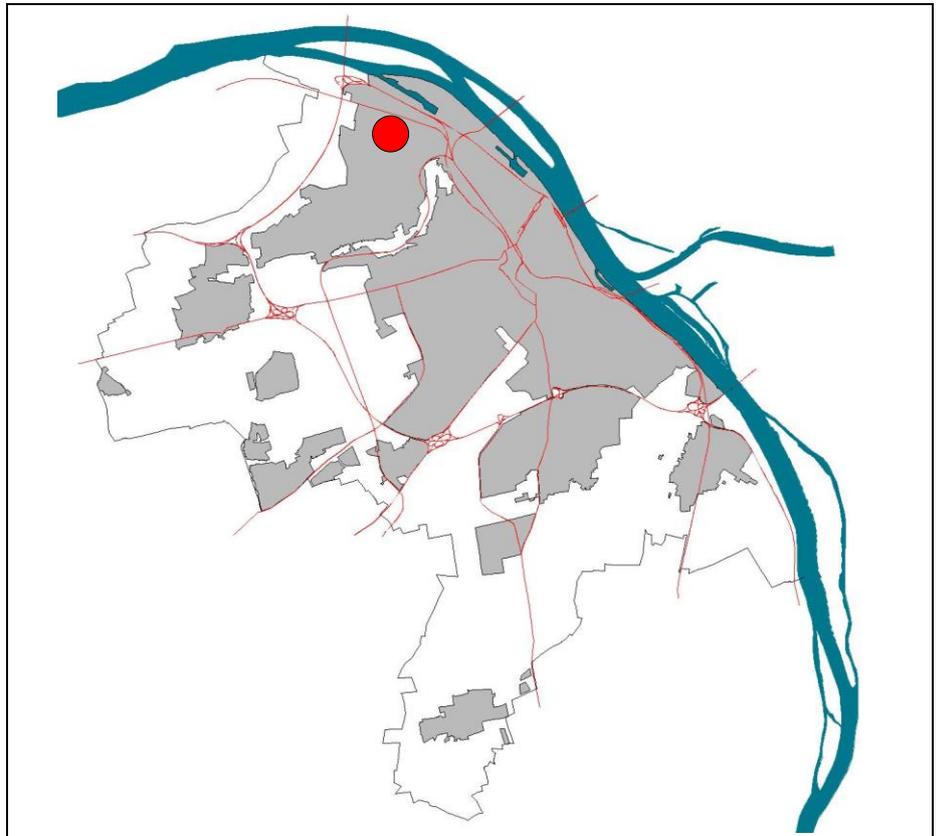


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"An der Quellwiese (M 105)"



Stand: Planstufe II

## Begründung zum Bebauungsplan "An der Quellwiese (M 105)"

### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Erfordernis der Planung.....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	5
4.	Bestehende planungsrechtliche Situation .....	5
4.1	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne .....	6
5.	Städtebauliches Konzept .....	6
6.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.1.1	Mischgebiet (MI) .....	7
6.1.2	Gewerbegebiet (GE) .....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.2.1	Grundflächenzahl .....	9
6.2.2	Absolute Grundfläche .....	10
6.2.3	Gebäudehöhen.....	10
6.3	Bauweise.....	11
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten .....	12
6.6	Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt .....	13
6.7	Geh- und Leitungsrechte .....	13
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.. .....	14
6.8.1	Reduzierung der Bodenversiegelung .....	14
6.8.2	Sicherung des Grüncharakters .....	14
7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	15
7.1	Beleuchtung außerhalb von Gebäuden .....	15
7.2	Festsetzungen zum Schallschutz.....	15
7.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
7.4	Begrünung über Tiefgaragen und unterbauten Flächen, Dachbegrünung, Vorgärten .....	17
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
8.1	Dachform / Dachneigung .....	18
8.2	Einfriedungen .....	18
8.3	Mülltonnenstandplätze .....	19
9.	Fachgutachten .....	19
9.1	Artenschutzuntersuchung mit Baumgutachten und Biotopkartierung .....	19
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung .....	23
11.	Statistik.....	23

12. Kosten ..... 23

**Anlagen**

- Artenschutzgutachten mit Baumerfassung und -bewertung

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "M 105" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Mombach. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Mombach, Flur 1 und Flur 6 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie Mainz-Ingelheim,
- im Osten durch die "Körnerstraße",
- im Süden durch die "Quellwiesstraße" sowie die rückwärtige Begrenzung der Bebauung nördlich der "Nestlestraße",
- im Westen durch die "Quellwiesstraße".

## 2. Erfordernis der Planung

Der Ortskernbereich Mainz-Mombach verfügt nur über wenige qualitative öffentliche Grün-, Spiel- und Freiräume. Diese verteilen sich jedoch sehr ungleichmäßig im Siedlungsgebiet. Die an den Siedlungskörper angrenzenden wertvollen Naturräume (Mainzer Sand, Mombacher Rheinufer, Gonsbachtal) sind vom Ortskern aus fußläufig jedoch nur schwer zu erreichen. In Alt-Mombach sowie im Industrieviertel stehen nahezu keine öffentlichen Grünflächen zur Verfügung, sodass vorwiegend den innerstädtischen Plätzen eine besondere Bedeutung als öffentliche Räume zukommt. Die zwischen der Bahntrasse der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Quellwiesstraße gelegenen privaten Grünflächen übernehmen somit eine wichtige Ausgleichfunktion für das verdichtete Siedlungsgebiet, sowohl in Bezug auf das Mikroklima, als auch auf die Wohnumfeldqualität.

Mit dem Bebauungsplan "An der Quellwiese (M 105)" wird die Zielsetzung verfolgt, die vorhandene Wohnumfeldqualität im dicht besiedelten Ortskernbereich Mainz-Mombach dauerhaft aufrecht zu erhalten. Zu den wesentlichen Aspekten, die im Rahmen dessen langfristig zu sichern sind, zählen die vorhandene Garten- und Freiflächenstruktur sowie die städtebaulich prägende Struktur in diesem Bereich.

Um die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und eine geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung zu ermöglichen, sollen mit dem Bebauungsplan die vorhandenen Gartenflächen als private Grünflächen gesichert werden. Die im Geltungsbereich vorhandene Wohnbebauung soll entsprechend des Nutzungsgefüges innerhalb der Umgebung als Mischgebiet festgesetzt werden. Der Bereich des Mombacher Bahnhofes sowie die östlich angrenzende Lagerhalle soll langfristig als Gewerbegebiet gesichert und festgesetzt werden.

### 3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "M 105" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "M 105" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m<sup>2</sup>, bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

### 4. Bestehende planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

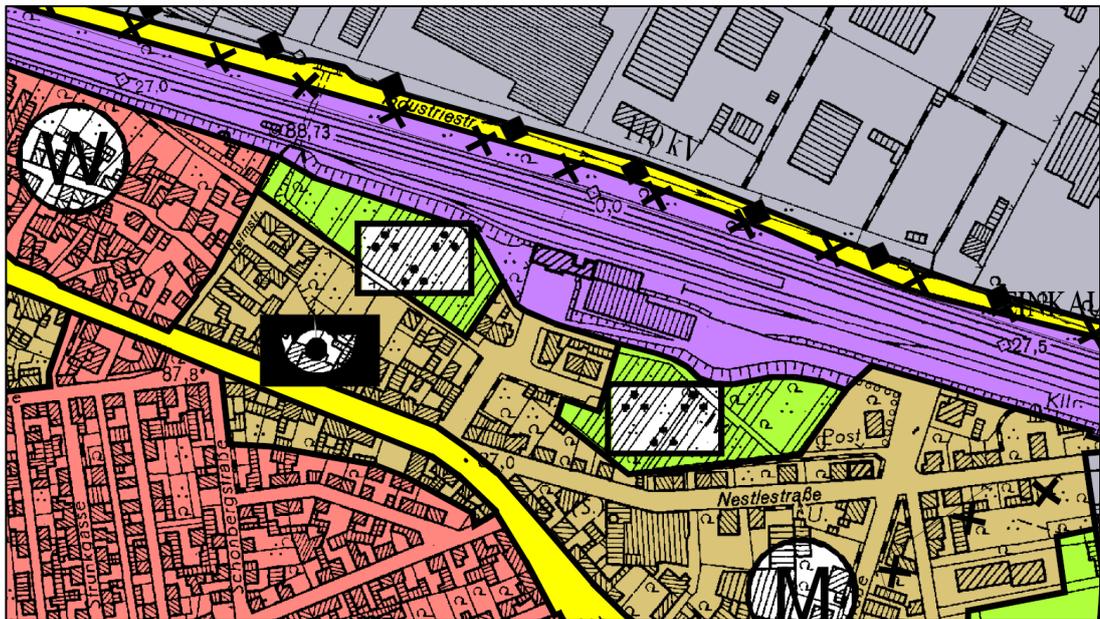


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 überwiegend als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Grün- /Parkanlagen" sowie zu Teilbereichen als "gemischte Baufläche", "Flächen für Bahnanlagen" sowie "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Planungsziele des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Quellwiese (M 105)" ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich.

An den nördlichen Randbereich der Bahnlinie Mainz-Ingelheim grenzt der Bebauungsplan "Quellwiese (I 43)" mit dem Gewerbe- und Industriegebiet Mainz entlang der Rheinstraße an. Im südlichen Randbereich grenzt der Bebauungsplan "Ladenzentrum Hauptstraße Mombach (M 101)" an die "Nestlestraße" an. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich, dem Stadtteilzentrum "Mombach-Ortskern", welches im Rahmen des "Zentrenkonzepts Einzelhandel" der Stadt Mainz erfasst wurden. Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" wurde erstmals 2005 vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen und wird seither kontinuierlich fortgeschrieben.

#### 5. Städtebauliches Konzept

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan "M 105" gefestigt. Darüber hinaus sollen gebietsverträgliche und dem Planungsziel entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs gewährt werden.

Im Geltungsbereich sind insbesondere die vorhandenen privat genutzten Gartenflächen prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf als private Grünflächen gesichert und konsequent von einer Wohnbebauung freigehalten werden sollen. Die dort bereits bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

Im Geltungsbereich soll neben den vorhandenen Grünbeständen die Bestandsbebauung gesichert werden. Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete werden die rückwärtigen, zum Teil begrünten Grundstücksbereiche von einer weiteren Bebauung frei gehalten. Die dort bereits bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich somit im Bereich der festgesetzten Mischgebiete deutlich am Bestand. Da sich die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs bereits durch die Gebäudehöhen im Bestand von der Umgebungsbebauung abhebt, orientiert sich auch die festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Gebäude an der Bestandssituation.

Innerhalb des gewerblich geprägten Teilbereichs des Plangebiets wird eine bauliche Weiterentwicklung durch großzügig gefasste Baufester ermöglicht. Dieser Bereich liegt südlich der Bahntrasse Mainz-Ingelheim und verfügt im Bestand bereits über zwei Lagerhallen sowie zwei Bahnhofsgebäuden, die den nördlichen Abschluss des Geltungsbereichs sowie den Übergang zwischen dem

Wohngebiet und der Bahntrasse mit dem nördlich daran angrenzenden Industriegebiet entlang der "Rheinstraße" bildet.

## **6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Mischgebiet (MI)**

Das gesamte Plangebiet gliedert sich an den historischen Mombacher Ortskern an und bildet den Siedlungsbereich zwischen Ortskern und Bahntrasse. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die vorhandene, an den Ortskern Mombach angrenzende Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt. Die westlich und östlich im Geltungsbereich gelegenen privaten Grünflächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten festgesetzt und tragen somit zu einer Aufwertung der Wohnumfeldqualität bei.

Basierend auf der städtebaulichen Zielsetzung einer sinnvollen städtebaulichen "Nutzungsschichtung" im Plangebiet und der Pufferbildung zwischen dem südlich angrenzenden Ortskernbereich und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie der Bahntrasse wird für einen Teilbereich des Plangebiets ein Mischgebiet festgesetzt. Dabei geht es neben der Bereitstellung von Flächen für Arbeitsplätze und tertiäre Nutzungen auch darum, der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz mit einem entsprechenden Angebot gerecht zu werden. Hierfür bietet sich der verkehrsgünstig gelegene Standort sehr gut an, der bereits in das Siedlungsgefüge integriert und von mehreren Seiten von Wohnnutzung umschlossen ist.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet orientiert sich an den zulässigen Nutzungen gemäß der Baunutzungsverordnung.

Neben dem Wohnen, den Geschäfts- und Bürogebäuden, den sonstigen Gewerbebetrieben sowie den Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind die regelzulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ergänzende Nutzungen städtebaulich denkbar.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung regelzulässigen Tankstellen wurden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen, da sich das Plangebiet aufgrund der Randlage innerhalb des Ortskerns Mombach sowie zur nördlich angrenzenden Bahntrasse nicht für eine Ansiedlung von Tankstellen eignet. Tankstellen stören aufgrund ihrer atypischen Struktur und Flächenbedarf die bestehende städtebauliche Struktur des Quartiers. Zudem ist hierdurch mit unerwünschtem gebietsfremden Tankstellen-Verkehr zu rechnen.

Ergänzend werden die gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) als auch die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Das festgesetzte

Mischgebiet dient aufgrund der Lage zwischen dem Ortskern Mombach und nördlich verlaufenden Bahntrasse als Pufferzone zwischen Wohnnutzung und Gewerbe. Die Eigenart des vorhandenen Mischgebiets wird überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebiets würde sich daher störend auf das Wohnumfeld auswirken. Diese Anlagen und Betriebe stören die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung vor allem in den Abend- und Nachtstunden. Zudem ist auch hierdurch mit einem erhöhten gebietsfremden Verkehrsaufkommen zu rechnen.

### 6.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Am nördlichen Rand des Plangebiets schließt sich ein Gewerbegebiet an das Mischgebiet sowie an die privaten Grünflächen an. Das Gewerbegebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs "Mombacher Ortskern" und bildet den räumlichen Übergangsbereich zwischen dem vorhandenen Mischgebiet und der nördlich verlaufenden Bahntrasse.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden, Ansiedlungsfläche für produzierendes und verarbeitende Gewerbebetriebe vorzuhalten. Im Rahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses ist der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebstypischen Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb zulässig.

Neben den Gewerbebetrieben aller Art, den Lagerhäusern und Lagerplätzen, den öffentlichen Betrieben sowie den allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, sind auch Anlagen für sportliche Zwecke in den Teilen des Gewerbegebiets städtebaulich denkbar.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNBO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen und innerhalb des Gewerbegebietes als unzulässig festgesetzt. In diesem Teilbereich des Plangebiets wird für das Gewerbegebiet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen aufgrund der hier auftretenden Lärmeinwirkungen ausgeschlossen. Der Ausschluss der Wohnnutzung für diesen Bereich ergibt sich aus der festgestellten Lärmproblematik des Plangebiets bzw. aus dessen Lage an der nördlich angrenzenden Bahnstrecke. Dieser Teilbereich ist von erheblichen Lärmimmissionen betroffen, weshalb eine Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nicht mehr vertretbar ist.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sind in diesem Teil aufgrund der vorhandenen Lärmeinwirkungen nur ausnahmsweise zulässig. Entscheidend hierbei ist die Schallempfindlichkeit der Einrichtung. Sofern sie den dauerhaften Aufenthalt von Personen bedingt, kann diese Einrichtung an diesem lärmintensiven Standort nicht verwirklicht werden.

Hingegen sind solche Einrichtungen, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, unproblematisch.

Ebenfalls wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten regelzulässigen Tankstellen unzulässig sind, da sich das Plangebiet aufgrund der Randlege innerhalb des Ortskerns Mombach sowie zur nördlich angrenzenden Bahntrasse nicht für eine Ansiedlung von Tankstellen eignet. Tankstellen stören aufgrund ihrer atypischen Struktur und Flächenbedarf die bestehende städtebauliche Struktur des Quartiers. Zudem ist hierdurch mit unerwünschtem gebietsfremden Tankstellen-Verkehr zu rechnen, der durch den Ortskern mit engen Straßen und überwiegender Wohnnutzung führen würde.

Ergänzend wird für das Gewerbegebiet festgesetzt, dass die die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da diese mit der im unmittelbar angrenzenden Umfeld zulässigen Wohnnutzung im Mischgebiet nicht vereinbar sind. Das vorhandene Gewerbegebiet wird vor allem dadurch geprägt, dass es sich um eine vergleichsweise kleine Fläche mit einem Gewerbebetrieb handelt, die von Wohnnutzung umschlossen wird. Ein verträgliches Nebeneinander solcher Nutzungen ist aufgrund der räumlichen Nähe nicht gegeben. Zudem wird hiermit gesichert, dass aufgrund der Lage des Plangebiets ein unerwünschter gebietsfremder Verkehr ausgeschlossen ist.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximal zulässige Gebäudehöhe als maximale Oberkante der Gebäude sowie die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude festgesetzt.

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung wird überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung vorgegeben und basiert auf der Zielsetzung der Planung, sowohl eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen als auch gebietsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs zu gewähren.

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Bei der Analyse der baulichen Dichte wird ersichtlich, dass diese im Geltungsbereich nicht überall einheitlich ist, sondern je nach Lage Unterschiede aufweist. Insbesondere im östlichen Bereich der Quellwiesstraße ist eine höhere bauliche Dichte vorzufinden als im restlichen Geltungsbereich. Darüber hinaus sind weitere Unterschiede zu erkennen, die durch die vorhandenen Grundstücksgrößen bzw. -tiefen bestimmt werden.

Hinsichtlich der Festsetzung des Maßes der Baulichen Nutzung werden das Gewerbegebiet "GE" sowie die Mischgebiete "M11", "M12" und "M13" gesondert betrachtet. Für die Mischgebiete wird aufgrund der Heterogenität der vorliegenden Grundstücksflächen eine absolute Grundfläche festgesetzt (vgl. 6.2.2). Für das Gewerbegebiet wird eine max. zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebiets liegt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,5. Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude werden durch Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und Zufahrten zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können.

### 6.2.2 Absolute Grundfläche

Neben der relativen Ausnutzung eines Grundstückes wirkt sich vor allem auch die absolute Bebauungsgröße auf die äußere Wirkung eines Gebäudes aus. Gerade bei sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen könnten bei einer ausschließlich relativen Ermittlung sehr unterschiedlich große Gebäudekörper entstehen.

Für die Mischgebiete "MI1", "MI2" und MI3" wird eine absolute Grundfläche festgesetzt, da innerhalb dieser Bereiche eine heterogene Grundstücksstruktur vorherrschend ist. Die vorhandene Struktur der Mischgebiete zeichnet sich aus durch unterschiedlich große Grundstücke, während die Gebäudekubaturen ähnlich geprägt sind. Um dem Bestand Rechnung zu tragen und langfristig zu erhalten ist daher die Definition einer absoluten Gebäudegrundfläche zielführend.

### 6.2.3 Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen, wie die Oberkante baulicher Anlagen oder die maximal zulässige Traufhöhe orientieren sich stark am Bestand und bilden einen Durchschnittswert.

Das gesamte Plangebiet stellt sich hinsichtlich der vorhandenen Gebäudehöhen eher heterogen dar. Charakteristisch für das festgesetzte Mischgebiet ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Westlich und östlich der Eingangssituation zum Bahnhofsgebäude wird die Bebauungsstruktur durch städtebaulich dominante drei- bis Viergeschossige Wohngebäude geprägt. Diese bilden die Raumkante entlang der "Torsituation" der Quellwiesstraße, die zum Bahnhofsgelände führt. Diese Hausgruppen weisen im Bestand eine Oberkante von maximal 19,0 m auf. Im westlichen Teilbereich des Mischgebiets bildet ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einer Oberkante von 13,0 m den Übergang des Mischgebiets zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen. Die Abstufung der jeweiligen Gebäudeoberkanten in diesem Übergangsbereich ist aufgrund der Nähe zum Ortsteilzentrum, dem alten Ortskern Mombach sowie aufgrund der angrenzenden privaten Erholungsgärten aus städtebaulichen Gründen erwünscht. Die südlich an diesen Teilbereich angrenzende Bebauung weist zwei Vollgeschosse und damit eine geringere Gebäudeoberkante auf. Im östlichen Randbereich des Plangebiets bildet die vorhandene Einzelhausbebauung mit einer Oberkante von 15,0 m den Übergang des Plangebiets zur angrenzenden "Körnerstraße" und stellt zugleich die städtebaulich relevante bauliche Abgrenzung zwischen der Siedlungsbebauung und der vorhandenen Grün- und Freiflächenstruktur dar. Im nördlichen Bereich des Plangebiets weist das dem Bahnhof vorgelagerte Grundstück eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit einer Oberkante von 5,0 m bis 9,0 m auf. Die nordöstlich gelegenen Lagergebäude weisen gemessen an der vorgelagerten Verkehrsfläche (Quellwiesstraße) eine Oberkante von 12,0 m auf. Aufgrund des

bestehenden Geländeniveaus innerhalb dieses Bereichs ergibt sich ein Höhenunterschied von 5,0 m, wodurch die relative Oberkante des Gebäudes bei 7,0 m liegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen, wie die Oberkante baulicher Anlagen oder die maximal zulässige Traufhöhe orientieren sich stark am Bestand und bilden einen Durchschnittswert.

Die Gebäudehöhen werden im gesamten Geltungsbereich mittels einer Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen beschreibt den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes und umfasst sämtliche Gebäudeteile, also auch Staffelgeschosse, Attika, Dachüberstände, Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser und sonstige technische Aufbauten.

Neben der absoluten Gebäudehöhe ist auch die vorhandene Fassadenhöhe bzw. Trauflinie ein prägendes Merkmal für die städtebauliche Erscheinung des Bereiches. Um diese Trauflinie als stadtgestalterisches Element beizubehalten, wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese ermöglicht neben den Vollgeschossen auch noch die Errichtung eines Sockelbereiches sowie eines Kniestocks. Mit der Festsetzung einer Traufhöhe wird vermieden, dass durch die Errichtung von Staffelgeschossen, bauliche Anlagen die städtebauliche Wirkung eines zusätzlichen Vollgeschosses erreichen.

Die Höhenfestsetzung im festgesetzten Gewerbegebiet ermöglicht auch eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschosszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche. Die Festsetzung einer größeren Gebäudehöhe gegenüber dem Bestand führt nicht zu städtebaulichen Spannungen und zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke.

### 6.3 Bauweise

Die Bebauung innerhalb des Baufensters auf der West- und Ostseite des Bahnhofzugangs erfordert weiterhin eine geschlossene Raumkante, durch welche die "Torsituation" zum Bahnhofsgelände entlang der Quellwiesstraße sowie das geschlossene Straßenbild südlich des Gewerbegebiets maßgeblich geprägt wird. Um die Geschlossenheit des Straßenbildes in dem Bereich auch langfristig zu sichern, ist eine durchgehende Bebauung in diesem Bereich erforderlich. Da allerdings gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand erforderlich wird, ist die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung hierzu städtebaulich nicht geboten. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um zu vermeiden, dass durch die Errichtung von mehreren Einzelbaukörpern die schützende Struktur aufgebrochen wird, sind die Gebäude innerhalb der Baufenster dennoch ohne seitlichen Grenzabstand als durchgehender Gebäuderiegel zu errichten.

Im Übergangsbereich zu den westlich gelegenen Gartenparzellen wird die offene Bauweise erhalten, um eine weitere Inanspruchnahme der privaten Grünflächen

zu vermeiden. Eine offene Bauweise ist ebenfalls im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der angrenzenden "Körnerstraße" zu finden, wo auch eine straßenbündige Bebauung zugelassen wird, die aufgrund der Prägung aus dem Bestand ermöglicht werden soll.

#### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Baugrenzen festgesetzt, die sich an der bisherigen Bebauung orientieren.

In dem gesamten Bereich sind rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, um die inneren Freiräume, die hier wesentlich zur Wohnqualität des Gebietes beitragen und für die kleinklimatische Situation von Bedeutung sind, von einer Bebauung freizuhalten. Die Tiefe der rückwärtigen Baugrenze ist dabei am Bestand orientiert und bietet den Grundstückseigentümern dennoch ausreichende Freiheit für die Bebauung der Grundstücke. Je nach Prägung im Bestand und je nach vorderem Grenzabstand zur Verkehrsfläche wird hierdurch innerhalb der festgesetzten Mischgebiete eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von rund 13,0m bis 16,0 m definiert, was ausreichend Spielraum für die Errichtung von Wohngebäuden und gewerblichen Gebäuden gewährt.

Innerhalb des Gewerbegebiets wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die Raum für eine bauliche Weiterentwicklung der Bebauung im Bereich südlich der Bahntrasse ermöglicht. Die vordere Baugrenze orientiert sich an der bereits vorhandenen Lagerhalle, die rückwärtige Baugrenze wird aus dem Bestand übernommen und grenzt an den Geltungsbereich des Plangebiets.

Um ein Heranrücken der empfindlichen Wohnbebauung an die angrenzende Bahntrasse Mainz-Ingelheim nördlich des Geltungsbereiches zu vermeiden, wird die definierte überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet an dem nächstliegenden Gebäude des Bestandes orientiert und geht nicht darüber hinaus.

#### **6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten**

Um die vorhandenen Vorgartenbereiche im Mischgebiet zu erhalten und von einer Bebauung durch Nebenanlagen frei zu halten, sind Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem sollen die Flächen zwischen den Straßen und den jeweils angrenzenden Baugrenzen max. zu 25 % für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden. Damit wird erreicht, dass die Vorgartenbereiche nicht ausschließlich als Stellplatz genutzt werden und somit das Straßenbild des Quartiers nicht zu stark durch parkende Autos geprägt wird.

Das Verbot der Anordnung von Stellplätzen parallel zur Straße sowie die Begrenzung der Zufahrtsbreite dienen der Erhaltung der Raumkanten der öffentlichen Straßen und sollen verhindern, dass die Grundstückseinfriedungen durch zu große Öffnungen unterbrochen werden.

## 6.6 Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt

Der Bebauungsplan setzt Zufahrtsverbote in den Eckausrundungen des Knotenpunktes in der Quellwiesstraße fest. Diese Festsetzung betrifft die nord-westlich und nord-östlich anschließenden Grundstücke (Flurstücks-Nr.: 757, 864). Ziel der Festsetzung ist die Sicherung einer funktionierenden Erschließung im östlichen Bereich der Quellwiesstraße und um verkehrliche Behinderungen für die Zukunft auszuschließen. Durch den Ausschluss von Ein- und Ausfahrten innerhalb der Eckausrundungen können aus verkehrstechnischer Sicht für den genannten Bereich Gefahrensituationen im Straßenverkehr für die Zukunft ausgeräumt werden.

## 6.7 Geh- und Leitungsrechte

Zur Durchwegung des Plangebiets von der Quellwiesstraße zu den Gleisen des Bahnhofs Mainz-Mombach ist innerhalb der Parzelle Flur 1, Flurstücks-Nr. 742/19 ein Gehrecht "G" zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Gehrechts ist eine Durchwegung mit einer Mindestbreite von 3,0 m herzustellen und an die angrenzende festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Quellwiesstraße anzuschließen.

Das im westlichen Teilbereich des Plangebiets festgesetzte Geh- und Leitungsrecht "G+L" ergeht zugunsten des Wirtschaftsbetriebes Mainz zur Wartung und Instandhaltung der vorhandenen Versorgungsleitung. Innerhalb der Parzellen Flur 1 Flurstücks-Nr. 734/2 und 744/2 verläuft ein bestehender Mischwasserkanal.

### **Erschließung des Plangebiets**

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrswegenetz angebunden. Eine Anbindung an den übrigen Siedlungskörper von Mombach besteht an mehreren Stellen sowohl über die öffentlichen Straßen, als auch über Fußwege.

In geringer Entfernung des Plangebietes befindet sich die Autobahnanschlussstelle Mainz-Mombach, die über die an die Quellwiesstraße anschließende "Hauptstraße", die "Kreuzstraße" sowie die Straße "In der Dalheimer Wiese" vom Plangebiet aus erreichbar ist. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist über bestehende Bushaltestellen im Umfeld des Plangebietes sowohl durch den Haltepunkt der Regionalbahn am Bahnhof Mombach nördlich des Geltungsbereichs als auch durch die südlich gelegene Bushaltestelle "Mombach/Bahnhof" (Linie 60, 61, 63, 620) gegeben. Die Haltestellen sind über Fußwege aus dem Geltungsbereich auf kurzem Wege zu erreichen. Der Bahnhaltelpunkt grenzt direkt an den Geltungsbereich an.

Die im Quartier bestehenden Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung im Plan übernommen. Der bisherige Zustand bleibt auch weiterhin beibehalten.

## **6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.8.1 Reduzierung der Bodenversiegelung**

Um den hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen im Plangebiet zu sichern, den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und damit den Wasserhaushalt zu fördern, sind Zuwege, Zufahrten und Stellplätze zukünftig mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Mit dieser Maßnahme wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich minimiert.

Um die Flächenversiegelung innerhalb dieses Gartenbereiches so gering wie möglich zu halten und den prägenden Grüncharakter des Gebiets zu wahren, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den Gartengrundstücken unzulässig. Stellplätze und Zufahrten sind nur zulässig, wenn sie einen versickerungsfähigen Oberflächenbelag aufweisen.

### **6.8.2 Sicherung des Grüncharakters**

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch die intensive Begrünung auf den vorhandenen privaten Gartenflächen und der öffentlichen Grünfläche aus. Der öffentliche Straßenraum lässt aufgrund seines Querschnittes keine Möglichkeiten für Baumpflanzungen zu, sodass sich der vorhandene Baumbestand überwiegend auf privaten Grundstücken befindet. Östlich angrenzend an die Quellwiesstraße wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt, um dem Erhalt des schützenswerten Baumbestandes in diesem Bereich Rechnung zu tragen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Mischgebiets sowie in den vorhandenen Vorgartenbereichen befinden sich zum Teil Grünbestände, die den Grüncharakter des Gebiets prägen.

Die gärtnerisch genutzten Parzellen nehmen einen überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ein. Bei den vorhandenen Gartenparzellen handelt es sich um private sowie verpachtete Grundstücke, die gärtnerisch genutzt werden. Um diese Freiflächen auch weiterhin zu sichern, werden diese als "private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgarten" im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei wird das Ziel verfolgt, die Wohnumfeldqualität sowie die Bedeutung des Quartiers im Hinblick auf innerstädtische private Erholungsflächen durch bestehende Grün- und Freiflächen zu stärken. Durch die Festsetzung als "private Erholungsgärten" sind die Gartenflächen klar von den Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zu unterscheiden. Während die Kleingärten regelmäßig über einen Verein verpachtet und kontrolliert werden, kann die Nutzung der privaten Erholungsgärten weniger stark reguliert werden.

Zur Sicherung der Grünbestände enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, nicht überbaubare Grundstücksflächen vollständig zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten.

Die Nutzung innerhalb der festgesetzten privaten Erholungsgärten wird durch die getroffenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans definiert. Demnach ist innerhalb der festgesetzten privaten Erholungsgärten je Garten nur ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (z.B. Laube) mit einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Grüncharakter des Plangebiets zu erhalten und die Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen innerhalb der Erholungsgärten zu minimieren. Jedoch wird ein Mindestmaß an Gartennutzung gewährt, wobei eine Versiegelung von insgesamt 25 m<sup>2</sup> als angemessenes Maß erachtet wird. Diese Angabe findet sich ebenfalls im Bundeskleingartengesetz wieder.

## **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **7.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden**

Eine vollständige Vermeidung von Lichteinträgen aus dem Plangebiet in die Umgebung ist nicht möglich. Zur nachhaltigen Minderung möglicher negativer Einwirkungen auf die lokale Entomofauna und von Lichteinträgen in die Umgebung wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, wonach im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden. Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

### **7.2 Festsetzungen zum Schallschutz**

Das Plangebiet ist durch Lärmimmission, im Einzelnen durch Gewerbelärm und Schienenverkehrslärm, vorbelastet. Südöstlich der Bahnlinie grenzt das Bahnhofsgebäude sowie eine bestehende Lagerhalle des festgesetzten Gewerbegebiets (GE) an. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur nördlich angrenzenden Bahnlinie Mainz-Ingelheim ist die Lärmimmission durch den Schienenverkehrslärm auf das gesamte Plangebiet besonders ausgeprägt. Auf der Bahnstrecke verkehren Personenzüge und Güterverkehrszüge. Die Geräuschpegel liegen gemäß der Lärmkartierung des Eisenbahnamtes (Stand: 30.06.2017) in der Nacht bei ca. 60-70 dB(A). Aus dem Maß des Ganztagspegels Lden der Lärmkartierung lässt sich ableiten, dass der Geräuschpegel am Tag ebenfalls bei 60-70 dB(A) liegt. Im Bereich des Plangebiets wurde in der Vergangenheit eine Lärmsanierung an Schienenstrecken des Bundes durchgeführt und in 2009 abgeschlossen. Im Rahmen der Lärmsanierung wurde im Bereich westlich des Bahnhofs entlang der Bahnlinie eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Mischgebiets (MI) sowie die hier zulässige Gebäudehöhe orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden, wodurch ein Heranrücken der empfindlichen Nutzung an die Lärmquelle vermieden wird. Die planungsrechtliche Beziehung zwischen der Lärmquelle und dem Mischgebiet

wird damit durch den Bebauungsplan nicht verändert. Es wird kein neues Baurecht geschaffen, das über das Maß des bisher geltenden § 34 BauGB hinausgeht. Immissionskonflikte aufgrund von Nutzungsverschiebungen gegenüber der Ist-Situation treten daher nicht auf. Insbesondere werden keine neuen Immissionsempfindlichkeiten gegenüber den nördlich der Bahngleise liegenden gewerblichen Nutzungen hervorgerufen.

In den Mischgebieten ist eine Bestandsbebauung mit wenigen betroffenen Gebäuden vorhanden. Neue Baurechte werden nicht geschaffen. Aus den vorhandenen Informationen zu den Geräuschvorbelastungen des Schienenverkehrslärms wird jedoch deutlich, dass im Plangebiet bei Sanierungen oder Erweiterungen der Bestandsgebäude Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Durch die Einführung der DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau, als Technische Baubestimmung in Rheinland-Pfalz durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 27.11.2019 ist gewährleistet, dass der bauliche Schallschutz der Gebäude im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist.

Zur Sicherung des Nachtschlafes ist es jedoch erforderlich, die Fenster nachts geschlossen zu halten. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern ist der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich.

### **7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume, Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des grünen Charakters dieses Quartiers. Die auf den Grundstücken vorhandene Grünsubstanz soll auch weiterhin zu einer für alle wahrnehmbaren Steigerung des Wohnwertes beitragen. Die Pflanzungen sowie die festgesetzte Dachbegrünung tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier bei.

Der Erhalt der strukturreichen Gärten mit Baum- und Strauchanteil ist zum Erhalt des Artbestandes im Plangebiet und dessen dauerhafte Perspektive erforderlich. Um diese charakteristische Eigenschaft langfristig zu sichern. Ist der vorhandene Vegetationsbestand auf den privaten Grünflächen sowie auf der öffentlichen Grünfläche zu erhalten und bei unvermeidbarem Verlust zu ersetzen. Vorrangig ist eine heimische und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden.

Das Plangebiet weist einen ausgeprägten Baumbestand mit 153 Bäumen aus. Insgesamt sechs dieser Bäume zeichnen sich durch ihr Alter sowie der Größe in der Wertigkeit für den Artbestand aus. Diese Bäume sind langfristig zu erhalten (vgl. 6.7.4).

Darüber hinaus wird eine Erhaltungsfläche "E1" zum Erhalt hochwertiger Gehölzstrukturen festgesetzt. Die überwiegend auf Böschungsbereichen stockenden Gehölzflächen sind aufgrund ihres Alters und Ausprägung von besonderer Bedeutung u.a. als Lebensraum. Sie bilden eine Grünzäsur zwischen

den Erholungsgärten und den gewerblich genutzten Flächen. Mit dem Erhalt der Flächen kann gleichzeitig eine Eingrünung des Gewerbegebietes mit den Lagerflächen dauerhaft sichergestellt werden (vgl. 6.7.4).

Eine weitere Erhaltungsfläche "E2" dient dem Erhalt der Lebensräume vorkommender Mauereidechsen. Mit dem Erhalt der Lebensräume kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden (vgl. 6.7.4).

Zusammenhängende Stellplatzflächen in einem größeren Umfang, wirken sich bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt.

#### **7.4 Begrünung über Tiefgaragen und unterbauten Flächen, Dachbegrünung, Vorgärten**

Tiefgaragenbegrünung trägt dazu bei, die Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu minimieren und die Voraussetzungen für eine verbesserte Durchgrünung zu schaffen. Die hierzu erforderlichen Tiefgaragendecken sind nach guter fachlicher Praxis intensiv zu begrünen. Im Bebauungsplan sind bezüglich der Erdaufschüttungen über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auch auf den privaten Grundstücksflächen, die vollständig unterbaut sind, eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt und die Freiräume auch im Sinne einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen.

Zudem ist festgesetzt, dass die Anlage der Vor- und Hausgärten als lose Steinschüttungen, Schotter- oder Kiesgärten auch in Verbindung mit Folien unzulässig ist. Die Vor- und Hausgärten sind nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung und ab 15 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche mit Substratstärken von mindestens 10 cm zu begrünen sind. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Zudem ist im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen und eine Dachbegrünung beim Einsatz von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik keinesfalls ausgeschlossen ist.

Der Bebauungsplan sieht die Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht vor, wenn pro 3 m<sup>2</sup> bisher noch nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich 1 m<sup>2</sup> mit standortgerechten Sträuchern begrünte Flächen auf dem Grundstück hergestellt werden. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass diese Pflanzung ergänzend zu der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche anzurechnen ist.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Rückhaltung von Regenwasser, sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Damit kann ein

wichtiger Baustein zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beigesteuert werden. Darüber hinaus heizt sich eine Dachbegrünung thermisch nicht so stark auf wie andere Dachdeckungsmaterialien und trägt somit auch zu einer klimatischen Aufwertung im Quartier bei.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Dachform / Dachneigung**

Das gesamte Plangebiet sowie auch das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig geneigte Satteldächer dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Quartiers bei und sollen daher auch weiterhin beibehalten werden. Lediglich bei vereinzelt Baukörpern oder untergeordneten Nebengebäuden, treten Flachdächer auf, die eine deutliche Abweichung zur umgebenden Dachstruktur darstellen.

Da die Dachlandschaft ganz wesentlich durch Dachaufbauten beeinflusst wird, wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten begrenzt. Die äußere Gestalt eines Gebäudes mit geneigtem Dach ist stets durch ein Zusammenspiel aus Fassade und Dachfläche geprägt. Die Wirkung von Dachflächen selbst wird wiederum durch die Errichtung von Gauben und Einschnitten stark eingeschränkt, da diese zu einer Zerschneidung der ansonsten ruhigen Dachflächen führen. Großformatige Gauben können zudem eine Wirkung erzeugen, die einem zusätzlichen Geschoss gleichkommt. Damit die Wirkung der Dachfläche nicht zu stark beschnitten wird, erfolgt eine Begrenzung der Größe von Dachgauben und Dacheinschnitten.

### **8.2 Einfriedungen**

#### **Im Bereich der Mischgebiete**

Im Geltungsbereich ist die Einfriedung der Grundstücke entlang der Torsituation im Bereich der Quellwiesstraße zum Bahnhofsgelände charakteristisch durch niedrige Mauern, Zäune oder Hecken mit einer Höhe von meist nicht mehr als 1,50 m erfolgt. Die baulichen Einfriedungen innerhalb dieses Bereichs bilden bauliche Raumkanten und leiten zum anschließenden Bahnhofsvorplatz über.

Von den Festsetzungen zu Einfriedungen sind lediglich die Grundstücksgrenzen betroffen, die innerhalb der Torsituation (Stichstraße zum Bahnhofsgelände) entlang der Quellwiesstraße an eine öffentliche Fläche (Verkehrsflächen) angrenzen. Die Quellwiesstraße verbindet den Bahnhof Mombach mit der Hauptstraße und damit mit dem historischen Ortskern. Dieser Teilbereich der Quellwiesstraße ist durch ein geschlossenes Straßenbild mit durchgängigen Einfriedungen geprägt.

Aus diesem Grund wird für diesen Teilbereich eine Regelung zu Einfriedungen getroffen, die eine zwingende Errichtung von baulichen Einfriedungen mit einer Höhe von 1,50 m fordert. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen zudem der Bildung einer Raumkante entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Die begrünten

Vorgärten auf den Grundstücken östlich der Torsituation zum Bahnhofsgelände sind beizubehalten sowie als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern. Einfriedungen wie Mauern und Zäune sind zukünftig nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Darüber hinaus soll der Ausschluss von Arbeits- und Lagerflächen im Vorgarten ein Verdrängen der begrünten Grundstücksteile minimieren.

Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind sowohl Nutzungsbeschränkungen der Vorgärten als auch Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Im Bereich der Erholungsgärten**

Der Bereich der Erholungsgärten weist ausgeprägte und hochwertige Grünbestände sowie Lebensräume vorkommender Arten auf. Insbesondere die Durchlässigkeit der Gartenflächen ist vor allem für die bestehenden natürlichen Wechselbeziehungen von Bedeutung. Als Einfriedung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erholungsgärten sowie als Einfriedung zwischen den einzelnen privaten Erholungsgärten wird zur Aufrechterhaltung der Durchlässigkeit die Errichtung durchlässiger und durchsehbarer Zäune gefordert. Ebenfalls ist die Einfriedung durch Hecken- und Gehölzpflanzungen aus vorrangig heimischen und standortgerechten Arten zulässig.

## **8.3 Mülltonnenstandplätze**

Die Gestaltung der in Wohngebieten in der Regel vielfältigen Nebenanlagen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Um die vorhandenen Freiräume von einer zunehmenden Beeinträchtigung durch die Häufung von abgestellten Mülltonnen freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Mülltonnen oder Müllbehälter auf privaten Grundstücken in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung oder Einhausung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen sind. Zudem sind diese Anlagen intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen. Die Festsetzungen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Quartiers und des Ortsbildes bei.

## **9. Fachgutachten**

### **9.1 Artenschutzuntersuchung mit Baumgutachten und Biotopkartierung**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "An der Quellwiese (M 105)" wurde ein Artenschutzgutachten mit Erfassung und Bewertung des Baumbestandes erstellt.

#### **Erfassung und Bewertung des Baumbestandes**

Für die Erfassung und Bewertung des Baumbestandes im Geltungsbereich des „M 105“ und angrenzend wurde die Lage sämtlicher Bäume luftbildgenau verortet

sowie Art, Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Boden) und Kronendurchmesser der Bäume erfasst. Bei der anschließenden Bewertung wurden Kriterien wie Alter, Größe und Vitalität berücksichtigt. Auf markante Strukturen an Bäumen, wie etwa Höhlungen oder Astabbrüche, wurde besonders geachtet.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden 162 Bäume kartiert. Davon liegen 153 Bäume innerhalb der Grenzen des B-Planes. Neun der erfassten Bäume befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich. Von den insgesamt 162 erfassten Bäumen sind 100 gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt. 91 von diesen geschützten Bäumen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „M 105“. Sechs Bäume innerhalb des Geltungsbereiches werden aufgrund ihres Alters, ihrer Größe (Stammumfang) und Artenschutzrelevanz als sehr wertvoll eingestuft. Artenschutzrelevante Strukturen wie Baumhöhlungen wurden an sechs Bäumen festgestellt. Auf Basis der festgestellten Wertigkeiten der einzelnen Bäume und aufgrund des Alters und der Größe, der Artenschutzrelevanz und –bedeutung sowie der jeweiligen Baumfunktion (Ortsbildprägung, Klimafunktion) werden im Gutachten insgesamt 13 Bäume vorgeschlagen, die im B-Plan zum Erhalt festgesetzt werden sollten.

Im Rahmen der Planung werden die zum Erhalt vorgeschlagenen Bäume im Bebauungsplan durch entsprechende zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen geschützt. Bei Verlust müssen diese Bäume durch gleichwertige Nachpflanzungen ersetzt werden.

### **Biotopkartierung**

Der Geltungsbereich des „M 105“ ist gekennzeichnet durch ein vielfältiges Nutzungsmosaik. Es wurden insgesamt 15 Biotoptypen festgestellt. Das Gebiet weist größtenteils unversiegelte Flächen auf. Im westlichen sowie insbesondere im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich zusammenhängende strukturreiche Nutz- und Ziergärten (HJ2 xd3), die aufgrund ihrer Ausstattung und ihres Strukturreichtums eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz aufweisen. Eine hohe Bedeutung hat auch die bestandsprägende Baumreihe (BF1) einschließlich Strauchschicht zwischen den gewerblich und als Lagerflächen genutzten Bereichen und den strukturreichen Nutzgärten. Biotope mit mittlerer Wertigkeit sind die Gebüsche mittlerer Standorte (BB9) und der Gehölzstreifen (BD3) entlang der Lärmschutzwand bzw. parallel zu den Bahnanlagen sowie die strukturärmeren Nutz- und Ziergärten (HJ2 xd4, HJ1), das Grabeland (HS3) und die Gartenbrachen (HJ4) im westlichen Teil des Geltungsbereiches.

### **Artenschutzprüfung**

Im Rahmen der faunistischen Erhebungen für die Artenschutzprüfung wurden als planungsrelevante Tierarten 21 Vogelarten, zwei Fledermausarten und eine Reptilienart erfasst.

14 Vogelarten konnten als Brutvogel im Gebiet nachgewiesen werden, zwei weitere Arten wurde als potenzielle Brutvogelart eingestuft und fünf Arten als Überflieger und Nahrungsgäste. Das Artenspektrum setzt sich entsprechend der Habitatausstattung aus Brutvögeln des Siedlungsbereiches inklusive Gebäudebrütern sowie auch Arten der Laubwälder und Gebüsche zusammen. Es

wurden sieben Brutreviere des Haussperlings (*Passer domesticus*), ein Brutrevier des Stares (*Sturnus vulgaris*) und zwei Brutpaare des Mauerseglers (*Apus apus*) festgestellt. Der Haussperling wird gemäß der Roten Liste in Rheinland-Pfalz als „gefährdet“ eingestuft. Der Star steht in Rheinland-Pfalz auf der Vorwarnliste und ist deutschlandweit „gefährdet“. Der Mauersegler wird zwar auf den Roten Listen von Rheinland-Pfalz und Deutschland als „ungefährdet“ eingestuft. Sein Erhaltungszustand wird jedoch unter Berücksichtigung seines Areals, Habitats und seiner Zukunftsaussichten für Rheinland-Pfalz als „ungünstig bis schlecht“ angesehen.

Das gesamte Gebiet des Geltungsbereichs des B-Plans wird aufgrund der vorgefundenen eng verzahnten Strukturen aus Baumgruppen und Einzelbäumen von zum Teil hoher und sehr hoher Wertigkeit, Gebüsch und Gehölzstreifen, aber auch offener Rasenfläche sowie dem vorhandenem Quartierangebot an den Gebäuden als besonders wertvoll für die Avifaunazönose eingeschätzt.

Dem Vorschlag des Gutachters zum Erhalt des Nutzungsmosaiks trägt der Bebauungsplan Rechnung durch die Festsetzung von Erholungsgärten, die grünordnerischen Festsetzungen und durch die Sicherung von nachgewiesenen Quartieren und das Anbringen von Ersatznisthilfen bei Entfall.

Bei den festgestellten Fledermausarten im Gebiet handelt es sich um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und den Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*). Beide Arten werden in Rheinland-Pfalz als gefährdet eingestuft und sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt. Die Zwergfledermaus nutzt das Gebiet regelmäßig auch als Tagesquartier, der Abendsegler nur gelegentlich.

Bei der im Geltungsbereich nachgewiesenen Reptilienart handelt es sich um die Mauereidechse (*Podarcis muralis*), die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt ist. Sie wird gemäß der Roten Liste Rheinland-Pfalz als ungefährdet eingestuft und wird deutschlandweit auf der Vorwarnliste geführt. Bei der im Geltungsbereich festgestellten kleinen aber reproduzierenden Population handelt es sich augenscheinlich um eine allochtone Unterart. Adulte Männchen und Weibchen sowie subadulte Tiere konnten am äußersten westlichen Zipfel des Geltungsbereiches südlich der Lärmschutzwand (Flurstücke 742\1, teilw. 742\18 und 744\2) festgestellt werden sowie auf dem Flurstück 871\1 und den randlich angrenzenden Teilflächen der Flurstücke 869\4 und 885\5 im Zentrum des Geltungsbereiches.

Im Gutachten wurden die Auswirkungen durch die Vollziehung der Festsetzungen des „M 105“ auf die planungsrelevanten Arten ermittelt und vorausschauend geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG dauerhaft tangiert und verletzt werden könnten. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass bei Umsetzung der folgenden Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ein Eintreten von Verbotstatbeständen für die vorkommenden und planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten ist:

### **Vermeidungsmaßnahmen**

V1a Erhalt der Habitatbäume 42, 49, 90, 99, 107 und 126

V1b	Erhalt der Nistplätze des Haussperlings an den Gebäuden Heimstraße 9, Quellwiesstraße 24a und 28 sowie Körnerstraße 23
V1c	Erhalt der Mauerseglerquartiere an den Gebäuden Quellwiesstraße 28 (Flurstück 758/1) sowie Quellwiesstraße 24 (Flurstück 864)
V1d	Erhalt des Quartiers des Stars in der Gartenanlage
V1e	Erhalt der nachgewiesenen Lebensräume der Mauereidechse
V2	Quartierkontrolle
V3a	Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Winterquartieren von Fledermäusen im Zeitraum 1.10. bis 30.11., Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Sommerquartieren von Fledermäusen im Zeitraum 1.11. bis 28.2./29.02.
V3b	Durchführung von Bauarbeiten an Gebäuden mit Fledermauswinterquartieren im Zeitraum 1.4. bis 30.10., bei Gebäuden mit Fledermaussommerquartieren im Zeitraum 1.11. bis 30.03.
V3c	Beginn von störungsintensiven Bauarbeiten vor Beginn oder nach Ende der Brutzeit, also bis Ende Februar oder ab Anfang September.
V3d	Rodung vorhandener Gehölzbestände nur außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h. Rodung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
V4	Schutz vor Vogelschlag an risikoträchtigen Glasbauteilen
V5	Erhalt der zusammenhängenden Gartengebiete als Nahrungshabitat

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

A1	Montage von künstlichen Nisthilfen
A2	Brutvogel- und Fledermaus-Monitoring

Im Gutachten werden weitere Empfehlungen gegeben, um für die erfassten Arten eine dauerhafte Perspektive im Plangebiet zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die zusammenhängenden Gartengebiete nördlich der Quellwiesstraße sowie nördlich der Nestlestraße und im Osten begrenzt durch die Körnerstraße, die als solche zu erhalten bzw. durch die Anpflanzung weiterer beerentragender, regionaler Sträucher zu entwickeln sind.

Im Bebauungsplan werden die zu erhaltenden Habitatbäume und Gehölzstrukturen und die Lebensräume der Mauereidechse durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB dauerhaft gesichert. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Erhalt der nachgewiesenen Quartieren und deren Ersatz bei Entfall für die im Geltungsbereich festgestellten Gebäudebrüter. In Bezug auf die zu beachtenden Bau- und Rodungszeiten, die erforderlichen gezielten (Nach-)Kartierungen und die Vermeidung von Vogelschlag an Glas wird in den textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.

Bei Umsetzung aller Maßnahmen ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten durch den Vollzug des B-Planes.

## 10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "M 105" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt, den Bestandscharakter sowie die städtebaulich prägende Struktur in diesem Bereich, die vorhandenen Garten- und Freiflächenstrukturen zu sichern, um somit die vorhandene Wohnumfeldqualität im dicht besiedelten Ortskern dauerhaft aufrecht zu erhalten

## 11. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 24.766 m <sup>2</sup>	100%
Mischgebiet (MI):	ca. 3.912 m <sup>2</sup>	16%
Gewerbegebiet (GE):	ca. 7.623 m <sup>2</sup>	31%
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 1.611 m <sup>2</sup>	6,5%
Öffentliche Grünflächen:	ca. 68 m <sup>2</sup>	0,3%
Private Grünflächen:	ca. 11.553 m <sup>2</sup>	46,6%
Anzahl der bestehenden Wohneinheiten:		45 WE

## 12. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen über den Bestand hinaus wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz lediglich die Kosten für die Erstellung des Artenschutzgutachtens mit Baumbestandserfassung und -bewertung entstanden. Diese belaufen sich auf 7.864,43 Euro.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*