

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Milchpfad (O 70)"



Stand: Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplan "Milchpfad (O 70)"

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
4. Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
5. Städtebauliche Bestandsanalyse.....	6
5.1 Grundflächenzahl	7
5.2 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	8
5.3 Höhe baulicher Anlagen.....	9
6. Städtebauliches Konzept.....	11
7. Erschließung	13
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	14
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung	19
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	22
8.4 Größe von Baugrundstücken.....	23
8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	24
8.6 Zahl der zulässigen Wohneinheiten	24
8.7 Geförderter Wohnungsbau	25
8.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung - Wildgraben.....	26
8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
8.10 Schall- und Erschütterungsschutz	27
8.11 Grünplanerische Festsetzungen	29
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
9.1 Dachform, Dachneigung.....	33
9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	33
9.3 Einfriedungen, Vorgärten, Anlagen zum Sammeln von Müll	34
10. Untersuchung der Umweltbelange.....	34
10.1 Artenschutzgutachten mit Baumerfassung	35
10.2 Schalltechnische Immissionsprognose	36
10.3 Erschütterungstechnische Untersuchung	37
10.4 Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan.....	38
11. Belange des Denkmalschutzes	39
12. Familienfreundlichkeitsprüfung	40
13. Statistik	40
14. Kosten	41

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Milchpfad (O 70)" wurden folgende Gutachten erstellt, die der Begründung als Anlage beigelegt sind und die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- Schalltechnische Immissionsprognose, Schalltechnisches Ingenieurbüro pies, Mainz, 10.10.2018,
- Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Milchpfad (O 70)" der Landeshauptstadt Mainz, Ökoplana, Mannheim, 29.10.2018,
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 28.11.2018 sowie
- Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung, Willigalla – Ökologische Gutachten (WÖG), Mainz, 30.04.2020.

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

In den letzten Jahren ist im Bereich Milchpfad ein verstärkter Siedlungsdruck in Form von punktuellen baulichen Veränderungen hin zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und des Bauvolumens festzustellen.

Im Jahr 2017 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zunächst neun, dann sieben und später mit fünf Wohneinheiten vorgelegt. Das Vorhaben sprengte in seiner Kubatur und Formensprache sowie der Anzahl der geplanten Wohneinheiten den städtebaulich verträglichen Rahmen der umgebenden Bebauung. Der Bauausschuss sowie der Stadtrat sah eine Gefährdung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes.

Auf dem Grundstück des Vorhabens galt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bretzenheimer Straße (Z 71)". Das bestehende Planungsrecht war nicht in der Lage, unter Bezug auf o. g. Bauvorhaben eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu unterbinden. Insbesondere weil der Bebauungsplan "Z 71" keine Regelungen zur Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, oder auch zur maximalen Höhe baulicher Anlagen enthält.

Um eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss zum "Milchpfad (O 70)" wurde vom Stadtrat am 27.09.2017 gefasst. Der Geltungsbereich wurde Richtung Norden entlang des Milchpfads erweitert.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Milchpfad (O 70)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 18 und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung "Zahlbacher Steig" sowie durch die ausgegrenzte Parzelle 162,
- im Osten durch die westliche Begrenzung "Milchpfad",
- im Westen durch die östliche Begrenzung "Am Wildgraben" und
- im Süden durch die nördliche Grenze der ausgegrenzten Parzelle mit der Flurstücksnummer 178, durch die westliche und südliche rückwärtige Grundstücksgrenze der Parzelle mit der Flurstücksnummer 181 sowie die östliche rückwärtige Grundstücksgrenze der Parzelle mit der Flurstücksnummer 182.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "Milchpfad (O 70)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung und wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

kann deshalb abgesehen werden. Das Plangebiet des "O 70" ist insgesamt 25.159 m² groß. Auf Flächen, die als Straßenverkehrsflächen oder als (private) Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, entfallen insgesamt ca. 2.125 m². Die übrigen Flächen, die als allgemeines Wohngebiet (WA), besonderes Wohngebiet (WB), Mischgebiet (MI) und Flächen für Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt werden, belaufen sich auf ca. 21.354 m². Bei einer max. zulässigen Grundflächenzahl im WA und MI von 0,4 bzw. im WB und auf der Fläche für Gemeinbedarf von ca. 0,6 verbleiben ca. 10.821 m² an zulässiger (überbaubarer) Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Damit ist der in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte zulässige Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 m² nicht überschritten.

Durch den Bebauungsplan werden die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele, oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung, oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Es liegen keine Argumente vor, die gegen eine Durchführung des beschleunigten Verfahrens sprechen. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

4. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind die Flächen des "O 70" als vorhandene Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan "O 70" setzt hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und ein besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO fest. Im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB sind diese Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

Im Rahmen der südlichen Erweiterung des Geltungsbereiches, um die städtischen Parzellen mit der Flurstücksnummer 181 und 182, werden im Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung (im Bereich des begrünten Wildgrabens) festgesetzt. Die vorgesehene Nutzung entspricht damit nicht mehr exakt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund muss der Flächennutzungsplan für den südlichen Bereich des Plangebietes angepasst werden, sodass die dort dargestellte Wohnbaufläche in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB abgeändert wird.

Da der Bebauungsplan "O 70" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan "O 70" nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege einer Berichtigung angepasst werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch parallel zum Bebauungsplanverfahren ist daher nicht erforderlich.

5. Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Milchstraße (O 70)" erstreckt sich über ein nahezu vollständig bebautes Wohnquartier. Es teilt sich in zwei wesentlich Bereiche:

Es gibt den entlang der Bretzenheimer Straße historisch gewachsenen Ortskern von Zahlbach, der überwiegend geprägt ist durch eine Haus-und-Hofbauweise. Die Grundstücke sind sehr heterogen zugeschnitten. Es gibt kleine Grundstücke unter 150 m² (siehe Abb. 1), gleichzeitig sehr schmale lange Grundstücke die weit in den begrünten Hang hinauf Richtung Osten hineinragen sowie große Grundstücke über 800 m², westlich der Bretzenheimer Straße, auf denen bereits größere Apartmenthäuser errichtet wurden (z. B. "Bretzenheimer Straße 19 und 20"). Die meisten Parzellen entlang der Bretzenheimer Straße sind in den Hinterhöfen durch Nebenanlagen, Garagen und Hofflächen stark versiegelt.

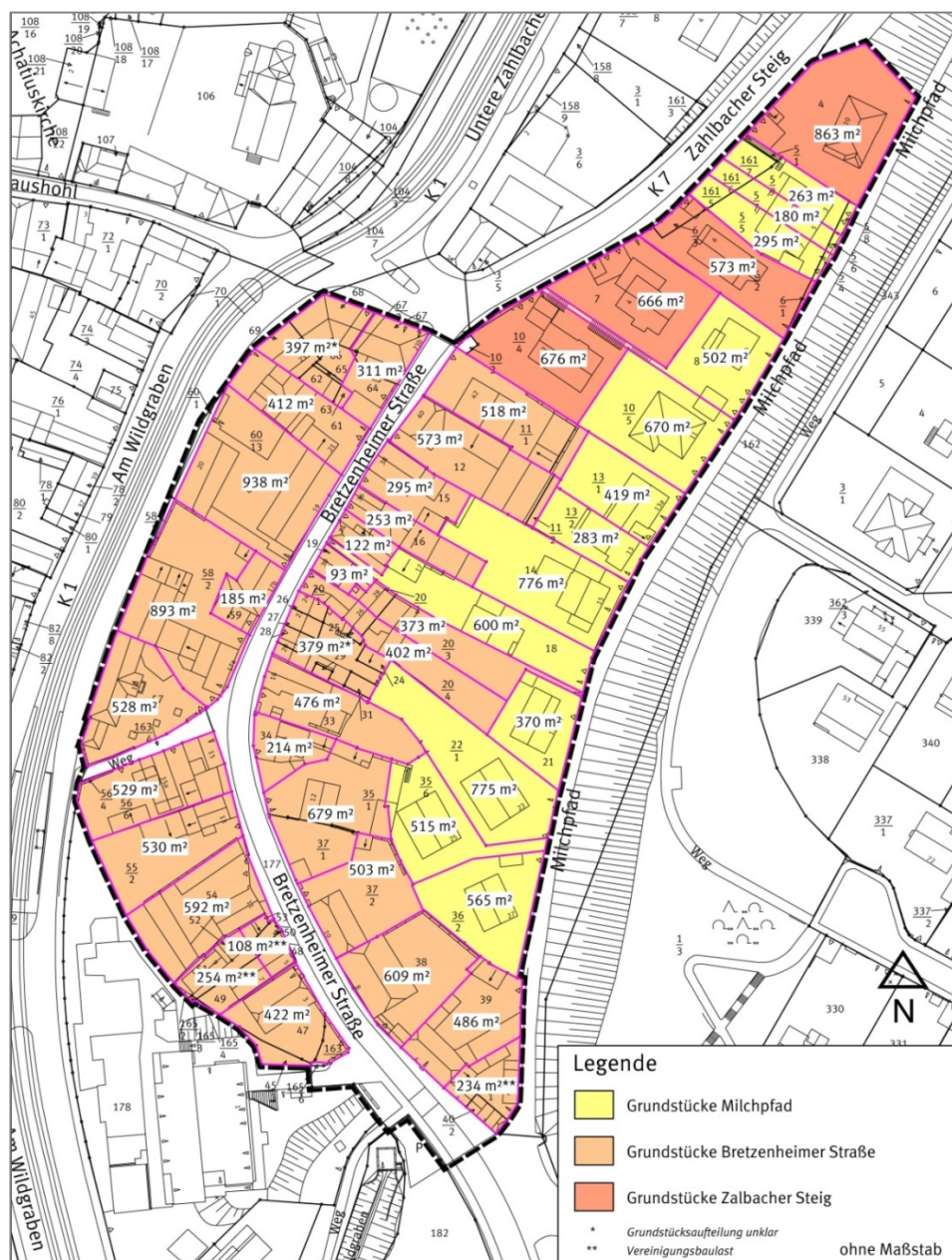


Abb. 1: Ermittlung der Grundstücksgrößen im "O 70"

Vor einigen Jahrzehnten wurden die lang zugeschnitten Grundstücke östlich der Bretzenheimer Straße überwiegend geteilt und über den Milchpfad neu erschlossen. So entstand nach und nach ein Einfamilienhausgebiet entlang des Milchpfads, welches bedingt durch die topografische Lage leicht erhöht vom Plangebiet liegt. Dieses Wohngebiet bildet den zweiten wesentlichen Bereich des Bebauungsplanes. Heute ist die vorhandene städtebauliche Struktur im Milchpfad geprägt von überwiegend freistehenden Ein- bis max. Zweifamilienhäusern, welche in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Die meisten der Grundstücke weisen im rückwärtigen Bereich einen großzügigen Anteil von Grün- und Freiflächen auf.

Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes, erschlossen über die Straße "Zahlbacher Steig", sind, ähnlich wie zu Beginn der Bretzenheimer Straße, größere freistehende Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

5.1 Grundflächenzahl

Zur Ermittlung der bestehenden städtebaulichen Dichte im Geltungsbereich des "O 70" wurde die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) aus den Grundflächen der Hauptgebäude errechnet (siehe Abb. 2).

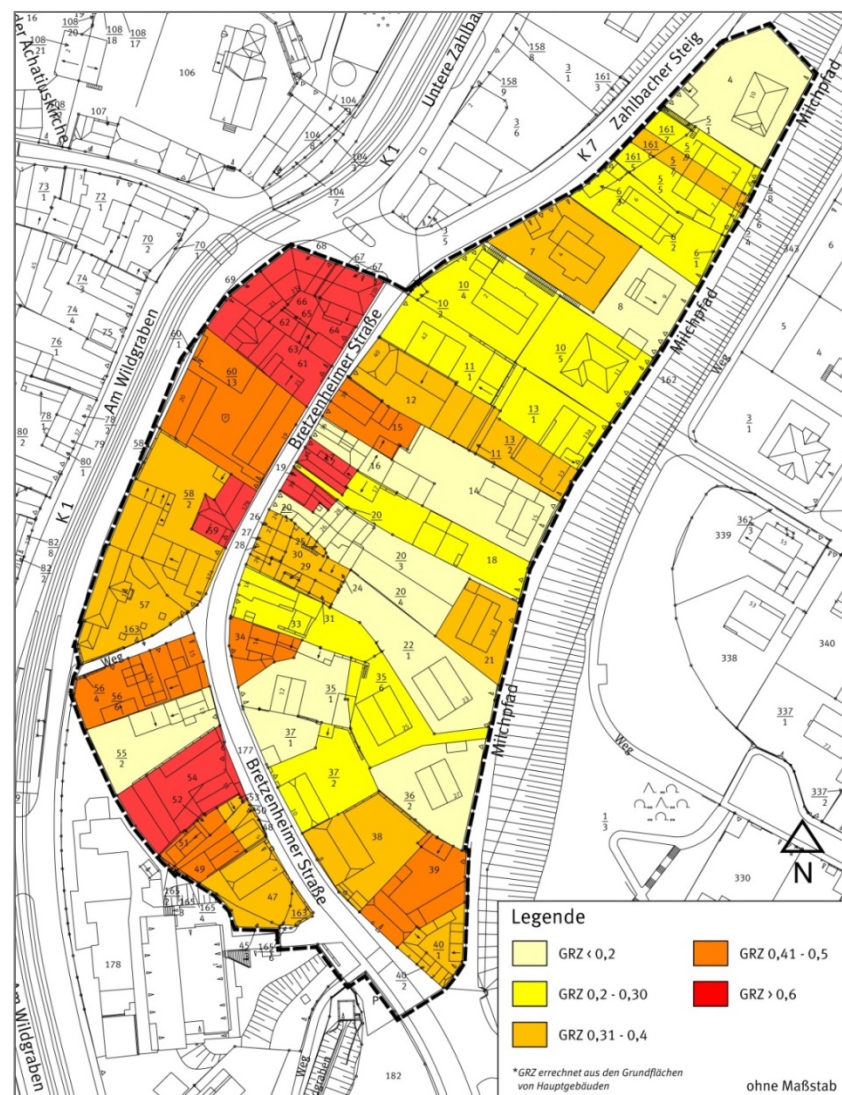


Abb. 2: Überschlägige Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im "O 70"

Der Bereich Milchpfad ("WA 1" bis "WA 5") ist überwiegend durch eine geringe Überbauung der Grundstücke charakterisiert. Die GRZ liegt bei den meisten Grundstücken zwischen einem Wert von unter 0,20 bis 0,40, wobei ca. drei Viertel der Werte bis zu einer GRZ von maximal 0,30 erzielt werden. Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Hauptgebäude werden durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude weitere Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Teil diesen Gebiets ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Diese Grün- und Freiflächen finden sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Im Bereich der Bretzenheimer Straße ("WB 1" bis "WB 9" und "MI 1") sind aufgrund der Haus-Hof-Bauweise die meisten Parzellen stark versiegelt. Auch wenn das in der Abb. 1 nicht direkt ersichtlich wird, da die GRZ aus den Grundflächen der Hauptgebäude errechnet wurde und die zahlreichen Hofflächen und Nebengebäude nicht berücksichtigt werden konnten.

Fast die Hälfte der Grundstücke in diesem Bereich weisen bereits eine GRZ von über 0,4 auf (z. B. Bretzenheimer Straße 23, 23a, 23b und 11). Wobei hier die versiegelten Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie die vielen Nebenanlagen etc. noch nicht berücksichtigt wurden.

5.2 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Des Weiteren wurde im Geltungsbereich des "O 70" die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude überschlägig ermittelt (siehe Abb. 3). Für den Wohnkomplex in der Bretzenheimer Straße 11, bestehend aus drei Wohngebäude, konnten die Wohneinheiten nur für das gesamte Grundstück zusammengefasst ermittelt werden.

In dem Plangebiet entlang der Straße "Bretzenheimer Straße" sind unterschiedliche Gebäudegrößen zu finden. Mehr als die Hälfte der östlich der Bretzenheimer Straße gelegenen Grundstücke sind durch Ein- und Zweifamilienhäuser (12 von 20 Gebäuden) geprägt.

Auch auf der westlichen Straßenseite finden sich ähnlich viele Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Rest ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser und z. T. größeren Appartementhäuser (z. B. "Bretzenheimer Straße 19 und 20") und einem Studentenwohnheim (Bretzenheimer Straße 23b). Vor allem neuere Gebäude umfassen mehr als 8 Wohneinheiten je Gebäude. Dementsprechend kann man hier bereits eine starke Nachverdichtungstendenz, auf meist kleineren Grundstücken, erkennen.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 3a", "WA 4a", "WA 4" und "WA 5", entlang des Milchpfads sind ausnahmslos durch eine Ein- bis max. Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet. Nur im "WA 3" hat eines der zwei Gebäude, erschlossen über die Straße "Zahlbacher Steig", sechs Wohneinheiten.

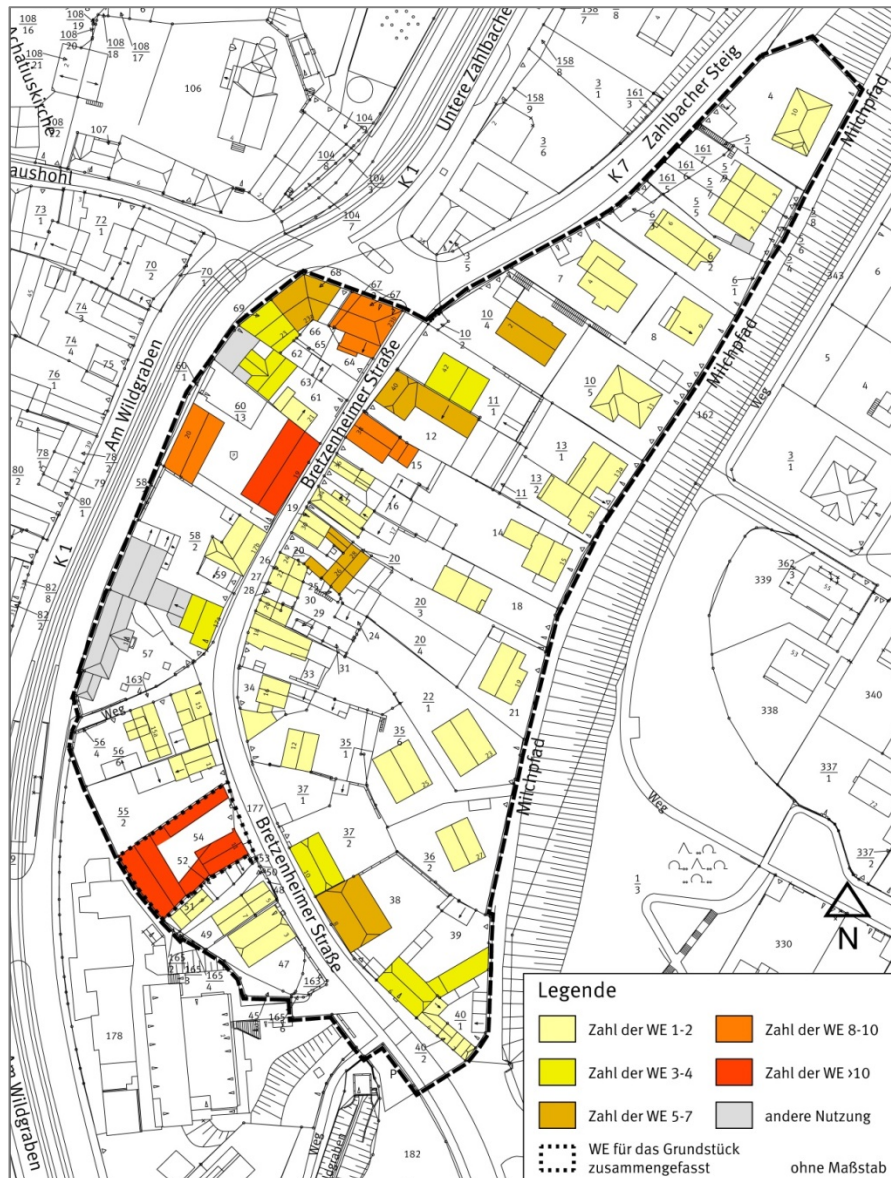


Abb.3 Übersichtliche Ermittlung von Wohneinheiten je Gebäude im "O 70"

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Die meisten Gebäude entlang der Brezenheimer Straße haben nach überschlägiger Ermittlung ein bis zwei Vollgeschosse.

Im Bereich des Milchpfads wurden die Trauf- und Firsthöhen im Bereich des Milchpfads und Zahlbacher Steig ("WA 1" bis "WA 5") sowie mehrere Geländeschnitte (siehe Abb. 5 und 6) von der Stadt Mainz aufgemessen. Aus den ermittelten Höhen wurden außerdem für beide Straßenbereiche Höhenabwicklungen erstellt (siehe Abb. 4 und 8). Diese stellen zum einen die bestehende Situation dar (Höhe der Straßenbegrenzungslinie und Firsthöhen der Bestandsgebäude) und zum anderen die zukünftig möglichen Firsthöhen durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen, ohne Berücksichtigung anderer begrenzender Festsetzungen (wie z. B. Begrenzung der Vollgeschosse, GFZ oder Grundstücksgrößen).

Am Anfang des Milchpfads liegen drei, vom Typ her sehr ähnliche Einfamilienhäuser (Milchpfad 27, 25, 23) mit Satteldach. Die Gebäude sind nicht, wie die Nachbarhäuser im Milchpfad, direkt entlang der Straße errichtet worden, sondern stehen abseits, leicht erhöht und mit der Häuserfront diagonal zum Straßenraum gedreht. Auch in der Höhe unterscheiden sich die drei Gebäude von den Häusern im Milchpfad. Gemessen an der Oberkante der Straßenbegrenzungslinie des Milchpfads (inkl. Bodensockel), weisen die Gebäude eine Firsthöhe zwischen 8,30 m bis 9,50 m auf. Gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche haben die Gebäude eine Firsthöhe zwischen 7,60 m und 8,10 m.

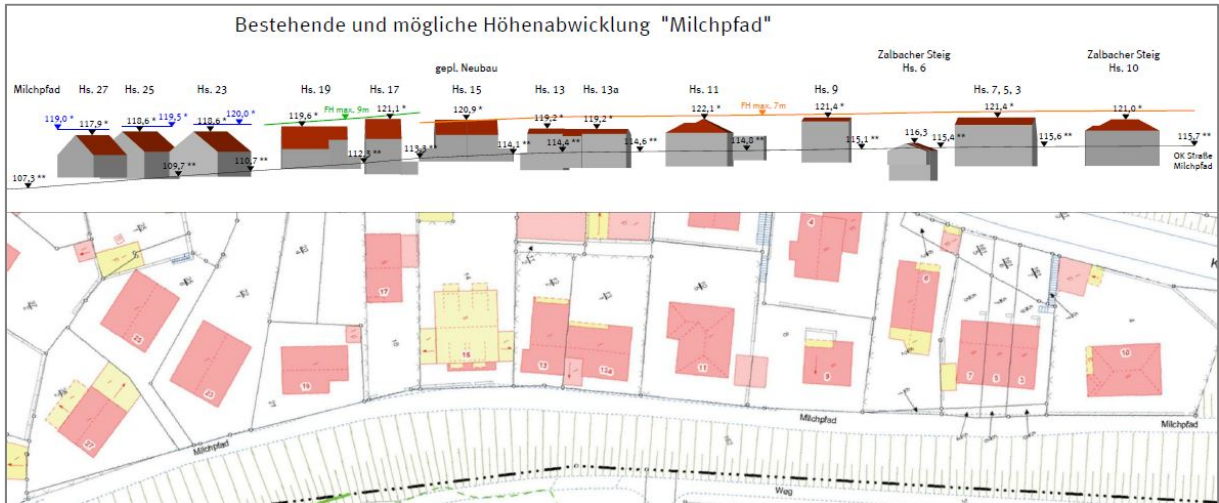


Abb. 4 Bestehende und mögliche Höhenabwicklung "Milchpfad" (Ausschnitt)

Die Gebäude entlang des Milchpfads erstrecken sich als homogener Gebäudeband. Das Wohngebiet ist, ausgehend vom Milchpfad und mit wenigen Ausnahmen (z. B. Milchpfad 17), geprägt von zur Straße gewandten, eingeschossig wirkenden Gebäuden mit überwiegend niedrigen Trauf- und Firsthöhen. Die max. Firsthöhe liegt bei den Gebäuden ab Milchpfad 19 bis zum letzten Gebäude Am Zahlbacher Steig 10, im Schnitt bei etwa 5,80 m (gemessen an der Straßenbegrenzungslinie). Die Dachformen sind fast alle symmetrisch geneigt, aber dennoch unterschiedlich ausgeprägt.

Ein Ausreißer stellt das Gebäude im Milchpfad 17 dar. Es steht vom Straßenraum zurück gesetzt und weist eine reine, ab der natürlichen Geländeoberfläche auf dem hinteren Grundstück gemessene Firsthöhe von über 10,50 m auf. Auch das Nachbargebäude Nr. 19 ist höher gebaut als die Nachbargebäude Richtung Norden. Gemessen an der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie weist es eine Firsthöhe von 8,10 m auf.

Die anderen Gebäude, die direkt entlang des Milchpfads liegen, haben größtenteils eine homogene Firsthöhe, gemessen an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des Milchpfades, von ca. 4,70 bis 6,30 m, mit Ausnahme eines weiteren Ausreißers im Milchpfad Nr. 11 (Firsthöhe 7,50 m).

Betrachtet man die Traufhöhe des Straßenzuges des Milchpfades, gemessen an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des Milchpfades, zeigt sich eine durchgehende Spanne von 2,50 m bis 4,20 m Höhe, wenn man von zwei Ausrei-

Bern mit einer Traufhöhe von 4,50 m und 5,70 m (Milchpfad Nr. 17 und Nr. 9) ab-
sieht.

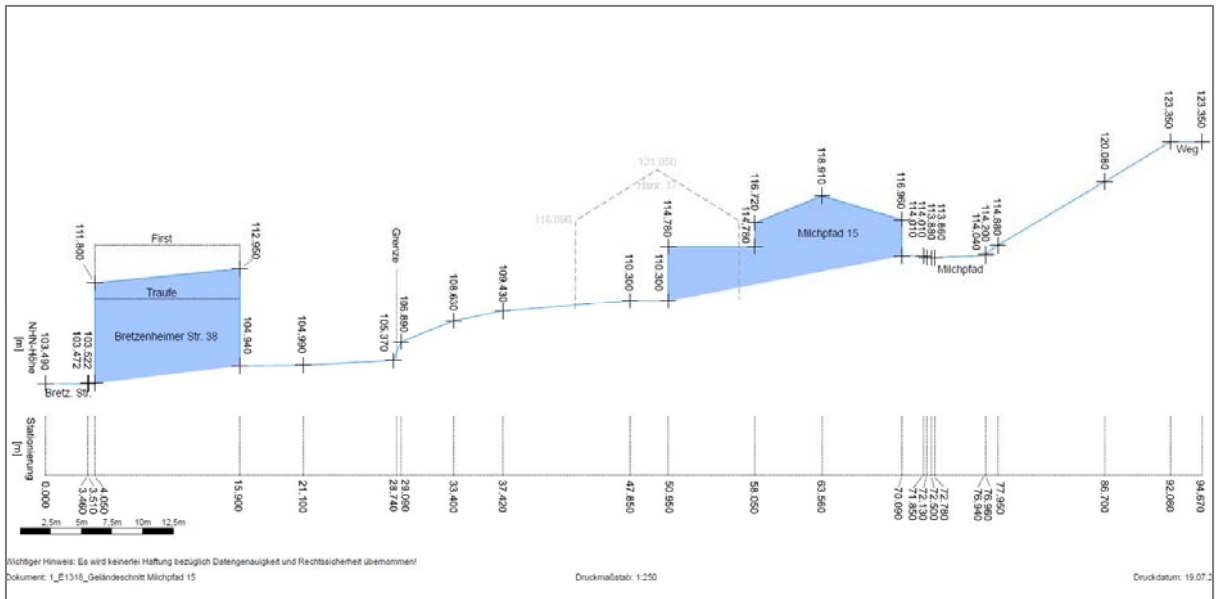


Abb. 5 Geländeschnitt durch Milchpfad 15 und Bretzenheimer Str. 38 im "O 70"

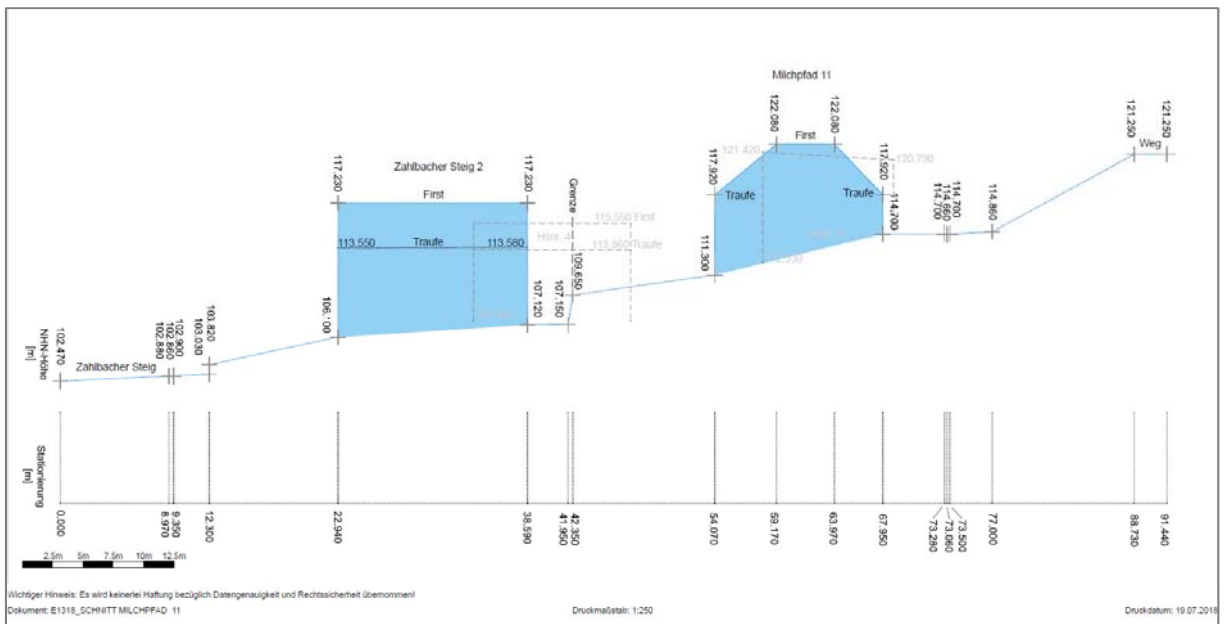


Abb. 6 Geländeschnitt durch Milchpfad 11 und Zahlbacher Steig 2 im "O 70"

6. Städtebauliches Konzept

Das historisch gewachsene Zentrum von Mainz-Zahlbach ist ein ländlich strukturierter Ortskerns, in dem sich in der Vergangenheit ein Funktionswandel zum innenstadtnahen Wohngebiet vollzogen hat. Entlang der Bretzenheimer Straße handelt es sich größtenteils um dicht bebaut und stark versiegelte Grundstücke in Haus-und-Hofbauweise, die neben einer überwiegenden Wohnbebauung ehemals auch eigenständige Gewerbegrundstücke (zumeist im Blockinnenbereichen) sowie durch Handwerk und Kleingewerbe genutzte rückwärtige Grundstücksteilflächen aufwiesen. Dieses enge Nebeneinander von überwiegendem Wohnen und

eingestreutem, wohnnutzungsverträglichen Gewerbe ist bis heute in den Grundzügen erhalten geblieben, auch wenn die gewerbliche Nutzungen seither stark abgenommen haben. Um eine planerische Bewältigung des fortschreitenden Strukturwandels zu ordnen und mit dem Ziel, das vorhandene Siedlungsgefüge zu bewahren, die Wohnnutzung in Qualität und Quantität zu erhalten und fortzuentwickeln und zugleich auf Umweltbeeinträchtigungen lenkend zu reagieren, werden im Bebauungsplan folgende städtebauliche Schwerpunkte gesetzt:

1. Der Bebauungsplan dient der sukzessiven Erneuerung der Bebauung unter Wahrung der bestehenden Charakteristik. Ziel ist es die Wohnfunktion im Plangebiet zu sichern und zu stärken.
2. Damit der Siedlungscharakter der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhausbebauung gewahrt werden kann, wird die vorhandene Nutzungs- und Bauungsstruktur bauplanungsrechtlich durch die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie weiteren Festsetzungen (z. B. maximale Gebäudehöhe, maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude und Mindestgrundstücksgrößen) gesichert.
3. Für den historisch gewachsene Bereich beiderseits der Bretzenheimer Straße sieht der Bebauungsplan in den Erdgeschossebenen weiterhin die Möglichkeit vor, Handwerks- und dienstleistungsorientierte Betriebe entsprechende Entwicklungsoptionen zu ermöglichen. Gemäß § 4 a BauNVO ist dieses Gebiet als "Besonderes Wohngebiet" (WB) ausgewiesen. In diesen Wohngebieten soll die Wohnnutzung auch künftig gestärkt werden.
4. Baugestalterische Anforderungen und die heutigen Abstandsvorschriften sollen im Bebauungsplan, unter der Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen, abgestimmt und festgeschrieben werden.
5. Entlang der Straße "Am Wildgraben" ist beabsichtigt, durch eine geschlossene Randbebauung, einen Riegel zu schaffen, der das weitere Gebiet vor eindringenden Immissionen abschirmt. Für diese Randbebauung ist die Nutzung, welche direkt an der Straße "Am Wildgraben" liegt, als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für die südlich davon liegende geschlossene Randbebauung, welche durch die vorhandene Grünsubstanz etwas stärker vor Lärmimmissionen geschützt ist, wird die Nutzung als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.
6. Die Fläche des Wildgrabens und die angrenzende öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes stellen ein wichtiges Schlüsselgrundstück für das Thema Stadtklima dar. Daher werden die bestehende Grünnetzungen sowie Kalt- und Frischluftströme stärker berücksichtigt. Dementsprechend sollen die Flächen weiterhin von baulichen Anlagen freigehalten und eine zusammenhängende Grünfläche, mit hoher klimatischer Bedeutung für die Innenstadt, entwickelt bzw. aufgewertet und gesichert werden.

Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Städtebauliche Intention in vielen Bereichen des Plangebiets ist es, die Gebäudestellung auf den Grundstücken über entsprechen-

de Festsetzungen festzuschreiben. Gebietsübergreifend sind die großzügigen Grün- und Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer weiteren Bebauung freigehalten werden sollen. Maßnahmen der Nachverdichtung im Plangebiet sollen sich daher, mit wenigen Ausnahmen, an dem Gebäudebestand orientieren. Dadurch, dass kaum übermäßig über den Bestand hinausreichende Bebauungen zulässig ist, soll auch das bestehende Erschließungssystem in seiner Leistungsfähigkeit nicht überfordert werden. Letztendlich sind die meisten Festsetzungen des "Z 71" weiterhin sinnvoll und notwendig. Die Festsetzungen des "O 70" orientieren sich dementsprechend stark an den alten Regelungen und können zu einem großen Teil übernommen werden.

7. Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Wohngebiet handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über die Straßen "Am Wildgraben", "Bretzenheimer Straße", "Zahlbacher Steig" sowie "Milchpfad" verkehrstechnisch an das örtliche Straßensystem angebunden.

Die "Bretzenheimer Straße" führt als Einbahnstraße von Süden durch das Plangebiet. Sie erschließt beide Straßenseiten und zusätzlich auch die sich westlich der Bretzenheimer Straße befindlichen, hinteren Grundstücksteile. Im Norden trifft die "Bretzenheimer Straße" auf die Straße "Am Zahlbacher Steig". An der engsten Stelle, auf der Bretzenheimer Straße 38, bemisst die Fahrbahnbreite 3,50 m.

Der "Milchpfad" ist für Anlieger freigegeben und erschließt mehrere Wohngebäude. Für den motorisierten Anliegerverkehr endet der Milchpfad nach dem letzten privaten Grundstück (Flurs 18, mit der Flurstück-Nr. 4) als Sackgasse und wird anschließend als Fuß- und Radweg Richtung Nordosten weitergeführt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind drei Grundstücke doppelt erschlossen, einmal über die Straße "Am Zahlbacher Steig" sowie über den "Milchpfad".

Die ÖPNV-Erschließung ist durch die bestehende Straßenbahnhaltestelle "Zahlbach" und durch die Bushaltestelle "Universitätsmedizin Süd" sichergestellt. Die vorhandenen fußläufigen Verbindungen im Westen zur Straßenbahnhaltestelle "Zahlbach", im Süden zur Straßenbahnhaltestelle "Lindenmühle" sowie im Norden als Verlängerung des "Milchpfads" Richtung Bushaltestelle "Universitätsmedizin Süd" bieten alternative und kurze Wegeführungen in alle Richtungen.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist ein Bestandsgebiet und dient überwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung im Osten ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)", entlang der Bretzenheimer Straße ein "Besonderes Wohngebiet (WB)" und im Westen ein "Mischgebiet (MI)" festgesetzt.

"Allgemeines Wohngebiet" (WA)

Entsprechend der vorhandenen und fortzuentwickelnden Nutzungsstruktur der Einfamilienhaussiedlung entlang der Straße am "Milchpfad" setzt der Bebauungsplan "O 70" einen Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- 1) Wohngebäude sowie
- 2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- 1) nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- 2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- 1) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- 2) Schank- und Speisewirtschaften,
- 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4) Anlagen für Verwaltung,
- 5) Gartenbaubetriebe sowie
- 6) Tankstellen.

Die Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar. Diese Festsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass der Anliegerweg "Milchpfad" als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit zusätzlichen Publikumsverkehr nicht mehr aufnehmen kann. Hinzu kommt, dass der Milchpfad als wichtige innerstädtische Radwegeverbindung von vielen Radfahrern, aber auch Fußgängern, genutzt wird. Gleichzeitig ist die Anliegerstraße aufgrund der Topografie stark abschüssig. Folglich erreichen viele Radfahrer stadtauswärts eine hohe Geschwindigkeit. Ein durch die o. g. Nutzungen verursachtes erhöhtes Verkehrsaufkommen könnte auch zu einem erhöhten Unfallrisiko für alle Verkehrsteilnehmer führen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelzulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" sowie "Schank- und Speisewirtschaften" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die Standortanforderungen bzgl. Kundenverkehr sind wegen der topographischen Hanglage der Grundstücke und wegen der schwierigen verkehrlichen Erschließbarkeit zwischen den Straßen

Zahlbacher Steig (Steigungsstrecke mit hohem Verkehrsaufkommen) und Milchpfad (Sackgasse) nicht gegeben. Der zusätzliche Fahr- und Parksuchverkehr, den Versorgungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe in der Regel nach sich ziehen, würde darüber hinaus die Wohnqualität in vielfältiger Weise empfindlich belasten. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" werden aus diesen genannten Gründen als lediglich ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Mit dem Ausschluss der Art der baulichen Nutzung soll daher zusätzlich anfallender Individualverkehr vermieden und die Wohnruhe im Plangebiet nachhaltig gesichert werden.

"Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)" (WB)

Entlang der Bretzenheimer Straße wird als Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Städtebauliches Ziel ist es, unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes die vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln. Dabei soll die vorhandene Nutzungsmischung mit kleineren Gewerbebetrieben erhalten bleiben.

Auch für die vom Mischgebiet südlich liegende Fläche "WB 4", wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt. Im "Z 71" war die Nutzung der Fläche noch als Mischgebiet vorgesehen. Zwischen diesem Grundstück und der stark frequentierten Straße "Am Wildgraben" liegt allerdings ein von Bäumen und Sträuchern dicht bewachsenes, städtisches Grundstück, welches die Bebauung weitestgehend von der Straße und dadurch von Schallimmissionen abschirmt. Dieses Gebiet eignet sich mehr für eine vorwiegende Wohnnutzung, als für eine gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe wie im Mischgebiet.

In den besonderen allgemeinen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 9" sind zulässig:

- 1) Wohngebäude,
- 2) Schank- und Speisewirtschaften,
- 3) sonstige Gewerbebetriebe sowie
- 4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- 1) Läden,
- 2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 3) Geschäfts- und Bürogebäude,
- 4) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- 5) Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie
- 6) Tankstellen.

Allgemein zulässige Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen für zentrale Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind mit der kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und auch mit dem Schutz des Wohnens nicht vereinbar. Der zusätzliche Fahr- und Parksuchverkehr in der Bretzenheimer Straße, den diese Nutzungen in der Regel nach sich ziehen, würde die Wohnqualität in

den Gebieten empfindlich belasten. Vor allem, da die Gebäude zum größten Teil direkt an der Straße, auf der Grundstücksgrenze stehen.

Schank- und Speisewirtschaft, sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben als konstitutive Bestandteile des besonderen Wohngebietes allgemein zulässig. Ein Verdrängung des Wohnens durch diese Nutzungen ist nicht zu befürchten.

Dem angestrebten Schutz des Wohnens wird durch die Festsetzung einer ausschließlichen Wohnnutzung für die Obergeschosse gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 Rechnung getragen. Im besonderen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können oberhalb des ersten Vollgeschosses auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zugelassen werden, sofern mindestens 50 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes für Wohnungen verwendet werden.

"Mischgebiet" (MI)

Als Mischgebiet wird eine kleine Fläche entlang der Straße "Am Wildgraben" festgesetzt. Auf dieser Fläche ist bereits eine Randbebauung vorhanden, welche direkt an der Grenze zur Straße "Am Wildgraben" liegt.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes sollen beide Hauptnutzungen gleichberechtigt nebeneinander stehen. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Beide Nutzungen müssen im Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein.

Im Mischgebiet sind zulässig:

- 1) Wohngebäude,
- 2) Schank- und Speisewirtschaften,
- 3) sonstige Gewerbebetriebe sowie
- 4) Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- 1) Geschäfts- und Bürogebäude,
- 2) Einzelhandelsbetriebe,
- 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4) Gartenbaubetriebe,
- 5) Tankstellen sowie
- 6) Vergnügsstätten jeglicher Art.

Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, alle Arten von Einzelhandelsbetrieben (auch kleinere Läden die der Versorgung des Gebietes dienen), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügsstätten unzulässig. Diese Nutzungen sind mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und dem Schutz des Wohnens nicht vereinbar. Der zusätzliche Fahr- und Parksuchverkehr, sowie die Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden

würde die Wohnqualität in den Wohngebieten entlang der Bretzenheimer Straße empfindlich belasten.

Festsetzungen zum Einzelhandel

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich im Wesentlichen über den alten Ortskern Zahlbach. Im Grunde handelt es sich bei dem Ortskern von Zahlbach sowie den westlich der "Unteren Zahlbacher Straße" bzw. "Am Wildgraben" gelegenen Gebieten, außerhalb des Bebauungsplangebietes, um Wohngebiete plus Schule und Kindergarten. Früher vorhandene Läden, die überwiegend der Nahversorgung der Wohnbevölkerung dienten, gibt es dort schon viele Jahre nicht mehr, nur noch einige Büronutzungen in ehemaligen Läden. Die nächsten bestehenden Nahversorgungsmöglichkeiten finden sich zu Fuß durchschnittlich etwa 500 m entfernt in der Alfred-Mumbächer-Straße (kleinflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit Backshop), im Stadtteilzentrum Bretzenheimer Ortskern (ca. 1000 m Fußweg) und im Nahversorgungszentrum Augustusplatz/Universitätsklinikum (ca. 1000 m Fußweg - topographisch ungünstig). Im nördlich anschließenden Bebauungsplangebiet "Untere Zahlbacher Straße (O 69)" können sich zukünftig auf einer Teilfläche "die der Versorgung dienenden Läden ansiedeln".

Die Stadt Mainz steuert Ordnung und Entwicklung der Einzelhandelsversorgung im Stadtgebiet mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschlüsse 9.3.2005 bis 28.6.2017 (5. Fortschreibung)).

Dessen Ziele sind u.a.

- der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs,
- der Erhalt, die Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen.

Zur Erreichung dieser Ziele sollen die Einzelhandelsinvestitionen in die im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Das Bebauungsplangebiet "Milchpfad (O 70)" bzw. der alte Ortskern von Zahlbach liegen nicht im Umgriff eines im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereichs. Zunächst gibt es dort keinen Bestand mehr, der eine solche Darstellung rechtfertigen würde und die Darstellung als eines zentralen Versorgungsbereichs als Ziel würde aufgrund der rechtlichen Anforderungen bezüglich des quantitativen Mindestbesatzes eine gebietsunverträgliche Entwicklung ermöglichen.

Es ist daher nicht erstrebenswert,

- wenn dort langfristig zusätzlicher gebietsfremder Verkehr durch ein nach Art und Umfang entstehendes Übermaß an Einzelhandel, der nicht mehr gebietsverträglich ist, angezogen wird
- und durch die Ansiedlung von Läden, Geschäften oder Einzelhandelsbetrieben in nennenswertem Umfang Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Dies würde

den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel entgegen laufen, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln und die fußläufige Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs zu erhalten und zu verbessern.

Im benachbarten zentralen Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum Ortskern Bretzenheim und aus der Nahversorgungslage "Alfred-Mumbächer-Straße" (Lebensmitteldiscountmarkt mit Backfiliale)- würde Kundschaft abgezogen, die diesen zur wirtschaftlichen Betriebsführung fehlen wird. Daraus können städtebauliche Folgen von sinkender Attraktivität, Ladenschließungen, Leerständen und Verödung sowie Verlust der Funktionsfähigkeit entstehen. Der Ortskern von Bretzenheim liegt etwa 1.000 Meter Fußwegestrecke vom Planstandort entfernt. Die fußläufigen Einzugsbereiche überschneiden sich an den Rändern. Er ist für die Bevölkerung in und um den Ortskern Bretzenheim der Nahversorgungsstandort. Ein Wegfall des Ankerbetriebes (Supermarkt), aber auch der kleineren Läden, würde zu deutlichen Funktionsverlusten führen. In noch stärkerem Maße gilt das für den nur ca. 500 m entfernt liegenden Standort Nahversorgungsstandort "Alfred-Mumbächer Straße" am südlichen Ende des Ortskerns von Zahlbach.

Zwar hat die Bevölkerung durch Neubauprojekte beidseits der Unteren Zahlbacher Straße in den letzten Jahren zugenommen und zukünftig beabsichtigte (aber noch offene) Entwicklungen werden weiter zunehmen. Zum Teil werden diese Gebiete mit ca. 800 bis 1200 Einwohnern noch vom fußläufigen Einzugsbereich des Ortskerns Zahlbach erfasst.

In einem zu Fuß erreichbaren Umkreis um den Ortskern (Mitte) leben im Jahr 2018 rd. 5.800 Menschen. Davon wohnen allerdings rd. 2.600 auf der Geländeterrasse oberhalb Zahlbachs von der aus sowohl topographisch wie entfernungsmaßig die dortigen Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Augustusplatz) leichter zu erreichen sind. Für weitere 1.400 Einwohner in diesem Einzugsbereich sind die Standorte "Alfred-Mumbächer-Straße" und Ortskern Bretzenheim schneller erreicht. So dass nur rund 1.800 Einwohner einen deutlichen Nutzen aus Ladenansiedlungen ziehen würden. Diese Zahl rechtfertigt nicht die Ansiedlung von Super- oder Lebensmitteldiscountmärkten, von Fachmarktangeboten oder einer Vielzahl von Läden über die Versorgung des Gebietes hinaus. Sie sind auf höhere Einwohnerzahlen ausgelegt und müssten zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit zwangsläufig gebietsfremde Bewohner anziehen. Das würde zwangsläufig zu Beeinträchtigungen und Gefährdung der genannten bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führen und zur Gebietsunverträglichkeit im Bebauungsplangebiet führen.

Um das Ziel einer für die benachbarten Versorgungsstandorte und -bereiche verträglichen Nahversorgung zu erreichen, wird deshalb die zulässige Nutzung von jeglicher Art von Einzelhandelbetrieben in den WA-, WB- und MI-Gebieten des Bebauungsplangebietes "O 70" ausgeschlossen, d.h. auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden. Der zusätzliche Fahr- und Parksuchverkehr in der Bretzenheimer Straße, den der Einzelhandel in der Regel nach sich zieht, würde die Wohnqualität in den Gebieten empfindlich belasten. Vor allem, da die Gebäude zum größten Teil direkt an der Straße, auf der Grundstücksgrenze stehen. Der Ausschluss des Einzelhandels in den WA-Gebieten des Bebauungsplangebietes erfolgt zusätzlich aufgrund der wegen der topographischen Hanglage der Grund-

stücke schwierigen verkehrlichen Erschließbarkeit zwischen den Straßen "Zahlbacher Steig" (Steigungsstrecke mit hohem Verkehrsaufkommen) und "Milchpfad" (Sackgasse).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximal zulässigen Oberkanten für bauliche Anlagen, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand mit ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten.

In den besonderen Wohngebieten und im Mischgebiet orientiert sich die Höhe baulicher Anlagen anhand des Bestandes und wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Im "WB 1" bis "WB 3" auf der westlichen und im "WB 7" bis "WB 9" auf der östlichen Straßenseite der Bretzenheimer Straße sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Regelung soll gewährleisten, dass die sich eng gegenüberstehenden Gebäude an der Bretzenheimer Straße, trotz Abstandsregelung nach Landesbauordnung, bei Neubau an derselben Stelle wieder errichtet werden können. Gebäude mit zwei Vollgeschossen bilden dabei eine homogene Raumkante entlang des Straßenzugs.

Im Bereich des Milchpfads reicht es nicht aus, die Höhe baulicher Anlagen nur über maximal zulässige Vollgeschosse zu regeln. Die topografisch erhöhte Lage der Erschließungsstraße zu den Grundstücken an sich, macht es bereits möglich zum rückwärtigen westlichen Bereich ein größeres Bauvolumen zu generieren, obwohl dies vom Milchpfad nicht den Anschein macht. Daher soll die entlang des Milchpfads homogen verlaufende Höhenabwicklung gesichert werden. Zugleich soll die Ausweitung des Bestandes durch die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ), die festgesetzte zulässige Geschossfläche (GFZ) und die Begrenzung von zulässigen Wohneinheiten je Gebäude entscheidend eingegrenzt werden.

Nach Betrachtung der ermittelten Trauf- und Firsthöhen im Bereich des Milchpfads ("WA 1", "WA 2", "WA 4", "WA 4a" und "WA 5"), der Geländeschnitte (siehe Kapitel 5.3, Abb. 5 und 6) und der angefertigten Höhenabwicklung des Milchpfads (siehe nachfolgende Abbildung), konnten zwei Bereiche für unterschiedliche maximale Gebäudehöhen ermittelt werden: In den Baugebieten "WA 5" und "WA 4a" ist eine max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. In den Baugebieten "WA 4", "WA 2" und "WA 1" ist eine max. Firsthöhe von 7,00 m festgesetzt. Für alle Baugebiete im Milchpfad gilt eine zulässige max. Traufhöhe von 4,00 m.

Grundsätzlich ist die Einfamilienhaussiedlung entlang des Milchpfads, mit wenigen Ausnahmen, geprägt von zur Straße gewandten, eingeschossig-wirkenden Gebäuden mit überwiegend niedrigen Trauf- und Firsthöhen.

Die am Anfang des Milchpfads liegenden drei Einfamilienhäuser (Milchpfad 27, 25 und 23) werden im Baugebiet "WA 5" zusammengefasst. Wie bereits im Kapitel 5.3 beschrieben, unterscheiden sich die Gebäude von den nördlich liegenden Nachbarhäusern im Milchpfad. Sie sind nicht entlang der Straße errichtet worden,

sondern stehen abseits, leicht erhöht und mit der Häuserfront diagonal zum Straßenraum gedreht.

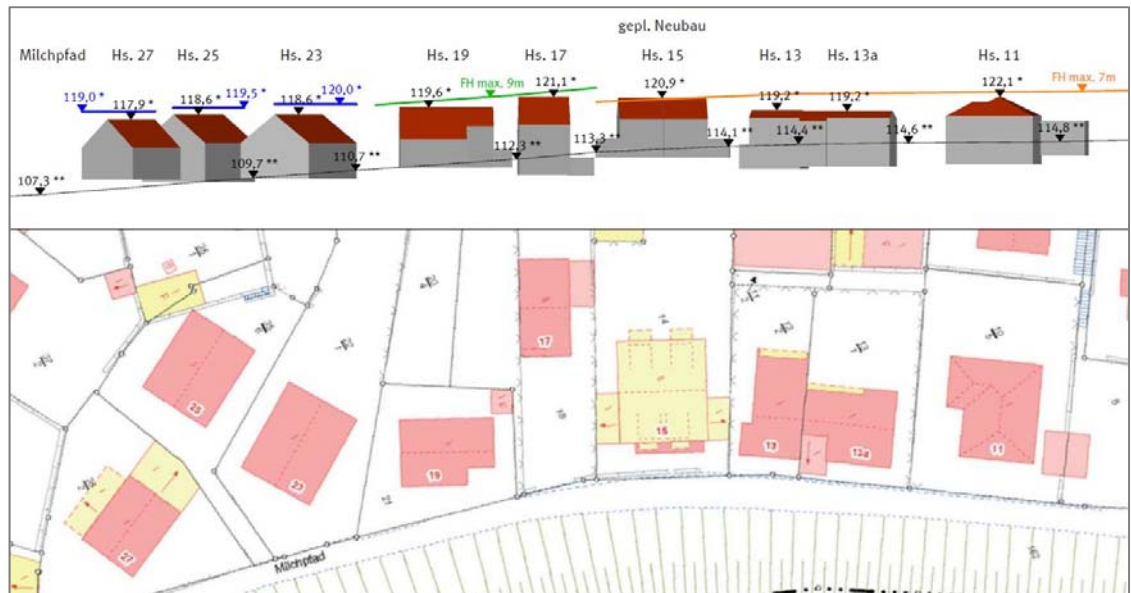


Abb. 7 Bestehende und mögliche Höhenabwicklung "Milchpfad" (Ausschnitt)

Gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche haben die Gebäude eine Firsthöhe zwischen 7,60 m und 8,10 m. Im allgemeinen Wohngebiet "WA 5" wird daher, ausgehend vom Bestand mit einem gewissen Spielraum von ca. einem Meter, eine max. Traufhöhe von 4,00 m und eine max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Bezugspunkte für die Höhe dieser Gebäude orientieren sich an der natürlichen Geländeoberfläche. Diese sind im Plan mittels Höhenbezugspunkte festgesetzt. Ein weiter Ausreißer stellt das Gebäude im Milchpfad 17 dar. Es steht vom Straßenraum zurück gesetzt und weist eine, ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie gemessene Firsthöhe von 8,70 m auf. Auch das Nachbargebäude Nr. 19 ist, mit einer Firsthöhe von 8,10 m, wesentlich höher als die Nachbargebäude Richtung Norden errichtet. Die anderen Gebäude, die direkt entlang des Milchpfads liegen, haben größtenteils eine homogene Firsthöhe von ca. 4,70 bis 6,30 m, mit Ausnahme eines weiteren Ausreißers im Milchpfad Nr. 11 (Firsthöhe 7,50 m).

Die zwei Gebäude im Milchpfad 17 und 19 werden daher im Baugebiet "WA 4a" zusammengefasst. Hier wird ausgehend vom Bestand und unter Wahrung eines gewissen Entwicklungsspielraumes, wie auch im "WA 5" eine max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

Im "WA 1", "WA 2" und "WA 4" hingegen wird eine max. Firsthöhe von 7,00 m festgesetzt, um das homogene Gebäudeband entlang der Straße zu erhalten und gleichzeitig einen zeitgemäßen Ausbau/Umbau der Gebäude zu ermöglichen. Im "WA 1" und "WA 2" werden die Geschosse, aufgrund der ausgeprägten Hanglage und der dadurch möglichen Errichtung mehrerer Vollgeschosse Richtung Westen, auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt.

Bei allen Gebäuden entlang des Milchpfads konnte eine einheitliche Regelung zur maximale Traufhöhe ermittelt werden. Mit Ausnahme von wenigen Ausreißern (z. B. Milchpfad 9 oder 17) orientiert sich die festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,00 m an den Bestandshöhen.

Die Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist im "WA 1", "WA 2", "WA 4" und "WA 4a" die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Milchpfad", gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, an der jeweiligen Gebäudemitte.

Auch der Siedlungsbereich am Zahlbacher Steig wurde eingehender betrachtet und vermessen. Dazu wurde eine bestehende und durch Festsetzungen möglich werdende Höhenabwicklung des Zahlbacher Steigs erstellt (siehe Abb. 8).

Städtebauliche Intention im Bereich des Zahlbacher Steigs ist es, unter Wahrung einer homogenen städtebaulichen Struktur und Gebäudeanordnung, auch das Potenzial an Entwicklungsspielräumen für zeitgemäßes Wohnen und eine gewisse wirtschaftliche Ausnutzung des eigenen Grundstückes auszuschöpfen.

Die zwei Gebäude am Zahlbacher Steig 2 und 4, welche nicht über den Milchpfad erschlossen sind, weisen bereits höhere Gebäudehöhen von 8,00 m bis 10,50 m im Bestand auf. Auf beiden großen Grundstücken ist eine Bebauung mit einer max. Traufhöhe von 7,00 m sowie eine max. Firsthöhe von 11,00 m, unter Berücksichtigung von max. zwei zulässigen Vollgeschossen, und mit 4 Wohneinheiten je Einzelgebäude möglich und nach ausgiebiger Prüfung für das Gebiet auch erträglich. Die Festsetzungen des "WA 3" gelten für beide Grundstücke, da sie ein ähnliches Nachverdichtungspotenzial bzw. ähnliche Voraussetzungen, wie Grundstücksgröße, Hanglage, Erschließung über den Zahlbacher Steig, aufweisen. Die Festsetzungen für das "WA 3" lassen dementsprechend für beide Grundstücke ähnliche Entwicklungsmöglichkeiten zu, um die Nutzbarkeit der Grundstücke gleichermaßen zu gewährleisten.

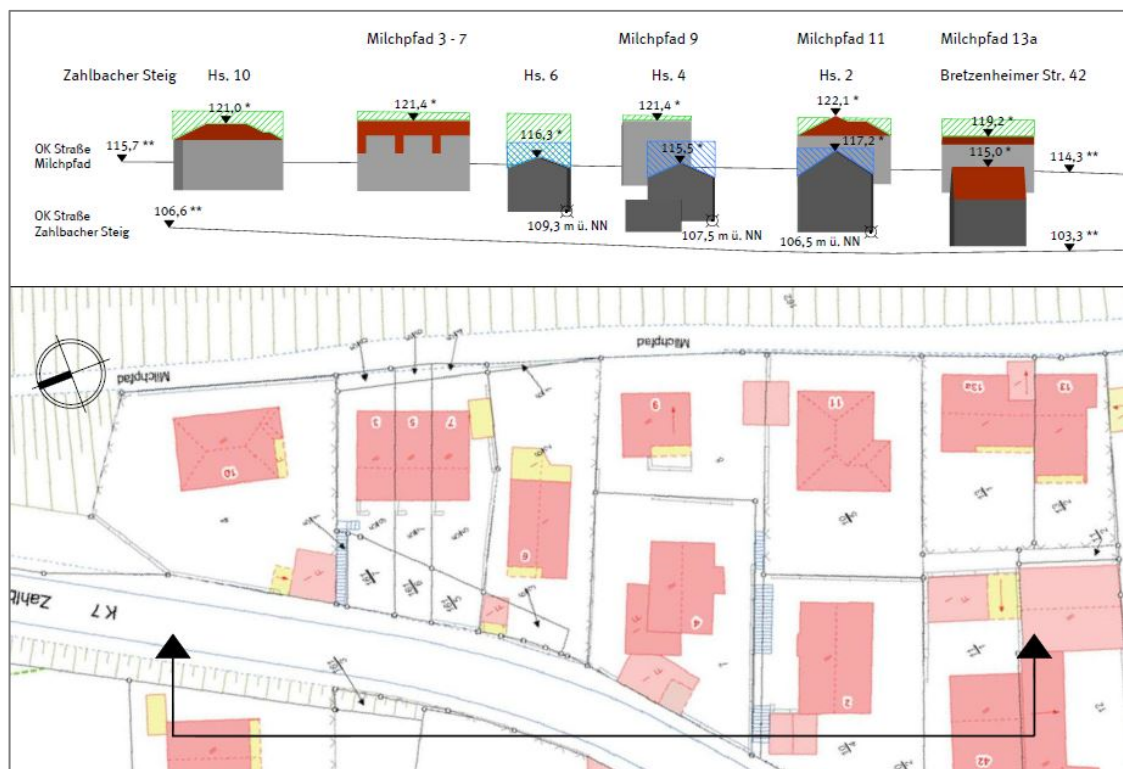


Abb. 8 Bestehende und mögliche Höhenentwicklung "Zahlbacher Steig" (Ausschnitt)

Die zwei Gebäude am Zahlbacher Steig 2 und 4, welche nicht über den Milchpfad erschlossen sind, weisen bereits höhere Gebäudehöhen von 8,00 m bis 10,50 m im Bestand auf. Auf beiden großen Grundstücken ist eine Bebauung mit einer max. Traufhöhe von 7,00 m sowie eine max. Firsthöhe von 11,00 m, unter Berücksichtigung von max. zwei zulässigen Vollgeschossen, und mit 4 Wohneinheiten je Einzelgebäude möglich und nach ausgiebiger Prüfung für das Gebiet auch erträglich. Die Festsetzungen des "WA 3" gelten für beide Grundstücke, da sie ein ähnliches Nachverdichtungspotenzial bzw. ähnliche Voraussetzungen, wie Grundstücksgröße, Hanglage, Erschließung über den Zahlbacher Steig, aufweisen. Die Festsetzungen für das "WA 3" lassen dementsprechend für beide Grundstücke ähnliche Entwicklungsmöglichkeiten zu, um die Nutzbarkeit der Grundstücke gleichermaßen zu gewährleisten.

Das Nachbargrundstück am Zahlbacher Steig Nr. 6 wird von Osten (Milchpfad) und Westen (Zahlbacher Steig) erschlossen. Das Grundstück ist insgesamt schmal und bereits ohne mögliche Grundstücksteilung wesentlich kleiner geschnitten als die o. g. Nachbargrundstücke im "WA 3". Die Zulassung eines Mehrfamilienhauses, mit einer Firsthöhe von 11,00 m wie im "WA 3", ist hier nicht empfehlenswert. Im Falle einer Teilung bzw. mehrfachen Bebauung des Grundstückes Nr. 6 ist es aus städtebaulichen Gründen wichtig, die max. Höhe des Gebäudes sowie die Anzahl der Vollgeschosse einzugrenzen und gleichzeitig die Höhenentwicklung von der Bretzenheimer Straße entlang des Zahlbacher Steigs bis zum nördlichsten Gebäude (Zahlbacher Steig Nr. 10) städtebauliche homogen abzuwickeln (siehe bestehende und mögliche Höhenabwicklung "Zahlbacher Steig" in Abb. 8).

Dementsprechend wurde ein neues Baugebiet vom "WA 1" abgegrenzt und das "WA 3a" festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist hier nicht die Straßenbegrenzungslinie des Milchpfades, sondern die natürliche Geländeoberfläche. Dieser ist im Plan mittels konkretem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Damit auch im "WA 3a" genügend Entwicklungsspielraum offen gehalten werden kann, ist eine max. Traufhöhe von 6,00 m und eine max. Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Zur Begrenzung des Bauvolumens bzw. der Gebäudehöhe wurde die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen gewährleisten, dass das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt. So kann eine städtebaulich unerwünschte übermäßige bauliche Verdichtung in diesem Teilgebiet ausgeschlossen werden. Bestehende Gebäude, die größer als das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind, genießen Bestandsschutz.

Mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten Geschossigkeit und den getroffenen Höhenregelungen mit maximalen Trauf- und Firsthöhen wird die Wohnsiedlung entlang der Bretzenheimer Straße, Zahlbacher Steigs und des Milchpfades insgesamt in ihrem heutigen Erscheinungsbild gesichert und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung eröffnet.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich größtenteils an der bestehenden Bebauung und an den Festsetzungen des "Z 71".

Im historisch gewachsenen Ortskern mit seiner überwiegend geschlossenen Haus-und-Hofbauweise ist in den besonderen Wohngebieten und im Mischgebiet

größtenteils eine geschlossene und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die im Plan als abweichende Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist geregelt, dass innerhalb dieser die Gebäude als Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand ausgehend vom Bestand zu errichten sind. Wie bei den Baulinien auch, geschieht dies aus städtebaulichen Gründen. So kann auch in Zukunft ein homogenes Wohngebiet erzeugt werden und die städtebauliche Qualität der bestehenden Zeilenbebauung bleibt erhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten sind, mit Ausnahme der bestehenden Hausgruppe im "WA 2", ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, damit eine aufgelockerte und durchgrünten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken gewahrt werden kann.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen genügend Raum für eine Bebauung, wobei durch den zwingenden Anbau an die Baulinien entlang der "Bretzenheimer Straße" und des "Milchpfad" eine einheitliche und somit eine geordnete städtebauliche Struktur erreicht werden soll. Durch die im Vergleich zum Bestand vergrößerte Baukörperhöhe kann im Falle eines Wegfalls der bisherigen Bausubstanz die Anpassung an zeitgemäße Wohnungsgrundrisse ermöglicht werden.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Baulinie bzw. die Baugrenze 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. So soll gewährleistet sein, dass Stellplätze vor den Gebäuden/Garagen genügend Platz auf dem Grundstück finden. In der bestehenden Situation stehen die meisten Gebäude wesentlich dichter an der Straße, was dazu führt, dass die vor dem Haus parkenden Autos nicht gänzlich auf dem eigenen Grundstück stehen, sondern z. T. in den engen Straßenraum ragen.

8.4 Größe von Baugrundstücken

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Einfamilienhaussiedlung des Milchpfads, dem Schutz einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke und einer damit einhergehenden unerwünschten baulichen Verdichtung des Plangebietes ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 5" festgesetzt, dass Baugrundstücke mindestens eine Größe von 300 m² aufweisen müssen. Bei einer möglichen Grundstücksteilung soll sichergestellt werden, dass Grundstücke entstehen, welche einerseits eine der städtebaulichen Struktur des Gebietes entsprechende Größe besitzen, andererseits eine maßvolle Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrünten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin ermöglichen. Die Umsetzung der Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sollen so gewährleistet werden.

Die Regelung zur Mindestgrundstücksgröße soll sowohl für das neu entstehende Grundstück, als auch für das ursprüngliche Grundstück zutreffen. Bestehende Grundstücke, die größer als das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind, genießen weiterhin Bestandsschutz.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 5" sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechenden festgesetzten Flächen zulässig. Der sensible rückwärtige Bereich in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten soll so von jeglicher Bebauung frei gehalten werden, damit Kalt- und Frischluftschneisen sowie wichtige Grünvernetzungen des Gebietes erhalten bleiben können. Dementsprechend kann auch ein Mindestmaß an Offenheit und Aufenthaltsqualität durch ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Zudem kann so der enge Straßenraum von parkenden Autos freigehalten werden. Es sollen keine parkenden Autos von den Grundstücken in den engen Straßenraum ragen. Ebenerdige Stellplätze sind daher außerhalb der zugelassenen Flächen nur noch auf den Garagenzufahrten auf dem eigenen Grundstück zulässig. Die Garagen müssen aufgrund der festgesetzten Baulinien und -grenzen in mind. 5,00 m Entfernung zum Straßenraum errichtet werden.

In den festgesetzten besonderen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 9" und im Mischgebiet "MI 1" sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert. Bestehende Nebenanlagen genießen weiterhin Bestandsschutz.

Entlang der Bretzenheimer Straße stehen viele Gebäude auf den einzelnen Grundstücken direkt an der Straßengrenze und sind zum Teil in einer geschlossenen Bauweise errichtet. Platz für das Abstellen eines oder mehrerer Autos ist daher oft nur auf dem rückwärtigen Grundstück. Aus diesem Grund können in den festgesetzten besonderen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 5" und "WB 7" bis "WB 9" sowie im Mischgebiet "MI 1" ebenerdige Stellplätze und (Tief-)Garagen hingegen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie mit 5,00 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und die Grundstückszufahrt max. 4,0 m beträgt. Im festgesetzten besonderen Wohngebiet "WB 6" sind Garagen und ebenerdige Stellplätze außerhalb der Baufenster nur in den gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind dafür ausreichend dimensioniert.

Zum Schutz des Naturdenkmales, zwei auf dem Flurstück 60/13, Flur 18, Gemarkung Mainz zum Erhalt festgesetzte Rosskastanien, sind im "MI 1" und im "WB 2" Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Kronentrauf- und Wurzelbereich der zwei geschützten Bäume (Kronendurchmesser 10,00 m bzw. 16,00 m) ausgeschlossen.

8.6 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Die Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 4a", "WA 4" und "WA 5", entlang des Milchpfads sind ausnahmslos durch eine Ein- bis max. Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet. Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maße genutzte

Grundstücke die Gefahr der Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Eine große Anzahl von Wohneinheiten würde bei den großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements, zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen. Eine große Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude führt in der kleinen Sackgasse ohne Wendehammer und auf den Flächen für den ruhenden Verkehr vor den Häusern zu einem komplizierten Rangieren der Pkw's mit einer erhöhten Lärmbelastigung der Nachbarn. Zusätzlich steigt bei einer Zunahme an Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu Lasten begrünter Freiflächen an. Mehr Funktionsfläche ist erforderlich, wodurch eine höhere Bodenversiegelung erfolgt. Eine Begrenzung der Wohneinheiten würde insgesamt die Qualität des Wohngebiets sicherstellen.

Um die Nutzungsdichte innerhalb dieses Gebietes auch langfristig auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und somit einerseits den städtebaulich gewünschten Charakter des Einfamilienhausgebiets beizubehalten und andererseits die Leistungsfähigkeit des bestehenden Erschließungssystems nicht zu überstrapazieren, greift der "O 70" unter Beachtung der o. a. Planungsziele aus besonderen städtebaulichen Gründen auf die Möglichkeit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zurück. Dies gilt sowohl für die Wohnbebauung entlang des "Milchpfads", als auch für die Wohnbauflächen im "WA 3a" und "WA 3" entlang der stark abschüssigen Straße "Zahlbacher Steig".

Die festgesetzte Anzahl an zulässigen Wohnungen je Wohngebäude orientiert sich dabei am Bestand, lässt allerdings noch einen gewissen Nachverdichtungsspielraum zu. Somit sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3a", "WA 4a", "WA 4" und "WA 5" maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Beide Grundstücke im "WA 3" weisen ein ähnliches Nachverdichtungspotenzial bzw. ähnliche Voraussetzungen, wie Grundstücksgröße, Hanglage, Erschließung über den Zahlbacher Steig, auf (siehe Kapitel 8.2). Die Festsetzungen für das "WA 3" lassen dementsprechend für beide Grundstücke ähnliche Entwicklungsmöglichkeiten zu, um die Nutzbarkeit der Grundstücke gleichermaßen zu gewährleisten. Dementsprechend sind hier auch maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Sofern es sich in den allgemeinen Wohngebieten um ein Doppelhaus handelt, sind nur 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

8.7 Geförderter Wohnungsbau

Mit dem Instrument der "Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung" hat der Stadtrat am 03.12.2014 beschlossen, bei der Neuerschließung von Bauland einen Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau vertraglich zwingend festzuschreiben. Diese Methodik funktioniert aber nur in solchen Planfällen, wo neues Baurecht geschaffen wird. Beim Bebauungsplanverfahren "O 70" handelt es sich jedoch um eine Bestandsüberplanung. Der "O 70" kann nur mit dem Rechtsinstrument des § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die Förderfähigkeit von Wohnbebauung unterstützen. So kann sichergestellt werden, dass der Bauherr die Förderkriterien bei der Schaffung von Wohnraum beachtet. Ein Förderzwang ergibt sich aus der Festsetzung jedoch nicht. Die Festsetzung regelt lediglich, dass die baulichen Voraussetzungen für eine eventuelle Förderung gewährleistet werden.

In Anlehnung an den wohnungspolitischen Willen der Stadt und unter Beachtung der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum wird daher in Absprache mit der Wohnraumförderung für den Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten eine Förderquote von 25 % gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Da infolge des begrenzten Maßes der baulichen Nutzung nur mit wenigen Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zu rechnen ist, betrifft diese Festsetzung allenfalls einen relativ geringen Teil möglicher Neubaumaßnahmen.

8.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung - Wildgraben

Der Wildgraben verläuft ab der Margraf-Fischer-Siedlung bis Zahlbach auf Höhe der Kita Zahlbach (Bretzenheimer Straße). Mit Bescheid vom 07.12.1999 der damaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, jetzt Struktur- und Genehmigungsdirektion Mainz-Süd (SGD-Süd), wurde der Wildgraben entwidmet. Der Wildgraben ist somit kein Gewässer III. Ordnung mehr. Ab diesem Zeitpunkt dient der Wildgraben quasi als offener Abwassergraben. Der Wildgraben hat keine natürlichen Zuflüsse und es wird bei Starkregenereignissen aus den Entlastungsanlagen kurzzeitig Mischwasser in den Wildgraben eingeleitet.

Nach der Entwidmung vom Wildgraben wurde durch den Wirtschaftsbetrieb Mainz, im Bereich zwischen der Marggraf-Fischer-Siedlung und dem Schülerpfad, Rückhaltemaßnahmen geplant und baulich umgesetzt. Im diesem Bereich (Schülerpfad/Schaftriebweg endet der Wildgraben heute. Von Ecke Schülerpfad/Schaftriebweg wurde der Wildgraben bis Höhe Mühlweg 99a verfüllt bzw. wird landwirtschaftlich genutzt.

Ab dann verläuft der Wildgraben offen bis zum Einlaufbauwerk in den öffentlichen Mischwasserkanal auf Höhe Kita Zahlbach. Dieses letzte Teilstück wird durch den Wirtschaftsbetrieb Mainz für die Stadt Mainz unterhalten. Der Zugang für die Pflegearbeiten durch die Mitarbeiter des Wirtschaftsbetriebes Mainz erfolgt neben der Brücke bzw. Durchlass.

Der Wirtschaftsbetrieb Mainz prüft zurzeit die derzeitige bzw. die zukünftige Funktion des restlichen Teilstückes (Höhe Gebäude Mühlweg 99a bis Einlaufbauwerk) vom Wildgraben und ob und wenn ja wie viele Einleitstellen (Straßenentwässerung bzw. Dachentwässerung) in den Wildgraben noch vorhanden sind.

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

8.9.1 Reduzierung der Versiegelung

Um die Bodenfunktion im Plangebiet nicht unnötig zu beeinträchtigen und den Anteil von befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten und ebenerdige Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind.

8.9.2 Installation von Nisthilfen

Zum wirksamen Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind gemäß dem Artenschutzgutachten (WÖG, 2020) die nachgewiesenen Quartiere der Gebäudebrüterarten Haussperling und Mehlschwalbe dauerhaft zu erhalten. Beide Arten befinden sich in einem ungünstigen-schlechten Erhaltungszustand. Aufgrund ihrer Verhaltens- und Brutbiologie und ihrer Reviertreue sind beide Arten auf die Wiedernutzung von Niststätten und ein entsprechendes Brutplatzangebot angewiesen. Die fortschreitenden Abriss- und Sanierungsmaßnahmen und die heutige Bauweise bei Neubauten mit Vollwärmedämmung tragen zur Reduzierung des Brutplatzangebotes bei. Die Bestände des Haussperlings wie der Gebäudebrüter insgesamt sind daher im Stadtgebiet Mainz rückläufig. Auch vor dem Vorsorgehintergrund des ungünstigen Erhaltungszustandes darf sich die Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang nicht weiter verschlechtern. Im Falle des Verlustes dient die Schaffung eines dauerhaften Angebotes von künstlichen Ersatzniststätten für Haussperlinge und Mehlschwalben an den nachgewiesenen Standorten der Schützung der Population und dem Ausgleich für die zerstörte und beeinträchtigte Funktion nachgewiesener Lebensstätten. Der Umfang, die Art und der Standort der Ersatznisthilfen sind artbezogen durch den Gutachter festgelegt.

8.10 Schall- und Erschütterungsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm sowie Erschütterungen der Straßenbahn vorbelastet. Daher wurde ein Schallschutzgutachten sowie ein Erschütterungsgutachten beauftragt. Die Ergebnisse der Gutachten führten zur Notwendigkeit von Festsetzungen zum Schall- und Erschütterungsschutz.

8.10.1 Lärmschutz

- *Außenwohnbereiche:* Balkone und Terrassen sind zwischen der Straße "Am Wildgraben" sowie der Straße „Zahlbacher Steig“ und der im Bebauungsplan dargestellten Linie "TF1" nicht zulässig. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass diese Außenwohnbereiche im Einzelfall durch z.B. Gebäudeabschirmung und/oder zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien) Verkehrslärmeinwirkungen von nicht mehr als 64 dB(A) tags ausgesetzt sind.
- *Grundrissorientierung:* Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Lüften notwendige Fenster an Fassaden zwischen der Straße "Am Wildgraben" sowie der Straße „Zahlbacher Steig“ und der im Bebauungsplan dargestellten Linie "TF1" nicht zulässig. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass diese Fenster im Einzelfall durch z.B. Gebäudeabschirmung und/oder zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. hinterlüftete vorgehängte Glasfassaden oder belüftete Wintergärten) Verkehrslärmeinwirkungen von tags weniger als 64 dB(A) ausgesetzt sind.

- *Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:* Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zum Lüften geeignete Fenster ausschließlich an Fassaden zwischen der Straße "Am Wildgraben" sowie der Straße „Zahlbacher Steig“ und der im Bebauungsplan dargestellten Linie "TF2" besitzen, sind aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den erforderlichen Luftwechsel nach DIN 1946 Teil 6 gewährleisten. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass diese Fenster im Einzelfall durch z.B. Gebäudeabschirmung und/oder zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. hinterlüftete vorgehängte Glasfassaden oder belüftete Wintergärten) Verkehrslärmeinwirkungen von nachts weniger als 49 dB(A) ausgesetzt sind.
- *Lärmpegelbereiche:* Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau (2018), Teil 1: Mindestanforderungen“ auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau (2018), Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden zurückhaltend in Bezug auf die Anforderungen zu den Außenwohnbereichen gewählt. Diese orientieren sich am Mindeststandard der gesunden Wohnverhältnisse. Bei anderen Bebauungsplänen sind die Anforderungen strenger, z.B. beim benachbarten Bebauungsplanentwurf "Untere Zahlbacher Straße (O 69)". Dies ist darin begründet, dass es sich beim "O70" um ein bestehendes Gebiet handelt, in dem für den Schallschutz weniger durch die Wahl von Baustrukturen erreicht werden kann und der Bestand stärker zu berücksichtigen ist. Bei der Überplanung bestehender Gebiete ist die Stadt Mainz daher regelmäßig zurückhaltender in den Anforderungen an Außenwohnbereiche.

8.10.2 Erschütterungsschutz

Die erschütterungstechnische Untersuchung zeigt, dass für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der im Gutachten genannten Korridorbreiten ein mögliches Konfliktpotential infolge der schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmissionen nicht auszuschließen ist. Durch die bereits vorgegebenen Abstände der bestehenden Bebauung in der Straße "Am Wildgraben" zu den Bestandsgleisen werden die Anhaltswerte der DIN 4150-2, Tabelle 1, die bei städtebaulichen Planungen anzuwenden sind, im Korridor von $r = 8,00$ bis max. $18,00$ m überschritten. Aufgrund der bestehenden Randbedingungen sind diese Überschreitungen nicht zu vermeiden. Zur Minderung der Immissionen aus Erschütterungen werden daher

gebäudeseitige Maßnahmen für die innerhalb der oben dargestellten Korridorbreiten der neu zu planenden Gebäude empfohlen.

In den festgesetzten Wohngebieten "WB 1" und "WB 4" sind daher in der Fläche innerhalb eines Abstandes von 18 m zu den Bestandsgleisen der Straßenbahn die Gebäude so auszuführen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2, Einwirkungen auf den Menschen in Gebäuden", Juni 1999, Tabelle 1, Zeile 4 für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend oder ausschließlich Wohnungen untergebracht sind, in diesen Gebäuden eingehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist hierüber ein Nachweis zu führen.

In dem festgesetzten Mischgebiet "MI 1" und in der Fläche für den "Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule" sind in der Fläche innerhalb eines Abstandes von 14 m zu den Bestandsgleisen der Straßenbahn die Gebäude so auszuführen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2, Tabelle 1, Zeile 3, Einwirkungen auf den Menschen in Gebäuden", Juni 1999, für Einwirkungsorte, in deren Umgebung weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, in diesen Gebäuden eingehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist hierüber ein Nachweis zu führen.

8.11 Grünplanerische Festsetzungen

8.11.1 Neupflanzung und Erhalt von Bäumen

Das Plangebiet befindet sich Bereich der Hauptzugbahn der lokalen Kaltluft aus dem Wildgrabental und somit in einer regionalen Ventilationsbahn von höchster Wertigkeit und sehr hoher Ausgleichswirkung. Ergebnisse aus verschiedenen klimatischen Untersuchungen (zuletzt benachbarter Bebauungsplan "Unterer Zahlbacher Steig "O 69") zeigen, dass sich diese Kaltluft über das Zahlbacher Tal bis zur Innenstadt durchsetzt. Wesentliche Positivwirkung der Lokalströmung sind die Intensivierung der örtlichen Abkühlung, die Vermeidung von extremen bioklimatischen Belastungen sowie die Verringerung von lufthygienischen Spitzenwerten. Der Sicherung dieses Kaltluftstromes ist daher erhöhte Bedeutung beizumessen. Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung und die Pflanzung (Stellplätze) und der Erhalt von Bäumen etc. können dazu beitragen, diese Lokalströmung sicherzustellen, da mit ihnen eine verminderte Wärmrückstrahlung und aufgrund der Verdunstung eine Minderung der klimatisch nachteiligen Effekte von Baukörpern verbunden sind. Neben den klimatischen Gunstwirkungen dienen Begrünungen auch der Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser sowie der Freiraumsicherung. Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und dem Erhalt von wertigen Bäumen können grundsätzlich und bei Um- und Neubau von Gebäuden im Plangebiet ein ökologisch wirksames Grünvolumen im Plangebiet sichergestellt und das städtebauliche Ziel der Begrünung erreicht werden.

In Absprache mit dem Grün- und Umweltamt wurden die in der Baumbestandserfassung des Artenschutzgutachten aufgenommenen Bäume geprüft, inwiefern eine Festsetzung der besonders wertigen Bäume aufgrund von Überscheidungen mit überbaubaren Grundstücksflächen oder Einfahrten möglich ist. Dabei wurde auf den ausreichenden Abstand von möglicher Bebauung und deren Baugruben

zum Kronentraufbereich der jeweiligen Bäume geachtet. Im Bebauungsplan können dementsprechend 27 (sehr) wertige Bäume als zu erhaltend festgesetzt werden.

Darunter befinden sich auch zwei Rosskastanien auf dem Flurstück 60/13, Flur 18, die zusätzlich mit der Schutzobjektausweisung Naturdenkmal (ND) "Zahlbacher Rosskastanien" im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Die beiden Bäume sind neben ihrer naturschutzrechtlichen Bedeutung besonders ortsbildprägend und damit auch aus städtebaulicher Sicht erhaltenswürdig. Gemäß § 3 der Rechtsverordnung zum Naturdenkmal seien alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung führen könnten, verboten. Dazu zählen bspw. auch Versiegelungen und Verdichtungen im Wurzelbereich. Vor diesem Hintergrund und zum Schutz des Naturdenkmals sind im "MI 1" und im "WB 2" Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Kronentrauf- und Wurzelbereich der zwei geschützten Bäume (Kronendurchmesser 10,00 m bzw. 16,00 m) ausgeschlossen. Darüber hinaus wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzung darauf hingewiesen, dass alle Veränderungen am Naturdenkmal (Stamm, Kronen- und Wurzelbereich) und in dessen Umgebung (Kronentraufe zuzüglich eines Schutzabstandes von mindestens 5,00 m) der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen sind und einer naturschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

8.11.2 Grünanlage und Pflanzfläche

Die vorhandene Grünfläche am offenen Abschnitt des Wildgrabens (Flurstück 182, Flur 18) stellt ein bedeutendes Vernetzungselement dar zwischen den bestehenden Grün- und Freiflächen aus dem Wildgrabental im Südosten, dem von der Bahnstraße in Bretzenheim kommenden Grünzug im Südwesten und der sich im Osten anschließenden Grünanlage, die bis zum Zahlbacher Steig reicht. Die Fläche erfüllt wichtige klimatische und ökologische Funktionen und ist gleichzeitig durch ihre Lage auch verbindende Freiraumstruktur im Hinblick auf die Erholungsnutzung. Klimaökologisch kommt dem Grundstück als Übergang von Freiland zum Siedlungskörper eine hohe Bedeutung zu (Ökoplana 2018). Zusammen mit dem baumbestandenem Wildgraben (Flurstück 181, Flur 18) ist die Fläche wichtiger Lebensraum und Nahrungshabitat für die im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten, insbesondere für die Brutvögel der Gebüsche und Laubwälder (WÖG 2020). Das Artenschutzgutachten empfiehlt die Fläche zu erhalten und durch Anpflanzung von Nahrungsgehölzen (standortgerechte heimische beerentragende Sträucher) zu entwickeln. Mit der Festsetzung als Grünanlage können diese Funktionen dauerhaft gesichert werden. Dabei gilt es die bestehenden Funktionen der Freifläche, wie bioklimatischer Ausgleich, Lebensraum und Rückzugsort für Tiere und Pflanzen, zu sichern und die Ansprüche an eine Grünanlage mit Verweilfunktion an wichtigen Grün- und Wegeverbindungen zu entwickeln.

Dem wird mit der Pflanzfläche am südlichen Rand und dem Erhalt der Bäume am Wildgraben Rechnung getragen. Unter Beibehaltung der Bestandsgehölze gewährleisten die Anpflanzungen die Entwicklung einer naturnahen Fläche als deutlich wahrnehmbare Zäsur zur Grünanlage und die Einbindung in das Umfeld. Gleichzeitig sind damit auch die Erhöhung der Biodiversität, eine Einbindung des Umfeldes und Bereicherung des Landschaftserlebens verbunden.

8.11.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die bestehenden Grundstücksfreiflächen im Geltungsbereich zwischen den bandartigen Bebauungen entlang der Straßen erfüllen wichtige natur- und artenschutzfachliche, ökologische und klimatische Funktionen.

Die Hausgärten stellen wichtige Lebensraum- und Nahrungshabitate der im Geltungsbereich lebenden Vögel dar. Der im Gebiet nachgewiesene und landesweit gefährdete Haussperling ist auf ein Vorhandensein von Grün- und Freiflächen, z.B. naturnahe Gärten, in denen er ausreichend Nahrung findet, angewiesen. Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt der lokalen Population der Art im Gebiet ist daher neben den geeigneten Niststätten auch ein verfügbares Angebot an Nahrungshabitaten im Geltungsbereich (siehe Maßnahme V5, Kapitel 4.5.6, WÖG 2020).

Gemäß der Klimaökologischen Stellungnahme zum "O 70" (Ökoplana 2018) bilden die Hausgärten im Geltungsbereich, insbesondere in der Hangzone zwischen "Milchpfad" und "Bretzenheimer Straße" aufgrund ihrer thermischen Gunstwirkungen kühlende Trittschwellen innerhalb der Bebauung und stellen zusammen mit den strömungsparallelen Straßenzügen ("Bretzenheimer Straße", "Milchpfad" und "Am Wildgraben") bedeutsame Kaltluftleitbahnen dar. Ergebnisse aus verschiedenen klimatischen Untersuchungen (Ökoplana 2018) zeigen, dass sich die aus dem Wildgrabental kommende Kaltluft über das Zahlbacher Tal und das Plangebiet bis zur Innenstadt durchsetzt. Wesentliche Positivwirkung der Lokalströmung ist die Intensivierung der örtlichen Abkühlung, die Vermeidung von extremen bioklimatischen Belastungen sowie die Verringerung von lufthygienischen Spitzenwerten. Da die begrünten Grundstücksfreiflächen im Plangebiet die lokale Luftzirkulation und das Ventilationsgeschehen wesentlich mitbestimmen und ein prägnantes Aufzählen der Kaltluft in Richtung Norden unterbinden, kommt dem dauerhaften Erhalt der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Durchlüftungsachsen und dem Erhalt ihrer klimatischen Regenerationsfunktion eine besondere Bedeutung zu und ist daher auch vor dem Hintergrund der Anpassung an den Klimawandel über textliche Festsetzungen zu sichern.

Breits der bisher geltende Bebauungsplan "Z 71" sieht jeweils zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen große zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen vor und setzt einen Mindestanteil der Begrünung der jeweiligen Baugebiete fest. Diese städtebauliche Zielsetzung wird zum Erhalt der naturschutzfachlichen, klimatischen und ökologischer Funktionen der Flächen aufgegriffen und an die heutigen Anforderungen an eine Mindestbegrünung der Grundstücke angepasst und über textliche Festsetzungen gesichert. Die differenzierte baugebietsbezogene Festsetzung trägt dabei dem Bestand und den zukünftigen Festsetzungen der einzelnen Baugebiete Rechnung.

8.11.4 Fassadenbegrünung

Die straßenseitigen Fassaden entlang der "Bretzenheimer Straße" und der Straße "Am Wildgraben" bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch das verpflichtende Bauen auf der festgesetzten Baulinie direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da die Gebäudekanten bereits heute größtenteils direkt an den befestigten Verkehrsflächen

(Fußwege, Straßen) enden und kein für eine dauerhafte Bepflanzung ausreichender Pflanzraum zur Verfügung steht.

8.11.5 Stellplatzbegrünung

Die Festsetzung der Stellplatzbegrünung dient der Gliederung und Gestaltung der Flächen des ruhenden Verkehrs. Gleichzeitig sind mit der Begrünung wichtige und bedeutende klimatische und ökologische Funktionen verbunden, wie Beschattung, Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Lebensraum und Nahrungsangebot und Reduzierung des Oberflächenabflusses. Mit der festgesetzten Mindestgröße von Baumscheiben und Pflanzgruben mit durchwurzelbarem Substrat können die erforderliche Bodendurchlüftung, Nährstoff- und Wasserversorgung der Pflanzungen für eine artgerechte Entwicklung und den dauerhaften Erhalt sichergestellt werden. Zum dauerhaften Erhalt tragen auch die Maßnahmen gegen Befahren und Beschädigung bei.

8.11.6 Tiefgaragenbegrünung

In den Baugebieten "WB 1" bis "WB 9" und "MI 1" wird die Zahl der Wohneinheiten nicht eingeschränkt. Es besteht die Möglichkeit, dass die erforderlichen Stellplätze auch in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Dies ist bereits heute zum Teil der Fall. Als Extremstandorte bestehen bei Tiefgaragen die Notwendigkeit Schichtstärke und Vegetationstyp aufeinander abzustimmen, um die angestrebte Entwicklung gewährleisten zu können. Mit den festgesetzten Mindeststärken der Substratschicht für die einzelnen Vegetationstypen kann ein dauerhafter Erhalt der Begrünung sichergestellt werden und die mit den Bepflanzungen verbundenen Gunstwirkungen können sich langfristig einstellen. Den bautechnischen und statischen Belangen der Tiefgarage sowie der Wahlfreiheit des Bauherrn, welche Vegetationsstärke verwendet wird, kann damit ebenfalls Rechnung getragen werden.

8.11.7 Dachbegrünung

Im Geltungsbereich sind Flachdächer für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Diese sind zu begrünen, da mit den Dachbegrünungen positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Wohlfahrtswirkungen verbunden sind, wie die Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, die Verbesserung der kleinklimatischen Situation und die Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich regionaler/ lokaler Luftströmungen. Entlang des Wildgrabens entwickelt sich in strahlungsarmen Nächten ein autochtoner Kaltluftstrom. Die Einwirkung dieser Kaltluft in der örtlichen Bebauung ist daher vor allem von der Durchlässigkeit der Bebauungsstrukturen abhängig, so dass gemäß der Klimaökologischen Stellungnahme (Ökoplana, 2018) der Sicherung von Durchlüftungachsen in der Bebauung zwischen den Straßen "Am Wildgraben" und "Milchpfad" eine besondere Bedeutung zukommt. Neben den strömungsparallelen Straßenzügen als bedeutsame Kaltluftzugbahnen sind auch die Hausgärten in der Hangzone als kühle "Trittsteine" bedeutend. Gemäß dem Klimagutachten (Ökoplana, 2018) sind aus klimaökologischer Sicht für die Nebengebäude, Garagen oder Werkstatt-/Bürobauten extensive Dachbegrünungen vor-

zusehen, um zusätzliches thermisches Gunstpotenzial in der verdichteten Bebauung zu generieren. Dies betrifft im Besonderen die MI- und WB-Gebiete entlang der "Bretzenheimer Straße". Die Festsetzung von Dachbegrünungen trägt auch zur Sicherstellung der o.g. Lokalströmung bei, da begrünte Dächer eine verminderte Wärmerückstrahlung aufweisen und durch ihre Verdunstung klimatisch nachteilige Effekte von Baukörpern mindern.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des städtebaulich sehr einheitlichen Erscheinungsbildes der jeweiligen Siedlungsgebiete entlang der "Bretzenheimer Straße", dem "Zahlbacher Steig" und des "Milchpfads" werden für den gesamten Geltungsbereich auch gestalterische Festsetzungen getroffen.

9.1 Dachform, Dachneigung

Dachform und Dachneigung bestimmen das Erscheinungsbild eines Daches maßgeblich und damit das des gesamten Gebäudes. Die im Plangebiet anzutreffenden geneigten Dächer der Wohngebäude werden als Dachlandschaft im Zusammenwirken mit den Nachbargebäuden als städtebaulich ortsbildprägend wahrgenommen. Das trifft vor allem auf die besonderen Wohngebiete "WB 1" bis "WB 9", "WA 5" und das Mischgebiet zu. Dort sind ausgehend vom Bestand nur Satteldächer zulässig sind.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung entlang des Milchpfads im "WA 1" bis "WA 4" sind ausschließlich die Errichtung von symmetrisch geneigten Dächern zulässig. Die Gebäude im "WA 1", "WA 2", "WA 4a" und "WA 4" sind traufständig zur Verkehrsfläche "Milchpfad" anzuordnen. Damit wird für diesen Bereich, trotz Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes, ein breiter Spielraum für unterschiedliche Dachformen (z.B. Satteldach oder Walm-dach) ermöglicht. Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung erzeugt dabei in Kombination mit der festgesetzten symmetrisch geneigten Dachform eine harmonische, ruhige Dachlandschaft im Quartier.

9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Da einige der Gebäude nur über ein geringeres Wohnraumangebot verfügen, wird neben der Möglichkeit einer baulichen Ergänzung durch einen Anbau alternativ auch der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht.

Um zusätzliche Belichtungsflächen im Dachraum zu erhalten, sind Dachaufbauten in Form von Gauben und Dacheinschnitte unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Deren Abmessungen sind durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt. Aus gestalterischen Gründen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte die Hälfte (50%) der jeweiligen dazugehörenden Gebäudefrontlänge des Wohngebäudes nicht überschreiten. Diese gestalterische Regelung zur maximalen Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist notwendig, da in dem Plangebiet nur Dachgauben mit geringerer Breite vorhanden sind. Das Zulassen von Dachgauben und Dacheinschnitte, die überproportional die weitge-

hend geschlossenen Dachflächen öffnen, würde stadtgestalterisch eine unruhige Dachlandschaft erzeugen, was dem Wohnquartier aus städtebaulicher Sicht abträglich wäre.

9.3 Einfriedungen, Vorgärten, Anlagen zum Sammeln von Müll

Zur Sicherung und Wahrung eines städtebaulich ansprechenden straßenseitigen Erscheinungsbildes ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 4a", "WA 4" und "WA 5" die Errichtung von baulichen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mittels textlicher Festsetzung auf eine Höhe von maximal 1,20 m begrenzt. Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung bzw. von der Sockelmauer bzw. von Pfeilern überdeckt wird.

In den letzten Jahren ist verstärkt der Trend zu beobachten, dass Vorgärten von Häusern vegetationsfrei mit Steinen, Schotter, Kies oder Splitt gestaltet werden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Erhalt der Biodiversität ist der Ausschluss dieser losen Materialschüttungen sowohl städtebaulich als auch ökologisch geboten. Daher sind die Vorgärten im "WA 1" bis "WA 5" mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Müllstandplätze vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die flächige Gestaltung mit losen Material- und Mineralschüttungen, wie Kies und Schotter, ist unzulässig.

Zur weiteren Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung enthält der Bebauungsplan auch ergänzende Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen. Hiernach sind Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste einzugrünen.

10. Untersuchung der Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan "Milchpfad (O 70)" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 a Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sind deshalb nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind dennoch zu beachten und abwägend zu berücksichtigen.

Folgende Fachgutachten waren notwendig und wurden erstellt:

- Artenschutzgutachten mit Baumerfassung,
- Schalltechnische Immissionsprognose,
- Erschütterungstechnische Untersuchung sowie
- Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan.

10.1 Artenschutzgutachten mit Baumerfassung

Im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung wurde die Nutzung bzw. Eignung der betroffenen Flächen für planungsrelevante Tierarten überprüft. Aus den Erfassungsergebnissen lassen sich artenschutzrechtliche Betroffenheiten, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ableiten.

Im Rahmen der Untersuchung wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie randlich knapp außerhalb wurden insgesamt 156 Bäume erfasst. 148 dieser Bäume liegen innerhalb der Grenzen des B-Planes. Von den insgesamt 156 erfassten Bäumen sind 88 (56%) gemäß der Rechtsschutzordnung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mainz geschützt, innerhalb der Grenzen des B-Planes sind dies 80 Bäume (54%). 24 Bäume werden als insgesamt besonders wertvoll eingestuft. Bei 16 dieser Bäume handelt es sich um Laubbäume. Elf davon liegen innerhalb der Grenzen des B-Planes. Einige Bäume sollen daher aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihres Wuchses und der vorhandenen artenschutzrelevanten Strukturen zum Erhalt festgesetzt werden. Bei zwölf Bäumen wurden Baumhöhlungen oder Vogelnester registriert. Diese Bäume besitzen somit eine hohe Artenschutzrelevanz.

Durch die faunistischen Geländeerfassungen sowie der Artenschutzpotenzialanalyse wurde der Nachweis von 22 Vogelarten sowie 2 Fledermausarten erbracht. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Bewohner von Gehölzbeständen oder Gebäuden bzw. Arten des Siedlungsbereiches.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "O 70" wären folgende Beeinträchtigungen der europäischen Vogelarten oder von streng geschützten Tierarten nicht auszuschließen, wenn keine entsprechenden Maßnahmen in Form von Festsetzungen getroffen werden würden:

Baubedingte Beeinträchtigungen:

- Zerstörung von Tagesquartieren des Großen Abendseglers in Bäumen,
- Zerstörung von Tages- und Fortpflanzungsquartieren der Zwergfledermaus in Bäumen und in Gebäuden,
- Zerstörung von Fortpflanzungsstätten durch Rodung von Bäumen und Gebüsch der Brutvögel der großflächigen Gehölzlandschaften, der Brutvögel der Gebüsche und Laubwälder sowie der ungefährdeten Brutvögel des Siedlungsbereiches,
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch (Teil-)Abriss, Sanierungs- und Baumaßnahmen an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen der ungefährdeten und der gefährdeten Brutvögel des Siedlungsbereiches (6 Brutplätze des Haussperlings, 3 Mehlschwalbennester),
- Tötung und Verletzung von Individuen der Fledermäuse durch Abriss von Gebäuden, Umbau oder Sanierungsmaßnahmen (Zwergfledermaus) und durch Fällung von Bäumen (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus),
- Tötung und Verletzung von Individuen, Zerstörung von Nestern und Eiern der ungefährdeten und der gefährdeten Brutvögel des Siedlungsbereiches durch (Teil-)Abriss von Gebäuden oder Sanierungs- und Baumaßnahmen an Gebäuden sowie
- akustische und optische Störungen der Brutvögel.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen:

- Vogelschlag an Glas.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 2 BNatSchG zu vermeiden, sind daher die im Gutachten konkretisierten Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Durch gezielte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB (siehe Kapitel 8.9.2 und 8.11) und Hinweisen in den textlichen Festsetzungen kann die Umsetzung dieser geforderter Maßnahmen gewährleistet werden. Dementsprechend ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Population der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten durch den Vollzug des Bebauungsplanes.

10.2 Schalltechnische Immissionsprognose

Im Zuge des Bebauungsplanverfahren wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der "Bretzenheimer Straße", des "Zahlbacher Steigs" und der westlich verlaufenden Straße "Am Wildgraben" einschließlich der zentral verlaufenden Straßenbahnlinie 52 ermittelt und beurteilt. Auf Grundlage dieser ermittelten Verkehrsgeräuschimmissionen wurde in Überlagerung mit den gewerblichen Geräuschimmissionen die erforderliche Fassadendämmung für jedes Stockwerk (Fenster, Wände, Dächer) gemäß DIN 4109 (2018) ermittelt. Ziel der schalltechnischen Untersuchung war es, die Immissionssituation durch Schienenverkehrsgeräuschmissionen und Straßenverkehrsgeräuschmissionen zu ermitteln und Maßnahmen zu definieren, um nutzungsbedingte Immissionskonflikte zu vermeiden.

Für die im Rahmen der Untersuchung ermittelten Lärmkonflikte, wurden daraufhin geeignete Schallschutzmaßnahmen erarbeitet und Vorschläge zu zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Schallschutz für den Bebauungsplan entwickelt.

Aktive Maßnahmen

Aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in Form von Lärmschutzwänden sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der Geländestruktur innerhalb des Plangebietes nur unter großem Aufwand realisierbar.

Planerische Maßnahmen

Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 lässt sich teilweise durch geschickte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an entsprechenden Fassaden erreichen. Des Weiteren können durch Anordnung von verglasten Loggien oder Prallscheiben die dahinterliegenden Wohnräume vor den Verkehrsgeräuschen geschützt werden. Auf diese Weise lässt sich als Ziel der städtebaulichen Planung sicherstellen, dass schutzbedürftige Räume über ein Fenster zum Lüften verfügen, vor dem eine angemessene Wohnruhe eingehalten wird.

Passive Maßnahmen

Sind aktive und planerische Maßnahmen nicht möglich, so kann der Schutz der Innenwohnbereiche nur durch passive Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 (2018) erreicht werden. Hierzu ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach den Vorgaben der DIN 4109 Teile 1 und 2 (2018) zu bestimmen. Aus diesem ergeben

sich anhand der jeweiligen Pegelbereiche die Anforderungen an die Bausubstanz der Außenbauteile. Weitere Einzelheiten sind im Gutachten nachzulesen.

Letztendlich wird durch die vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung der im Gutachten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und Empfehlungen und zur Berücksichtigung der errechneten Außenlärmpegel ein angemessener Schallschutz gewährleistet.

10.3 Erschütterungstechnische Untersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Milchpfad (O 70)" wurde geprüft, ob mögliche Konflikte aus Erschütterungen bzw. sekundärem Luftschall durch den Betrieb auf der bestehenden Straßenbahnstrecke in den Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu erwartenden sind. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im Einwirkungsbereich der bestehenden Strecke wurden die Erschütterungsimmersionen für die nächstgelegenen Gebäude innerhalb des Plangebietes auf Grundlage von messtechnisch ermittelten Emission- und Ausbreitungsbedingungen sowie unter Berücksichtigung typischer Gebäudeübertragungsfunktionen und des Betriebsprogramm für das Jahr 2030 berechnet und gemäß den Anforderungen der DIN 4150-2 bzw. der 24. BImSchV beurteilt.
- Gemäß DIN 4150-2, Abschnitt 6.5.3.3 sind bei städtebaulichen Planungen die Anhaltswerte nach Tabelle 1 des Gutachtens der Beurteilung zu Grunde zu legen. Der "ÖPNV-Faktor" wird hierbei nicht berücksichtigt.
- Aufgrund der bereits vorgegebenen Abständen zwischen den bestehenden Bebauungen in der Straße "Am Wildgraben" zu den Bestandsgleisen können für die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der Korridorbreite von $r < 18$ m unter Berücksichtigung der angestrebten Flächennutzungen eines Wohngebietes (WA/WB) bzw. $r < 14$ m unter Berücksichtigung der angestrebten Flächennutzungen eines Mischgebietes (MI) mögliche Konfliktpotentiale nicht ausgeschlossen werden. D. h. innerhalb dieser Korridorbreiten werden die Anhaltswerte der DIN 4150-2 sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten. Aufgrund der bestehenden Randbedingungen sind diese Überschreitungen nicht zu vermeiden.
- Hinsichtlich des sekundären Luftschalls unterschreiten die prognostizierten Beurteilungspegel für alle untersuchten Deckeneigenfrequenzen die gültigen Immissionsrichtwerte gemäß der 24. BImSchV sowohl am Tag als auch in der Nacht. Maßnahmen zur Reduzierung der sekundären Luftschallimmersionen werden somit nicht erforderlich.
- Die erschütterungstechnische Untersuchung belegt, dass innerhalb der oben angegebenen Korridorbreiten mögliche Konfliktpotentiale aufgrund von schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmersionen bestehen. Dementsprechend wird empfohlen, die Prognosen im Vorfeld der Baugenehmigungsverfahren auf Basis konkretisierter Gebäudeplanungen erneut zu überprüfen

und die erforderlichen Minderungsmaßnahmen auf diese Planungen abzustimmen.

Die erschütterungstechnische Untersuchung zeigt, dass für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der oben genannten Korridorbreiten ein mögliches Konfliktpotential infolge der schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmissionen nicht auszuschließen ist. Durch die bereits vorgegebenen Abstände der bestehenden Bebauungen in der Straße "Am Wildgraben" zu den Bestandsgleisen werden die Anhaltswerte der DIN 4150-2, Tabelle 1, die bei städtebaulichen Planungen anzuwenden sind, im Korridor von $r = 8$ bis maximal 18 m überschritten. Aufgrund der bestehenden Randbedingungen sind diese Überschreitungen nicht zu vermeiden.

Es wird empfohlen, die Prognosen im Vorfeld der Baugenehmigungsverfahren auf Basis konkretisierter Gebäudeplanung erneut zu überprüfen und die gegebenenfalls erforderlichen Minderungsmaßnahmen auf diese Planung abzustimmen.

Die in den Gebäuden des Plangebietes zu erwartenden sekundären Luftschalimmissionen unterschreiten die Anforderung der 24. BImSchV in allen Fällen deutlich. Somit kann diesbezüglich die Konfliktfreiheit festgestellt werden.

Zur Minderung der Immissionen aus Erschütterungen wurden gebäudeseitige Maßnahmen für die innerhalb der oben dargestellten Korridorbreiten der neu zu planenden Gebäude erarbeitet und Vorschläge zu textlichen Festsetzungen zum Erschütterungsschutz für den Bebauungsplan entwickelt.

10.4 Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan

Im Rahmen der klimaökologischen Stellungnahme wurde auf Grundlage vorhandener Klimadaten, Ergebnissen von Kaltluftabflusssimulationen und ergänzender Klimamessungen geprüft, welche thermischen und strömungsdynamischen Positiveffekte von den bestehenden öffentlichen Grün-/Freiflächen im Bebauungsplanangebot ausgehen.

Ziel der Untersuchungen war es, den messtechnisch und modellhaft bereits ermittelten Nachweis der im Gutachten ausführlich aufgeführten Klimafunktionen für das Planungsgebiet und dessen Umfeld zu überprüfen, um belastbare klimaökologische Grundlagendaten für den anstehenden Planungsprozess bereitstellen zu können. Aus den Ergebnissen wurden Maßnahmen und Empfehlungen abgeleitet die letztendlich zu verschiedenen (grünplanerischen) Festsetzungen geführt haben.

11. Belange des Denkmalschutzes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet sich im südlich Teil mit dem Geltungsbereich der Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung der Denkmalzone "Bretzenheimer Straße 2-6/Wildgraben" in Mainz, rechtskräftig seit 23.03.1978 (siehe Abb. 9).

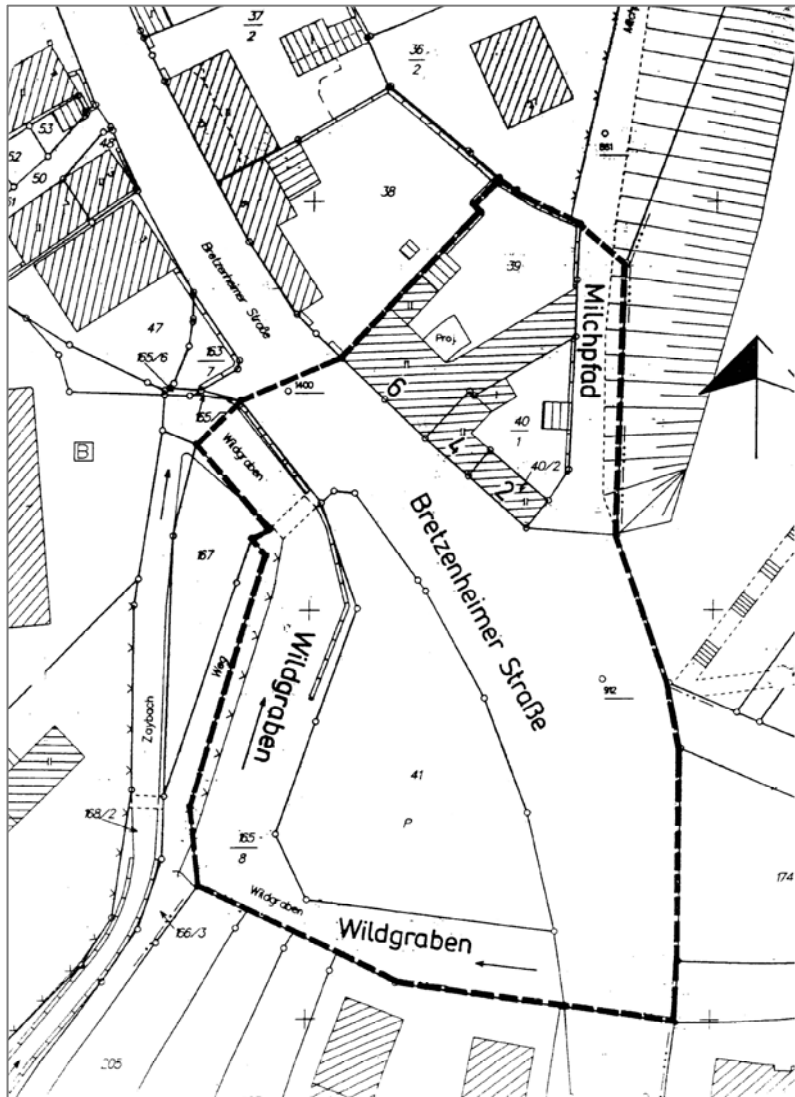


Abb. 9 Geltungsbereich der Denkmalzone "Bretzenheimer Straße 2-6/Wildgraben"

Die Unterschutzstellung der Denkmalzone erfolgt zum Zwecke der Erhaltung

- der historischen Häuserzeile in der Bretzenheimer Straße am Südrand des ursprünglichen Ortskerns von Zahlbach mit dem zweigeschossigen Eckgebäude Nr. 2, das ein nachträglich aufgesetztes, über den First ragendes Zwerchhaus kennzeichnet und dessen Obergeschoss aus Fachwerk besteht, dem daneben befindlichen Traufenhaus mit zwei Geschossen (Nr. 4) und dem mit einem hohen Krüppelwalmdach versehenen, breit gelagerten Haus Nr. 6, das eine achsensymmetrisch ausgebildete Fassade kennzeichnet. Sandsteingewände rahmen die hochrechteckigen Fenster. Auf der freistehenden Giebelseite sind sie vermauert.

- des Bachbetts des Wildgrabens in seiner kennzeichnenden Abknickung nach Norden und einem noch vorhandenen Brückengeländer im Zuge des alten Milchpfads (außerhalb des Geltungsbereichs des "O 70"),
- der platzartigen Aufweitung der öffentlichen Flächen zwischen Wildgraben und der historischen Häuserzeile (außerhalb des Geltungsbereichs des "O 70") sowie
- der Trasse des historischen „Milchpfads“ hinter den Anwesen Bretzenheimer Straße 2, 4, 6.

Neben der nachrichtlichen Übernahme der o. a. Denkmalzone wird auch das Einzeldenkmal Ecke Zahlbacher Steig/ Bretzenheimer Straße in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei handelt es sich um eine Brunnenstube und Brunnentrog aus Rotsandstein von 1860.

Das Plangebiet des "O 70" ist im direkten Umfeld von Grabungsschutzgebieten umgeben, die u. a. der Erhaltung und Sicherung von römischen Siedlungsspuren und römischen Gräber dienen.

12. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "O 70" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt den Bestandscharakter zu wahren und nur zurückhaltende Nachverdichtung zuzulassen. Die Planung löst keine neuen familienbezogene Aspekte aus.

13. Statistik

Räumlicher Geltungsbereich	25.159 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.856 m ²	(35,2 %)
Besonderes Wohngebiet (WB)	10.975 m ²	(43,6 %)
Mischgebiet (MI)	941 m ²	(3,7 %)
Gemeinbedarfsfläche	528 m ²	(2,1 %)
Öffentliche Grünflächen	925 m ²	(3,7 %)
Flächen für Abwasserbeseitigung	809 m ²	(3,2 %)
Verkehrsflächen	2.125 m ²	(8,5 %)
- <u>davon</u> : - öffentlich Straßenverkehrsfläche	2045 m ²	
- Verkehrsfläche (Fußgängerbereich)	12 m ²	
- private Verkehrsfläche (Parken)	68 m ²	

14. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten und erschlossenen Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurden von den Fachämtern im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten benannt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete