überall unterschritten.

Im Baufeld "WA 3" sind dreigeschossige, verdichtete Reihenhäuser geplant. Über die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe wird ein zusätzliches Staffelgeschoss für diese Gebäude ausgeschlossen, sodass die Höhe von den Geschosswohnungsbauten zum Ortsrand hin abgestaffelt und ein Übergang in den Landschaftsraum geschaffen wird.

Zum Ortsrand hin in den Baufeldern "WA 6 bis WA 9" und im Teilgebiet "WA 4" (Reihenhaus-, Einzel- und Doppelhausbebauung) sind entsprechend der städtebaulichen Intention maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Da im zentralen Gebietsteil "WA 5" eine dichte Bauform mit einer GRZ von 0,55 zugelassen ist, bleiben die Gebäude hier auf maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss beschränkt.

6.5 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden vielfältige, in Teilbereichen auch verdichtete Bauformen ermöglicht. Um die städtebauliche Qualität im Rahmen der Realisierung zu gewährleisten, sind die überbaubaren Flächen vorwiegend durch klare Bauformen geregelt. Lediglich für den Geschosswohnungsbau in den Baufeldern "WA 1" und "WA 2" sind die Bauformen im Sinne der Flexibilität großzügiger gefasst.

Für die Gartenhofhäuser in Baufenster "WA 5" werden straßenseitig Baulinien zur Sicherung der Straßenflucht festgesetzt. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile und erdgeschossige Vorbauten ausnahmsweise überschritten werden, um an diesen Stellen Eingangsvorbauten anbauen zu können. Städtebaulich sollen hier abgestaffelte halböffentliche Bereiche realisiert werden, die das Bild des öffentlichen Straßenraums gliedern und in Verbindung mit dem gestalterischen Thema "Mauern und Einfriedungen" das Bild der straßenständigen Hofhäuser zusätzlich unterstreichen.

Die Gartenhofhäuser sind winkelförmig um einen Gartenhof gestaltet. Sie umschließen somit zwei Seiten des Hofes, die beiden anderen Seiten werden durch geschosshohe Mauern oder die Nachbarhofhäuser geschlossen. Dieser Gebäudetyp ermöglicht die dichte Ausnutzung des Baufeldes.

Die Baufelder sind so festgesetzt, dass zwischen den Häusern ein Mindestabstand von 5 Metern gewährleistet ist. Die Belange des Brandschutzes und ausreichender Belichtung und Belüftung bleiben gewahrt. Durch diesen speziellen Bautyp soll das Angebot verschiedener Haustypen erweitert werden und eine Bauweise, die mit der regional charakteristischen Bauweise in der Umgebung korrespondiert, planungsrechtlich abgesichert werden.

Um eine aufgelockerte Bebauung im südlichen Ortsrandbereich zu gewährleisten sind dort ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die übrigen Gebiete ist überwiegend die offene Bauweise festgesetzt.

6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb entsprechend gekennzeichneten Flächen und den überbaubaren Flächen zulässig, um ein möglichst einheitliches, geordnetes Bild zu gewährleisten und die Bebauung der Vorgartenbereiche durch Nebenanlagen entsprechend einzudämmen.

Im Bereich der Reihenhausbebauung in den Baufeldern "WA 4" und "WA 6" sind entlang der Ringerschließung Sammelstellplätze für die dortigen Anlieger vorgesehen.

Für die Geschosswohnungsbauten in den Baufeldern "WA 1" und "WA 2" sind für die Unterbringung des Hauptanteils der Stellplätze Tiefgaragen festgesetzt. Um den notwendigen Flächenbedarf der Tiefgarage zu entsprechen und gleichzeitig die Kubatur des Gebäudes zu beschränken, dürfen diese auch außerhalb des festgesetzten Baufelds angeordnet werden. Um die notwendige Tiefgaragenrampenlänge und damit die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, darf die Oberkante der Tiefgaragen inklusive der erforderlichen Erdüberdeckung gemäß den Hinweisen und Richtlinien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 maximal bis 60 cm über die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche hinausragen.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Gebietszufahrtsstraße und die Ringstraße mit den Bezeichnungen "Planstraße A" und "Planstraße B" wird als "Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-" festgesetzt, um den besonderen Anforderungen eines ruhigen Wohnquartiers und der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern Rechnung zu tragen.

Wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist der zentral gelegene Quartiersplatz. Dieser ist, wie die Straßen, auch als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und soll als quartiersbezogener Freiraum mit Kommunikations- und Aufenthaltsqualität zur Schaffung einer gemeinschaftlichen Mitte des neuen Quartiers dienen. Für die Kinder des Quartiers entstehen hier Spielmöglichkeiten.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die fußläufigen Verbindungen und die privaten Erschließungsstraßen sind im Bebauungsplan über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ("G+F+L") gesichert. Die mit "G+F+L" festgesetzten Bereiche gewährleisten die Erschließung der Grundstücke und der privaten Stellplätze.

Im Bereich des Baufeldes "WA 6" wird in der städtebaulich wichtigen Achse vom Quartiersplatz über die "Planstraße B" nach Osten der Allgemeinheit auch der rad- und fußläufige Zugang zum landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg ermöglicht. Die Zufahrt zum Wirtschaftsweg mit dem PKW bleibt der Allgemeinheit jedoch versagt und ist nur für berechtigte Versorgungsträger zulässig, damit der Wirtschaftsweg neben dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr, den Radfahrern und Fußgängern vorbehalten bleibt. Diese Regelung wird mit Hilfe einer verkehrlichen Anordnung im Nachgang zum Bauleitplanverfahren umgesetzt.

Die Geh- und Leitungsrechte ("G+L") ergehen zugunsten der Allgemeinheit und den berechtigten Versorgungsträgern. Diese schmalen Stichwege ermöglichen vor allem die fußläufige Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung.

Im Nordteil des Plangebiets führt ein Fußweg vom Quartiersplatz durch den Lärmschutzwand hindurch, der die Anbindung an die Bushaltestelle an der Rheinhessenstraße sichert. Dieser wird ebenfalls durch ein Gehrecht gesichert.

Im Osten sind noch zwei weitere Stichwege zum landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg vorgesehen. Im zentral gelegenen Baufeld "WA 5" wird die private Erschließungsstraße wieder über einen Fußweg an die Ringstraße angebunden. Im Westen in Baufeld "WA 4" dienen die mit "G+L" gekennzeichneten Bereiche lediglich der fußläufigen Erschließung und Versorgung der Reihenhauseinheiten.

6.9 Öffentliche Grünflächen

Der bestehende Grünstreifen entlang der "Heuerstraße" mit erhaltenswertem Pappelbestand wird im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

6.10 Grünplanerische Festsetzungen

6.10.1 Bodenversiegelung

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern und den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

6.10.2 Anpflanzungen

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Hecken und Dachbegrünungen dienen der Durchgrünung des geplanten Quartiers. Die Pflanzungen sowie die festgesetzte Dachbegrünung tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier bei.

Innerhalb der Pflanzfläche "P 1" entlang der "Rhein Hessenstraße" (L 425) wird der erforderliche bauliche Lärmschutz mit Böschungsflächen und Stützwänden begrünt. Die zwischen Straßenbegrenzungslinie und Lärmschutzkonstruktion anzupflanzenden Laubbäume dienen der Gliederung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraums sowie der Aufwertung des Stadteingangs. Diese sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m von der Straßenbegrenzungslinie und im Abstand von 8 m in der Reihe angeordnet anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Plan festgesetzte Pflanzfläche "P 2" ist als mindestens 3,50 m breiter krautreicher Wiesenstreifen mit Entwässerungsgraben als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Anpflanzung dient der Ortsrandeingrünung nach Süden.

6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Stellplätze und deren Zufahrten sowie die befestigten Flächen des Quartiersplatzes sind in wasserdurchlässiger Oberfläche mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten werden und die Grundwasserneubildung wird weiterhin ermöglicht.

6.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzungen und Begründung der Festsetzungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens entsprechend des erforderlichen Lärmgutachtens ergänzt.

6.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern

Zur Sicherung der Standfestigkeit der öffentlichen Straßenbefestigung sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich. Daher werden die benötigten Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Dachform und Dachneigungen

Im Plangebiet ist aus gestalterischen Gründen die Dachform ausschließlich als Flachdach festgesetzt. Die dadurch erreichte kubische Gebäudeform ist ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzepts. Diese Festsetzung trägt dazu bei, den gewünschten vielfältigen Bauformen einen optischen Zusammenhalt zu geben. Daher sind auch die Nebenanlagen ausdrücklich in diese Festsetzung aufgenommen worden, damit diese sich den kubischen Gebäudeformen angleichen.

7.2 Einfriedungen

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens sind umfangreiche gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird geprüft, ob Details im Sinne einer einheitlichen Gestaltung entsprechend den derzeitigen Festsetzungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden können.

Städtebauliches und gestalterisches Ziel für das Quartier ist es, dem Thema "Mauern und Einfriedungen" eine Gestalt prägende Rolle zukommen zu lassen. Aus diesem Grund werden hierzu im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen getroffen.

Ziel ist es, dass sich das Gebiet zur Landschaft hin öffnet und im Inneren das Bild von regionaltypischen Hofhäusern, straßenständig, mit hohen Einfriedungen, zitiert wird. Aus diesem Grund wurde für das Baugebiet -differenziert nach der Lage- die Höhe und die Gestalt der Einfriedungen festgesetzt.

Die Neudefinition des südlichen Ortsrandes über einen bepflanzten Grünstreifen außerhalb der privaten Gärten wird ergänzt durch eine einheitliche Einfriedung der privaten Gärten mit einer durch Gehölzpflanzung eingebundenen ca. 1,50 m hohen gestalteten Grundstücksmauer als Reminiszenz an den gebauten, eingefriedeten rheinhessischen Siedlungsrand.

Im Gegensatz zu dem offen gestalteten neuen Ortsrand im Süden und Osten werden im Inneren hohe Mauern als Einfriedungen festgesetzt, um introvertierte Privaträume zu schaffen. Daher sind innerhalb des Baufeldes "WA 5" Einfriedungen nur als Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m entlang der gesamten Grundstücksgrenze zulässig. Diese springen von den Straßenräumen zurück, um davor ausreichend Raum für die Anpflanzung von Hecken zu gewährleisten und so eine Begrünung des Straßenraums zu erreichen. Die Materialität ist auf verputzte oder in Sichtbeton ausgeführte Mauern beschränkt, um ein einheitliches Bild sicherzustellen und die gestalterischen Ziele entsprechend umzusetzen.

Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind ergänzend Nutzungsbeschränkungen der Vorgärten in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

7.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens sind umfangreiche gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird geprüft, ob die Verpflichtung zur einheitlichen Gestaltung entsprechend den derzeitigen Festsetzungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden können.

Ebenso wie für die Gestaltung der Einfriedungen wird auch für die Anlagen zum Sammeln von Müll eine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, um eine entsprechend hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten, da auch diese eine große Bedeutung auf die Gestalt des öffentlichen Straßenraums haben. Die Materialität ist auf Stahl- und Holzkonstruktionen reduziert, zudem ist innerhalb eines Baufeldes nur ein einheitlicher Typ von Müllsammelanlagen zulässig.

7.4 Begrünung von offenen Stellplätzen

Die den Straßenverkehrsflächen und den Fuß- und Fahrradwegen zugewandten offenen Stellplätze sind mit Rankgerüsten oder durch Begrünung der Sicht zu entziehen. Hiermit soll ein harmonisches Straßenbild geschaffen werden, welches nicht durch den ruhenden Verkehr dominiert wird.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist beauftragt und wird derzeit erarbeitet.

9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

10. Statistik

gesamtes Plangebiet:	ca.	3,25 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca.	1,91 ha	58,8 %
Verkehrsflächen:	ca.	0,30 ha	9,2 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	ca.	0,37 ha	11,4 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	ca.	0,54 ha	16,6 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	ca.	0,08 ha	2,5 %
Öffentliche Grünflächen:	ca.	0,04 ha	1,2 %
Fläche für Versorgung:	ca.	0,01 ha	0,3 %
Anzahl der geplanten Wohneinheiten:	ca.	90 WE	

11. Kosten

Der Stadt Mainz entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Übernahme der Kosten für die erforderlichen Gutachten und den Umweltbericht erfolgt durch die Grundstückseigentümer und wird anhand eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Mainz und den Grundstückseigentümern geregelt.

Für die Pflege der öffentlichen Flächen wurden von den städtischen Fachämtern noch keine Kosten benannt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete