Landeshauptstadt
Mainz

BEBAUUNGSPLAN „STADTQUARTIER GÖRRESSTRASSE WINDTHORSTSTRASSE (O73)“

UMWELTBERICHT

Stand: 15.12.2025

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung 4
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 4
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 5
1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 5
1.4 Bestehende Baurechte 9
1.5 Ziele des Umweltschutzes 13
1.6 Schutzgebiete/-objekte 16
2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 18
2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit 18
2.2 Schutzgut Boden / Fläche 20
2.3 Schutzgut Wasser 21
2.4 Schutzgut Klima / Luft 21
2.5 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt 22
2.6 Schutzgut Landschaft 28
2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 28
3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 29
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 30
4.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit 30
4.2 Schutzgut Boden / Fläche 31
4.3 Schutzgut Wasser 32
4.4 Schutzgut Klima / Luft 32
4.5 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt 32
4.6 Schutzgut Landschaft 37
4.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 37
4.8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB) 37
4.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) 38
4.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB) 38
4.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB) 38
4.12 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 39
5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich 40
5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 40
5.2 Ausgleichsmaßnahmen 44
5.3 Pflanzenliste 45
6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ... 46
7 Zusätzliche Angaben 47
7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 47

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) 47
7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung 47
7.4 Referenzliste der Quellen 53

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet 4
Abbildung 2: Rechtskräftige Bebauungspläne 9
Abbildung 3: Vergleich der zeichnerischen Festsetzungen 9
Abbildung 4: Vergleich der zeichnerischen Festsetzungen 11
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz 15
Abbildung 6: Rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des „O73“ 29
Abbildung 7: Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) 39

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächen- und Versiegelungsbilanz 7
Tabelle 2: Vergleich der bestehenden („O 38“) und geplanten Baurechte („O 73“) 10
Tabelle 3: Vergleich der bestehenden („O 36“) und geplanten Baurechte („O 73“) 11
Tabelle 4: Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung 13
Tabelle 5: Nach RVO geschützte Bäume mit Bewertung der Erhaltenswürdigkeit 22
Tabelle 6: Bäume ohne Schutzstatus mit Bewertung der Erhaltenswürdigkeit 23
Tabelle 7: Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches und deren Bewertung 24
Tabelle 8: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung 25

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Umweltbericht – Bestandskarte (M: 1 : 1.000)

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Mainz beabsichtigt im Stadtteil Oberstadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Görresstraße / Windthorststraße (O 73)“. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch die Göttelmannstraße und im Nordwesten und Südosten durch bestehende Kleingartenanlagen begrenzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes Areal. Die überwiegenden Bereiche des räumlichen Geltungsbereiches sind im Stadtgebiet als sogenanntes Gartenstadtmodell "Ketteler-Siedlung" bekannt. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 10,5 ha auf. Die Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

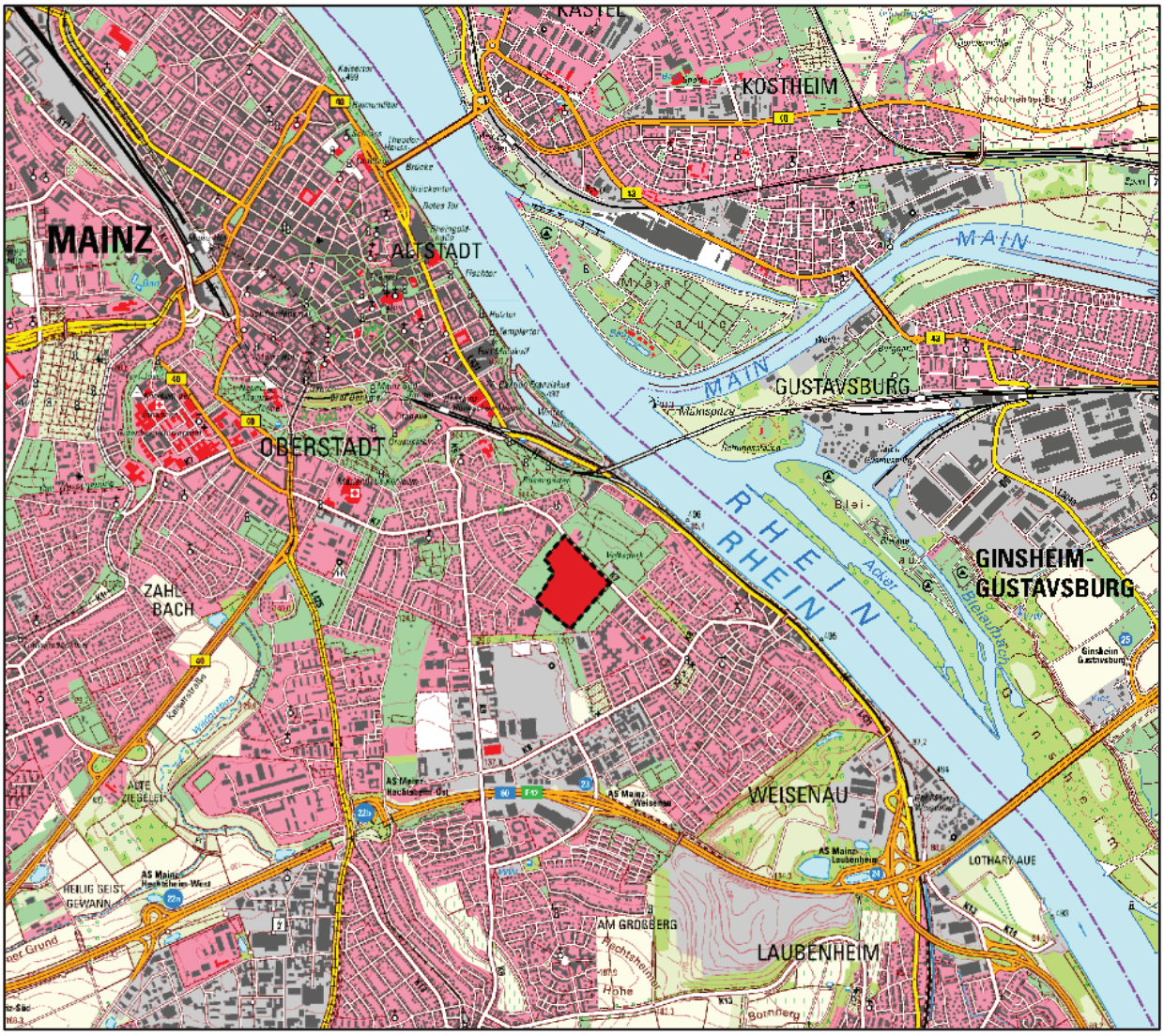

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet (Abbildung unmaßstäblich; Quelle der TK25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2025>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet] und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel des Bebauungsplanes "O 73" ist die Steuerung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Sicherung der städtebaulichen Struktur des Gartenstadtmodells unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen. Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstruktur sowie der bestehenden Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll geregelt und Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Quartiers vorgegeben werden. Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung und der zukünftigen Entwicklungsziele folgend, sollen im Bebauungsplan „O 73“ als Art der baulichen Nutzung „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt werden.

1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Es werden folgende umweltprüfungsrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten ist das gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsspektrum zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind ausschließlich im "WA 3" allgemein zulässig. Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „*Gartenbaubetriebe*“ und „*Tankstellen*“ werden explizit ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt bestandsorientiert. Die Gebäude sind überwiegend (WA1, WA2, WA3 und WA8) in offener Bauweise als Einzelhäuser (E) oder Hausgruppen (H) zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA4 (a1), WA5 (a2), WA6 (a2), WA7 (a1), WA9 (a1), WA10 (a3) und WA11 (a3) ist eine abweichende Bauweise festgelegt. In der abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in offener Bauweise und ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7" sind nur Reihenhäuser zulässig. In der abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand und zusätzlich ohne seitliche Abstände von Gebäuden zueinander ("innerer Abstand") als durchgängiger Gebäuderiegel und ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten. In der abweichenden Bauweise "a3" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einseitigem Grenzabstand von mindestens 3,0 m als Kettenhäuser zu errichten.

Eine zeichnerische Festsetzung von Baufenstern über den Bestand hinaus wird lediglich im WA2 (beidseitig der Erschließungsstraße Am Alten Schulgarten), WA4 und WA9 in größerem Umfang ermöglicht.

Innerhalb des Baufeldes im WA2 ist die Errichtung von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen mit maximal 2 Vollgeschossen und einer maximal zulässigen OK von 10,5 m zulässig.

Am Ende der „Lorenz-Diehl-Straße“ werden weitere Nachverdichtungen durch die Festsetzung von Baugrenzen über den Bestand hinaus ermöglicht. Innerhalb dieser für die Nachverdichtung vorgesehenen Baufelder im WA9 ist die Errichtung von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen mit maximal 5 Vollgeschossen und einer maximal zulässigen OK von 19,5 m zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und absoluten Grundflächen (GR) definiert und orientiert sich am Bestand.

Je nach Gebäudetyp variiert die Geschossigkeit im Bestand zwischen einem und 6 Geschossen. Die bestehende Geschossigkeit wird im Wesentlichen beibehalten, zwischen der baumbestandenen

Parkplatz am Ende der Windhorststraße und dem Laubenheimer Weg wird diese um 2 Vollgeschosse auf maximal 5 Vollgeschosse reduziert.

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im "WA 10" sind Garagen auch innerhalb der durch Planeintrag als "GGa" festgesetzten Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind bauliche Anlagen nur bis zu einer GR von 150 qm zulässig, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,35.

In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 4", "WA 5" und "WA 6" ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,5 zulässig.

Verkehrsflächen

Das bestehende, gewachsene Gebiet ist verkehrlich voll erschlossen. Alle Grundstücke im Plangebiet grenzen an eine Erschließungsstraße oder haben eine auf anderem Wege gesicherte Erschließung. Die zeichnerische Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt bestandsorientiert.

Umweltfachliche Festsetzungen

Da der Bebauungsplan u. a. auch die Sicherung der das Quartier prägenden Grün- und Freibereichen zum Ziel hat, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Die Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums wird durch den Erhalt von prägenden Einzelbäumen gewährleistet.
- Die innere Durchgrünung des privaten Raums wird durch den Erhalt von prägenden Einzelbäumen sowie Erhaltungsflächen gewährleistet.
- Die innere Durchgrünung des privaten Raums wird durch Festsetzungen der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.
- Flachdächer und Decken von Tiefgaragen sowie Fassaden sind zu begrünen

Der Bebauungsplan enthält weiterhin zu folgenden Umweltbelangen Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Schallschutz: Ausführung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor Fluglärm und Verkehrslärm, Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.
- Artenschutz: Hinweise zum Erhalt von Quartieren, Nist- und Ruhestätten und deren Ersatz bei Entfall sowie Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung; Hinweise zu Bau- und Rodungszeiten, gezielten Nachkartierungen im Falle von Sanierungsarbeiten zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln, Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas. Fachgutachterliche Prüfung der genetischen Linie der Mauereidechse; Vergrämung/Schutzzäune zur Verhinderung von Verschleppung; bei autochthonem Nachweis erneute Bewertung
- Baumschutz: Erhalt von 203 Bäumen (Sicherung durch zeichnerische Festsetzung nach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), Hinweise zum Schutz des Wurzelraums. Nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmals „Eichengruppe Göttelmannstraße“.
- Klimaschutz: Erhalt von 203 Bäumen (Sicherung durch zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des privaten Raums.

- Denkmalschutz. Nachrichtliche Übernahme eines Einzeldenkmals, Hinweise zur Anzeigepflicht von Erd- und Bauarbeiten und Meldung von Funden gemäß Denkmalschutzpflegegesetz.

Integrierte Erhaltungssatzung

Der Bebauungsplan setzt für Teilbereiche entlang der Görresstraße und der Heinrich-von-Gagern-Straße Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fest. Die Hauptwohnform ist hier der Geschosswohnungsbau, der im Zuge der Besiedelung der Ketteler-Siedlung ab 1925 entstanden ist. Die Vorgartenzone in diesem Bereich ist geprägt durch eine Sockeleinfassung und teilweiser Heckeneinfassung. Die dahinterliegenden Flächen sind zumeist als Rasenfläche mit stellenweise dichtem Baumbestand ausgebildet.

Ziel der integrierten Erhaltungssatzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich prägenden Bebauungs- und Freiraumstruktur zu erhalten.

Im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen daher zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung der Genehmigung.

Bedarf an Grund und Boden

Das Areal ist überwiegend bebaut. Für weite Teile des Geltungsbereiches bestehen bereits Baurechte aus rechtskräftigen Bebauungsplänen. Weitere Bereich sind dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Somit ergibt sich aufgrund der Planung keine wesentliche Änderung bei der Versiegelungsmöglichkeit, da die GRZ an der bestehenden Zulässigkeit orientiert wird, aber dennoch Möglichkeiten für Nachverdichtungen gegeben sind. Unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen ergibt sich nachstehende Versiegelungsbilanz als Maßstab für den Bedarf an Grund und Boden:

Tabelle 1: Flächen- und Versiegelungsbilanz

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m²]
I	**Allgemeines Wohngebiet WA1**	**1.040**
I.I	*Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ = 0,5)*	*520*
I.II	*maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (unzulässig)*	*-*
I.III	*resultierende Versiegelung (I.I + I.II)*	*520*
I.IV	*nicht überbaubare Grundstücksflächen*	*520*
II	**Allgemeines Wohngebiet WA2, WA9**	**31.160**
II.I	*Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ = 0,35)*	*10.906*
II.II	*maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO*	*5.453*
II.III	*resultierende Versiegelung (II.I + II.II)*	*16.359*
II.IV	*nicht überbaubare Grundstücksflächen*	*14.801*
III	**Allgemeines Wohngebiet WA3, WA5**	**10.380**
III.I	*Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ = 0,4)*	*4.152*
III.II	*maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO*	*2.076*
III.III	*resultierende Versiegelung (III.I + III.II)*	*6.228*
III.IV	*nicht überbaubare Grundstücksflächen*	*4.152*
IV	**Allgemeines Wohngebiet WA4**	**14.430**
IV.I	*Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ = 0,3)*	*4.329*
IV.II	*maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (bis GRZ 0,5)*	*2.886*

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m²]
IV.III	*resultierende Versiegelung (IV.I + IV.II)*	*7.215*
IV.IV	*nicht überbaubare Grundstücksflächen*	*7.215*

V	**Allgemeines Wohngebiet WA6**	**9.260**
V.I	*Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ = 0,25)*	*2.315*
V.II	*maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (bis GRZ 0,5)*	*2.315*
V.III	*resultierende Versiegelung (V.I + V.II)*	*4.630*
V.IV	*nicht überbaubare Grundstücksflächen*	*4.630*
VI	**Allgemeines Wohngebiet WA7**	**3.690**
VI.I	*Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundfläche (GR = 90 m², 13 Grundstücke)*	*1.170*
VI.II	*maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (bis GRZ 0,4)*	*468*
VI.III	*resultierende Versiegelung (VI.I + VI.II)*	*1.638*
VI.IV	*nicht überbaubare Grundstücksflächen*	*2.052*
VII	**Allgemeines Wohngebiet WA8, WA10, WA11**	**15.440**
VII.I	*Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundfläche (GR = 100 m²)*	*2.700*
VII.II	*maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO*	*1.350*
VII.III	*resultierende Versiegelung (VII.I + VII.II)*	*4.050*
VII.IV	*nicht überbaubare Grundstücksflächen*	*11.390*
VIII	**Versorgungsfläche**	**20**
IX	**Straßenverkehrsflächen**	**17.410**
X	**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**	**2.560**
XI	**Größe des Geltungsbereiches** *∑ (lfd.-Nr.I bis X)*	**105.390**
XII	Planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung *lfd.-Nr. I.III + II.III + III.III + IV.III + V.III + VI.III + VII.III + VIII +IX*	**60.630**
XIII	Unbebaute Freiflächen *lfd.-Nr. I.IV + II.IV + III.IV + IV.IV + V.IV + VI.IV + VII.IV*	**44.760**

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, werden durch die Bebauungsplanung Versiegelungen in der Größenordnung von ca. 60.630 m² planungsrechtlich ermöglicht.

1.4 Bestehende Baurechte

Der Bebauungsplan „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)
- Ketteler Siedlung - Änderung und Ergänzung (O 36)

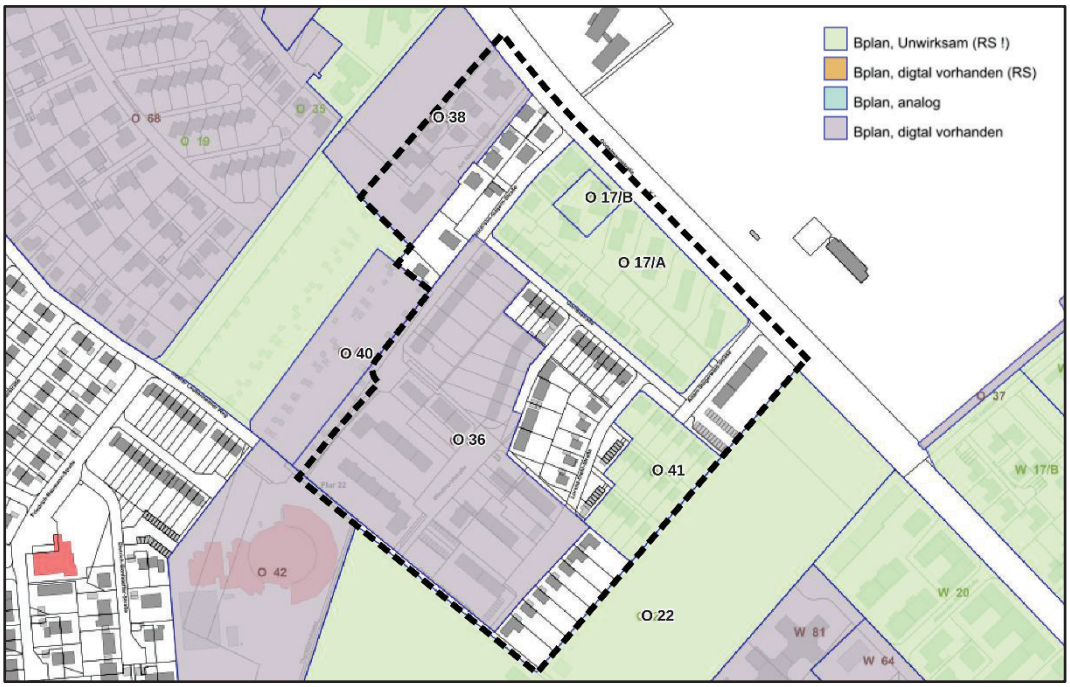

Abbildung 2: Rechtskräftige Bebauungspläne (Quelle: Stadt Mainz, Daten bearbeitet)

Die in der Abbildung dargestellten Bebauungspläne „Ketteler Siedlung (II. Abschnitt) (O 17/A)“ sowie „Zwischenbauten Ketteler Siedlung (O 41)“ sind unwirksam.

Bebauungsplan „Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)“

Der rückwirkend seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Flächen innerhalb des O73 Reine Wohngebiete und Verkehrsflächen fest. Maßgebliche BauNVO ist die BauNVO 1968.

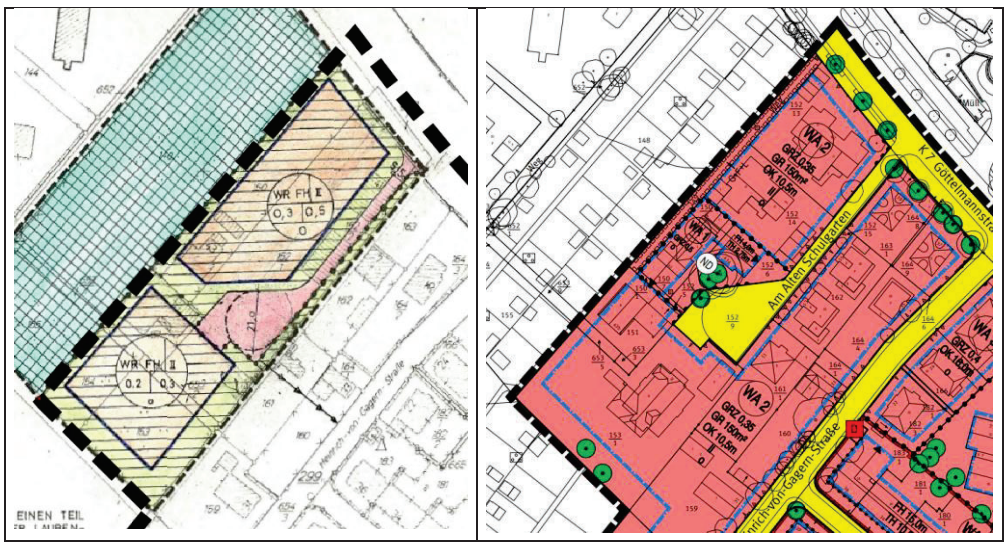

Abbildung 3: Vergleich der zeichnerischen Festsetzungen

Der Vergleich der bestehenden mit den geplanten Baurechten ist Gegenstand der nachstehenden Tabelle.

Tabelle 2: Vergleich der bestehenden („O 38“) und geplanten Baurechte („O 73“)

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes O38		**Festsetzungen des O73**
Art und Maß der baulichen Nutzung	**WR:** 3.775 m² GRZ: 0,3 GFZ: 0,5 Zahl der Vollgeschosse: maximal 2	**WA1:** 1.040 m² GRZ: 0,5 GFZ: – Zahl der Vollgeschosse: maximal I
	WR: 3.627 m² GRZ: 0,2 GFZ: 0,3 Zahl der Vollgeschosse: maximal 2	**WA2:** 6.362 m² GRZ: 0,35 GFZ: – Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl	1.858 m²	2.747 m²
maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Keine Beschränkung*. Annahme: 1.425 m² **	1.373 m²
Verkehrsfläche	ca. 1.040 m²	ca. 1.040 m²
Resultierende Versiegelung	**4.323 m²**	**5.160 m²**

* Gemäß der seinerzeit geltenden BauNVO 1968 waren laut § 19 Abs. 4 BauNVO – abweichend von der heute gültigen Regelung desselben Absatzes – *„die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“* auf die zulässige Grundfläche *„nicht angerechnet. Das gleiche gilt* [galt] *für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können“*. Somit waren also – über die gemäß der GRZ zulässige Grundfläche hinaus – derartige Nebenanlagen, einschließlich Stellplätze und „Bauwich“-Garagen, Gerätehäuser etc., zulässig, ohne dass irgendeine eine Beschränkung vorgegeben war, so wie sie heute durch die 50 %-Regelung des Abs. 4 gegeben ist, die zudem durch die „Kappungsgrenze“ von 0,8 limitiert ist.

** Als Maßstab der maximalen Überschreitung wird im vorliegenden Fall die bestehende Versiegelung auf Grundlage der Biotoptypenkartierung zugrunde gelegt.

Aus obenstehender Tabelle wird ersichtlich, dass sich im Vergleich die zulässige Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „O38“ in der Größenordnung von ca. 840 m² erhöhen wird.

Bebauungsplan „Ketteler Siedlung - Änderung und Ergänzung (O 36)“

Der rückwirkend seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Flächen innerhalb des O73 Reine Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen sowie Öffentliche Grünflächen fest. Maßgebliche BauNVO ist die BauNVO 1968.

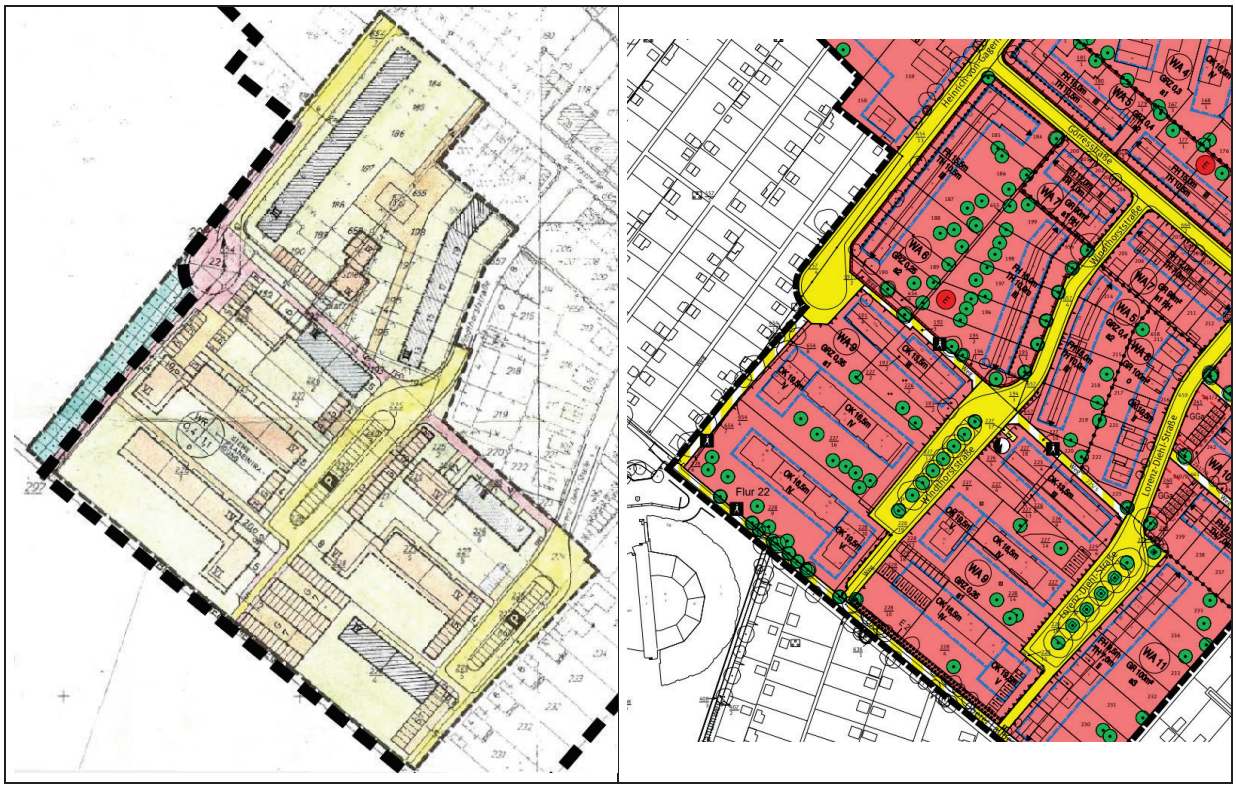

Abbildung 4: Vergleich der zeichnerischen Festsetzungen

Der Vergleich der bestehenden mit den geplanten Baurechten ist Gegenstand der nachstehenden Tabelle.

Tabelle 3: Vergleich der bestehenden („O 36“) und geplanten Baurechte („O 73“)

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes O36		**Festsetzungen des O73**
Art und Maß der baulichen Nutzung	**WR:** 27.060 m²	**WA6:** 9.260 m²
	GRZ: 0,4	GRZ: 0,25
	GFZ: 1,1	GFZ:
	Zahl der Vollgeschosse: III -IV	Zahl der Vollgeschosse: maximal III
		WA9: 18.950 m²
		GRZ: 0,35
		GFZ:
		Zahl der Vollgeschosse: III -V
Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl	10.824 m²	8.948 m²
maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Keine Beschränkung*.	4.486 m²
	Annahme: 3.830 m² **	
Verkehrsfläche	ca. 8.740 m²	ca. 8.740 m²

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes O36		**Festsetzungen des O73**
Resultierende Versiegelung	**23.394 m²**	**22.174 m²**
Grünflächen	1.150 m²	–
*	Gemäß der seinerzeit geltenden BauNVO 1968 waren laut § 19 Abs. 4 BauNVO – abweichend von der heute gültigen Regelung desselben Absatzes – *„die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“* auf die zulässige Grundfläche *„nicht angerechnet. Das gleiche gilt* [galt] *für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können“*. Somit waren also – über die gemäß der GRZ zulässige Grundfläche hinaus – derartige Nebenanlagen, einschließlich Stellplätze und „Bauwich“-Garagen, Gerätehäuser etc., zulässig, ohne dass irgendeine eine Beschränkung vorgegeben war, so wie sie heute durch die 50 %-Regelung des Abs. 4 gegeben ist, die zudem durch die „Kappungsgrenze“ von 0,8 limitiert ist.	
**	Als Maßstab der maximalen Überschreitung wird im vorliegenden Fall die bestehende Versiegelung auf Grundlage der Biotoptypenkartierung zugrunde gelegt.	

Aus obenstehender Tabelle wird ersichtlich, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „O36“ – trotz des Verlustes der Grünfläche – im Vergleich die zulässige Versiegelung in der Größenordnung von ca. 1.220 m² verringern wird.

Weiterhin könnten Bauvorhaben, die sich außerhalb der Geltungsbereiche der oben genannte Bebauungspläne befinden, auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig sein.

1.5 Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden erfolgt eine stichwortartige Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen, Fachplänen und sonstigen Werken festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind. Zudem wird erläutert, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Tabelle 4: Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	***Ziele des Umweltschutzes*** **und deren Berücksichtigung**
FACHGESETZE	
Baugesetzbuch (BauGB)	*Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)* Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen. *Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung (§ 1a Abs. 3 BauGB)* *Siehe LNatSchG/BNatSchG* *Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung – Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)* Erhalts-Festsetzung von klimatisch bedeutsamen Einzelbäumen und Gehölzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Festsetzung zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete.
Landes- / Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG/BBodSchG)	*Sparsamer Umgang mit Grund und Boden* Es handelt sich um ein bebautes Gebiet. Verringerung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen von GRZ und absoluten Grundflächen.
Landes- / Bundesimmissionsschutzgesetz (LImSchG/BImSchG)	*Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen* Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.
Landes- / Bundesnaturschutzgesetz (LNatSchG/BNatSchG)	*Schutz der biologischen Vielfalt und Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts* Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, einer Biotoptypenkartierung und ein Gutachten zum Baumbestand, daraus resultieren: – Nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmals „Eichengruppe Göttelmannstraße“ und Berücksichtigung bei der Entwicklung von Festsetzungen zu Baugrenzen, Gebäudehöhen und Zufahrten. – Festsetzungen zum Baumerhalt – Hinweise zu Maßnahmen zum Schutz heimischer Mauereidechsen für das nachgelagerte Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren – Hinweise zum Erhalt von Quartieren, Nist- und Ruhestätten und deren Ersatz bei Entfall sowie Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	***Ziele des Umweltschutzes*** **und deren Berücksichtigung**
Landeswassergesetz (LWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	*Schutz der Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung* Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Versickerung oder Verwertung von Niederschlagswasser.
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	*Erhalt und Pflege der Kulturdenkmäler* Mit Ausnahme der Straßenfläche der Göttelmannstraße sowie des Fußwegs befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des gemäß Rechtsverordnung vom 19.11.1987 geschützten Grabungsschutzgebietes „Göttelmannstraße – G80/08“. Schutzzweck ist die Erhaltung und Sicherung der mit hinreichender Gewissheit zu erwartenden römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber. Jegliche Eingriffe in den Untergrund bedürfen daher einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Im Bereich der Heinrich-von-Gagern-Straße 22 ist eine Reliefbüste des Mainzer Bischofs von Ketteler samt Umfassungsmauer und Eisengitter unter Schutz gestellt. Das Einzeldenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird in den textlichen Festsetzungen unter „*Allgemeine Hinweise*“ hingewiesen.
FACHPLÄNE	
Landschaftsplanung	Der Landschaftsplan (TRIOPS Ökologie & Landschaftsplanung GmbH, 2015) stellt für die Fläche folgende Maßnahmen kartographisch dar: – Artenschutz im Siedlungsbereich. – Sicherung von Grünzäsuren (im südlichen Bereich). Wesentliche Ziele für den Planungsraum „Siedlungsbereiche südlich des Gonsbachtals“, die für den Geltungsbereich eine Relevanz haben, sind: – Sicherung der bestehenden Grünräume im Siedlungsbereich sowie Erhöhung ihres Anteils entsprechend dem Planungsrichtwert. – Sicherung und Anreicherung des Siedlungsbereiches mit Grünstrukturen. – Erhalt und Entwicklung der Grünzäsuren als durchgängiges Freiraumnetz mit Grünausstattung. – Vermeidung weiterer Versiegelungen. – Erhalt und Entwicklung klimatisch ausgleichend wirksamer Vegetationsbestände. – Erhalt und Entwicklung der Verbindungsflächen und -elemente des Lokalen Biotopverbundes: Gehölzdominerte Siedlungsbiotope mit alten Baumbeständen – Artenschutz im Siedlungsbereich durch Sicherung und Schaffung von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter sowie Vermeidung von Vogelschlag an Glas Die Ziele und Maßnahmen wurden wie folgt berücksichtigt: – Sicherung der ortbildprägenden Funktionen durch den Erhalt von Straßenbäumen sowie Ergänzung durch Anpflanzungen, – Einbindung baulicher Anlagen durch Bepflanzung unbebauter Grundstücke sowie einer Dachbegrünung, – Ausschluss von Überschreitungen der Baugrenzen – Beschränkung von Nebenanlagen, Unterbauung, – Erhalt und Ersatz von Quartieren sowie Brut- und Niststätten

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)“ als Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Darstellung ist die nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmals „Eichengruppe in der Göttelmannstraße“. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

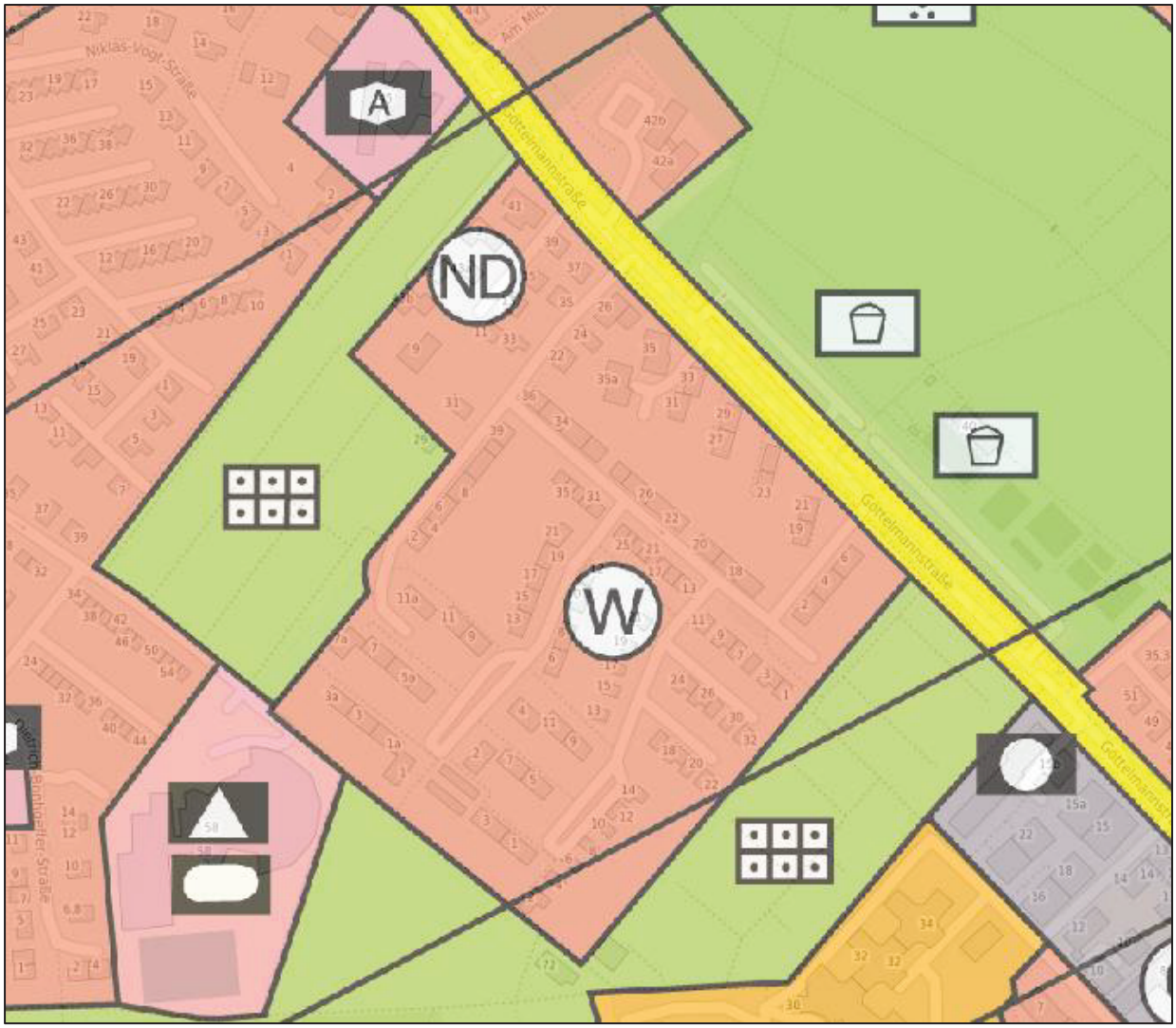

Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 – redaktionelle Fortschreibung, Stand 2010 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches „O73“ (Quelle: Stadt Mainz, 2010)

Begrünungs- und Gestaltungssatzung

Im Stadtgebiet gilt seit dem 01.10.2022 die „Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz“.

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Die Satzung ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Bauantrag gestellt wird sowie für genehmigungsfreie Vorhaben nach LBauO und Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO.

In der „Begrünungs- und Gestaltungssatzung“ werden Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der bebauten Grundstücke, Vorgärten, Stellplätze, Abstellplätze, Flachdächer, Außenwände sowie gewerb-

lich genutzte Lagerplätze getroffen. Alle nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Flächen sowie die durch unterirdische Geschosse unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind demnach vollständig zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr und Kfz-Stellplätze sind dabei auf das funktional notwendige Maß zu beschränken. Sofern Flachdächer errichtet werden, sind diese laut Satzung zu begrünen.

Je angefangene 200 m² – dies gilt ab einer Fläche von 50 m² – der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. Ordnung mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1m Höhe zu pflanzen.

15 % des Baugrundstücks sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Hiervon kann abgewichen werden, soweit der Umfang der Bepflanzung einer ansonsten zulässigen baulichen Nutzung entgegensteht. Vorhandene Sträucher und Sträucher, die aufgrund anderer Verpflichtungen zu pflanzen sind, sowie Sträucher nach § 5 Absatz 3 und 4 der Begrünungs- und Gestaltungssatzung können angerechnet werden.

1.6 Schutzgebiete/-objekte

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete wasser- und denkmalschutzrechtlicher Art.

NATURA 2000-Gebiete:

Im Geltungsbereich und unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Oberrhein von Worms bis Mainz“ (DE-6116-304). Die geringste Entfernung zum Geltungsbereich beträgt ca. 480 m.

- Entfernungs- und lagebedingt können Beeinträchtigungen auf die Lebensraumtypen und geschützten Arten des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete/-objekte nach §§ 23 bis 30 BNatSchG:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Naturdenkmal „Eichengruppe Göttelmannstraße“. Den Bäumen wurde im „Gutachten zur Erhaltung des Baumbestandes“ die Nummern 9 und 10 vergeben. Die Baumgruppe wurde 1972 unter Schutz gestellt. Im Jahr 1983 wurde eine Baugenehmigung zum Bau eines vollunterkellerten 1,5-geschossigen Wohnhauses erteilt, dessen Fassade sich ca. 2 m vom Stamm entfernt befindet.

Gemäß § 2 der Rechtsverordnung ist die Entfernung, Zerstörung oder sonstige Veränderung des Naturdenkmals verboten.

- Es besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein Konflikt. Das Naturdenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude wurden eng um das Gebäude gefasst und die Trauf- und Firsthöhen am Bestand orientiert.
- Im Rahmen einer Gebäudesanierung oder Erdarbeiten aller Art sind die im Baumgutachten beschriebenen Schutz- und Schadenbegrenzungsmaßnahmen umzusetzen.

Schutzgebiete nach Wasserrecht:

Keine Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich vorhanden.

- Es besteht kein Konflikt.

Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz:

Bäume ab einem Stammumfang (Stu) von 80 cm – gemessen in 1 m Höhe – sowie Ersatzpflanzungen sind mit Ausnahme der Hybrid-Pappel gemäß Rechtsverordnung (RVO) geschützt.

- Alle Bäume im Geltungsbereich wurden vermessen und bewertet. Nummerierung, Beschreibung, Bewertung und Lage der kartierten Bäume sind dem Baumgutachten zu entnehmen. Insgesamt wurden 411 Bäume erfasst. Davon befinden sich sieben Bäume knapp außerhalb des Geltungsbereichs und wurden daher nicht bewertet. Von den verbleibenden 404 Einzelbäumen sind insgesamt 268 Stück gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz mit einem Stammumfang größer 80 cm geschützt.
- Durch die Festsetzung für die Erhaltung von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können im Plangebiet 203 Bäume erhalten werden, das entspricht ca. 52% des bewerteten Baumbestandes.
- Es wird ein Verlust von 91 Einzelbäumen planungsrechtlich ermöglicht, davon sind 56 Stück gemäß Rechtsverordnung geschützt. Hierbei handelt es sich um die Bäume, die innerhalb der Baugrenzen zzgl. des Puffers für die Baugrube liegen.
- Dieser Verlust wird durch Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen und durch die Festsetzung von Pflanzgeboten kompensiert.
- Die Sicherung von Bestandsbäumen innerhalb der Stadt Mainz erfolgt grundsätzlich durch die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes. Eine Fällung wäre bereits nach aktuellem Baurecht bei der Anwendung des § 34 BauGB möglich und unter Zugrundelegung der RVO zum Schutz des Baumbestandes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Auflage entsprechender Ersatzpflanzungen verbunden.

Denkmalschutz:

Mit Ausnahme der Straßenfläche der Göttelmannstraße sowie des Fußwegs befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Göttelmannstraße – G80/08“. Schutzzweck ist gemäß Rechtsverordnung vom 19.11.1987 die Erhaltung und Sicherung der mit hinreichender Gewissheit zu erwartenden römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber. Jegliche Eingriffe in den Untergrund bedürfen daher einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Bereich der Heinrich-von-Gagern-Straße 22 ist eine Reliefbüste des Mainzer Bischofs von Ketteler samt Umfassungsmauer und Eisengitter unter Schutz gestellt. Das Einzeldenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

- Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird in den textlichen Festsetzungen unter „Allgemeine Hinweise“ hingewiesen.

2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Wohnen- und Wohnumfeld:

Der Geltungsbereich ist im Bestand maßgeblich durch die Wohnnutzung geprägt. Weitere Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einzelne gewerbliche Nutzungen (bspw. Gastronomie, Ateliers, Büros und Therapiepraxen).

Erholung:

Im Stadtteil ist eine sehr gute Versorgung mit wohnungsnahen Grünräumen gegeben. Auf der gegenüberliegenden Seite der Göttelmannstraße befindet sich der stark frequentierte Volkspark als Naherholungsgebiet.

Vorbelastung Schall:

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein ruhiges innerstädtisches Quartier, welches zum größten Teil – mit Ausnahme der Straße „Göttelmannstraße“ – abseits von Straßen des übergeordneten Verkehrs liegt.

Das Plangebiet ist durch Fluglärm ausgehend vom Flughafen Frankfurt und durch Straßenverkehrslärm vorbelastet.

Fluglärm

Die maßgebliche Betriebssituation für das Plangebiet stellt die Ostbetriebsrichtung am Flughafen Frankfurt dar. Die Prognose für die Ausbausituation des Flughafens zeigt einen Mittelungspegel von 57 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert für Verkehrslärm nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, beträgt 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert wird am Tag um 2 dB(A) und in der Nacht um 3 dB(A) überschritten. Der mittlere Maximalpegel der Einzelereignisse (Überflüge) beträgt 68 dB(A).

Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm wirkt insbesondere entlang der „Göttelmannstraße“ ein. An den zu dieser Straße hin orientierten Fassaden wirken Pegel von bis zu 64 dB(A) tags bzw. 56 dB(A) nachts ein. Der Orientierungswert nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, beträgt 55 dB(A) für Verkehrslärm am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Der Wert wird am Tag um bis zu 9 dB(A), in der Nacht um bis zu 11 dB(A) überschritten. Der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 beträgt bis zu 67 dB(A).

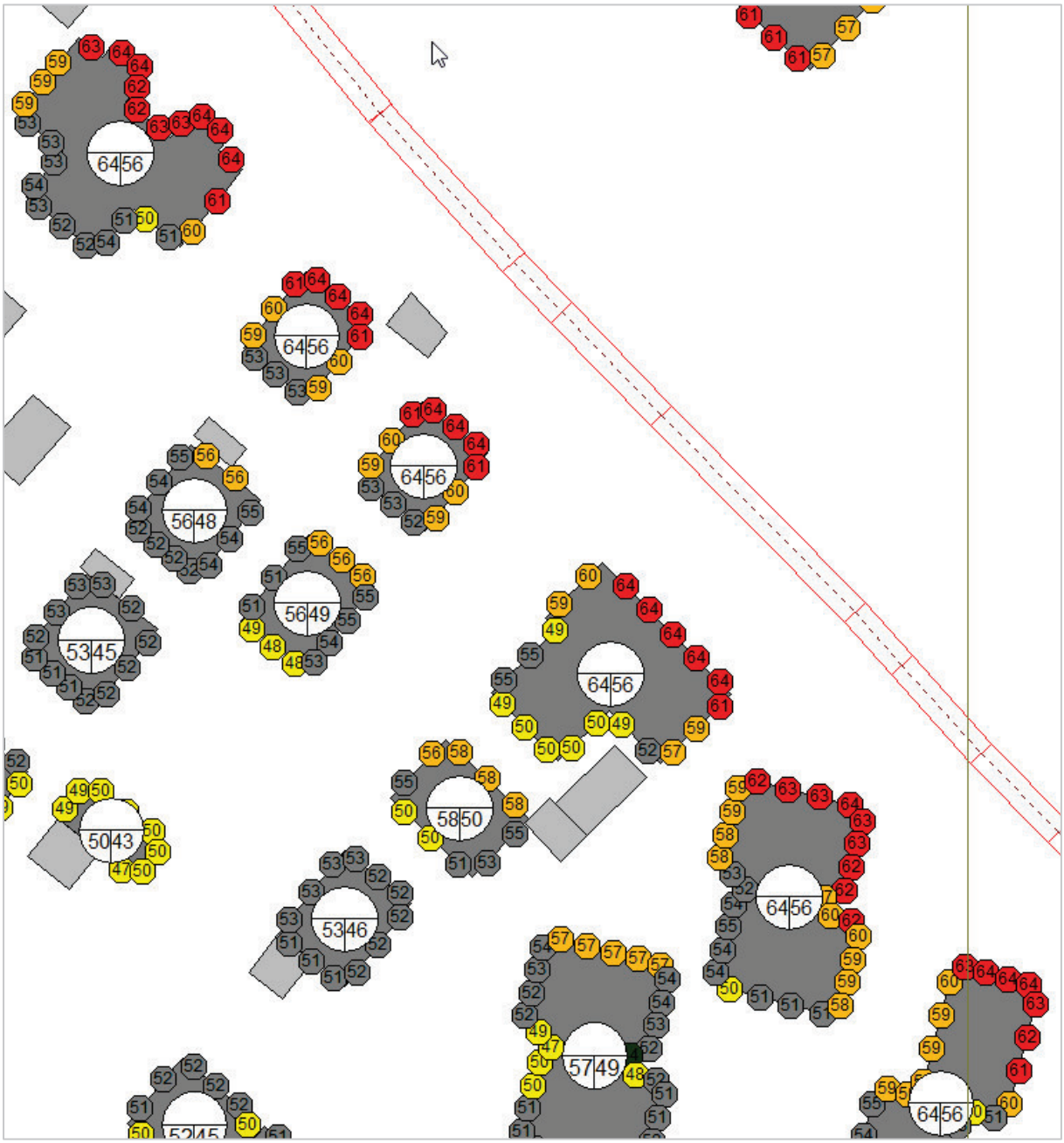

Abbildung 6: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 41 bis 33" Beurteilungspegel Tag nach RLS 19 (Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022)

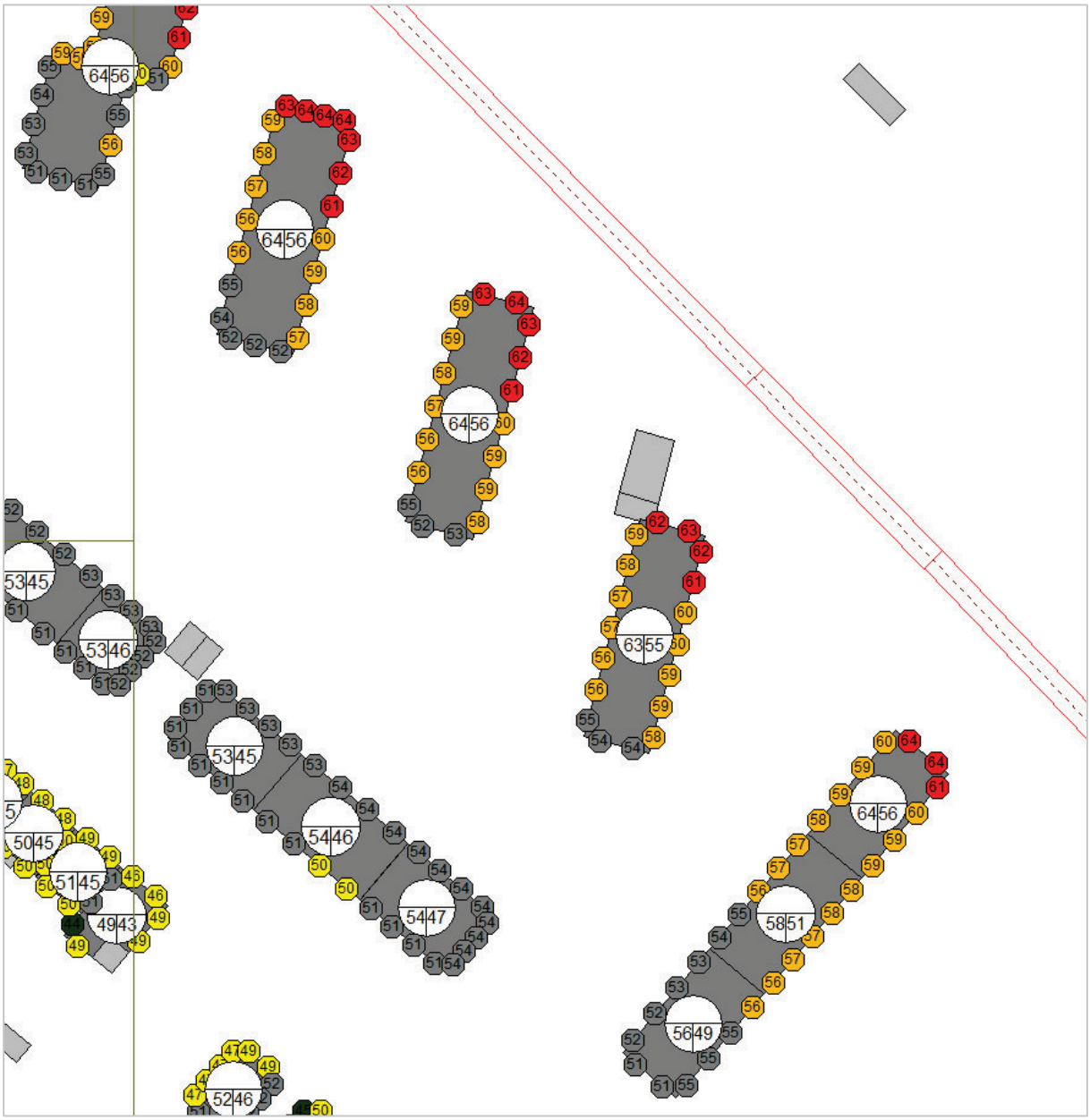

Abbildung 7: Straßenverkehrslärm "Göttelmannstraße 31 bis 19" und "Adam-Stegerwald-Straße 2 bis 6", Beurteilungspegel Tag nach RLS 19 (Quelle: Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022)

2.2 Schutzgut Boden / Fläche

Aufgrund der innerstädtischen Lage weisen die Böden eine starke anthropogene Überprägung auf. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist durch öffentliche Verkehrsflächen, private Nutzflächen und bauliche Anlagen bereits versiegelt. Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung ergibt sich eine Überbauung von ca. 5,32 ha (siehe Tabelle 7). Auf diesen voll- und teilversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr bzw. nur in sehr eingeschränktem Maße gegeben.

Die unversiegelten Grünflächen erfüllen weiterhin die Bodenfunktionen. Insbesondere den großzügigen Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen den Geschosswohnungsbauten kann ein hoher Funktionserfüllungsgrad hinsichtlich des Standortpotentials für die natürliche Vegetation sowie den Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen zugesprochen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgende im Bodenschutzkataster registrierte Fläche:

Altstandort „ehem. BP-Tankstelle Mainz Göttelmannstr. 35" (Reg-Nr. 315 00 00 – 3042)

Es handelt sich dabei um eine Tankstelle, die 1995/96 saniert und in veränderter Bauweise bis etwa 2010 weiterbetrieben wurde. 2011 wurde die Tankstelle zur Errichtung von Wohnanlagen (Göttelmannstraße 35 und 35a) rückgebaut und die Maßnahme gutachterlich begleitet. Entsprechend der Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 sind keine Restbelastungen im Erdreich verblieben. Dieser Kenntnisstand wurde von der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) mit Schreiben vom 23.10.2025 bestätigt.

2.3 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden (MKUEM, 2025b).

Als Grundwasserleiter kommen Tertiäre Kalksteine vor, die als Karst- und Kluftgrundwasserleiter eine starke bis geringe Grundwasserergiebigkeit und ein schlechtes Reinigungsvermögen aufweisen. Die Grundwasserneubildung beträgt im Mittel 18 mm/Jahr (Bezugszeitraum 1991 - 2021, Kalenderjahr) und ist somit als sehr gering einzustufen (MKUEM, 2025b). Das Gelände fällt im und um den Bereich des Plangebiets allgemein von Süd nach Nord ab. So liegt die Geländehöhe im südlichen Bereich des Plangebiets bei etwa 119 m ü. NHN und im nördlichen Bereich bei etwa 116 m ü. NHN. Der Flurabstand beträgt etwa 19 m bzw. beträgt die Grundwasserspiegelhöhe 100 mü. NHN im Süden und 95 m ü. NHN im Norden des Plangebiets. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist im Bereich des Plangebiets als "ungünstig" bewertet (MKUEM, 2025b).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers "Rhein, RLP, 8". Der mengenmäßige Zustand dieses Grundwasserkörper ist als "gut" bewertet. Aufgrund der Schwellenwertüberschreitungen der Parameter Nitrat und Sulfat (nach Anlage 2 der Grundwasserverordnung (GrwV)) ist der chemische Zustand des Grundwasserkörpers gegenwärtig als "schlecht" bewertet.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad sind Flächen, auf denen Niederschlagswasser versickern kann, nur in sehr geringem Maße vorhanden, so dass den großzügigen Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen den Geschosswohnungsbauten eine hohe Bedeutung zukommt.

Die nicht überbauten Böden innerhalb des Geltungsbereiches weisen gemäß der Versickerungspotenzialkarte ein mittleres Versickerungspotenzial auf.

Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Bedeutung bzw. Eingriffsempfindlichkeit zuzuschreiben.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines großräumigen Gebietes mit klimatischer Funktionszuweisung nach LEP IV („Luftaustauschbereiche und Wirkräume“), das sich über die Rheinebene und das nördliche Rheinhessen bis in das Nahetal erstreckt. Die verdichteten Siedlungsbereiche der Täler und der Niederungen sind hier durch eine geringe Durchlüftung sowie eine hohe thermische Belastung in den Sommermonaten gekennzeichnet. Diesen Belastungsräumen werden im LEP IV entsprechende Gebiete mit klimaökologischer Ausgleichfunktion zugeordnet, welche über Ventilationsbahnen und Kaltluftabflüsse für einen Luftaustausch zwischen Stadt und Land sorgen und somit das innerörtliche Bioklima verbessern.

Die Bauflächen sind gemäß KLIMAÖKOLOGISCHEM BEGLEITPLAN DER STADT MAINZ (1992) als „*Klimafunktionsraum von geringer Wertigkeit mit gering bis mäßig stark belasteten Klima*“ dargestellt. Der Bereich ist

durch die typischen stadtklimatischen Merkmale, wie beispielsweise der Wärmespeicherung, Reduzierung der Verdunstung und daraus resultierend einer Erhöhung der Temperatur sowie einer Anreicherung der Luft mit Schadstoffen gekennzeichnet.

Der Grünzug im Osten ist als *„Klimafunktionsraum von sehr hoher Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung“* eingestuft. Der Grüngürtel im Osten des Geltungsbereichs sowie die großzügigen Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen den Geschosswohnungsbauten weisen eine sehr hohe Bedeutung für die Frischluftproduktion und klimatische Ausgleichsfunktion auf.

2.5 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Zur Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wurden folgende Unterlagen erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen
- Kartierung des Baumbestandes.

Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Pflanzen

Bestand

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen basiert auf Ortsbegehungen und Kartierungen der Fläche im Mai 2024. Die Biotoptypen im Plangebiet wurden nach dem Kartierschlüssel des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz erfasst. Im Gebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützten Biotope und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie erfasst bzw. nachgewiesen.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Biotoptypen des Gebietes beschrieben. Die Flächenanteile der einzelnen Biotoptypen an der Gesamtfläche des Plangebietes sind in Tabelle 7, der Bestand an Biotoptypen ist in der Karte zum Umweltbericht dargestellt.

Kleingehölze

Gehölze nehmen insgesamt knapp 1 % des Plangebietes ein. Sie beschränken sich im Wesentlichen auf zerstreut über den gesamten Bereich verteilte Strauchhecken (BD2), Schnitthecken (BD5), Baumhecken (BD6) sowie Siedlungsgehölze (BJ0).

Insgesamt wurden 411 Bäume erfasst. Davon befinden sich sieben Bäume knapp außerhalb des Geltungsbereichs und wurden daher nicht bewertet. Von den verbleibenden 404 Einzelbäumen sind insgesamt 268 Stück gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz mit einem Stammumfang größer 80 cm geschützt.

Tabelle 5: Nach RVO geschützte Bäume mit Bewertung der Erhaltenswürdigkeit

Bewertung	**Anzahl**
Wenig erhaltenswert	4
Bedingt erhaltenswert	6
Erhaltenswert	241
Besonders erhaltenswert	17
SUMME	**268**

Tabelle 6: Bäume ohne Schutzstatus mit Bewertung der Erhaltenswürdigkeit

Bewertung	**Anzahl**
Wenig erhaltenswert	1
Bedingt erhaltenswert	9
Erhaltenswert	125
Besonders erhaltenswert	1
SUMME	**136**

Weitere anthropogen bedingte Biotope

In dieser Biotoptypengruppe sind straßenbegleitende Gras-Kraut-Strukturen bzw. Pflanzbeete und die Wohnbauflächen sowie zugehörigen Grünanlagen zusammengefasst.

Den flächenmäßig größten Anteil im Plangebiet nehmen als Freizeit- und Ziergarten (HJ1) genutzte Hausgärten, Grünanlagen (HM3, HM3a), regelmäßig gepflegte Rasenflächen (HM4a-c) sowie die Gebäudestrukturen ein. Entsprechend der Art der Nutzung finden sich in den meisten Gärten und Grünanlagen Rasenflächen, Staudenbeete, Ziergehölze und Bäume in einem oft kleinräumigen Wechsel. In vielen Gärten gibt es auch große Einzelbäume. Unter den Bäumen ist der Anteil an Nadelbäumen mit ca. 25% des Gesamtbaumbestandes vergleichsweise hoch.

Ausgeprägte Schottergärten sind nur auf wenigen Grundstücken anzutreffen. Auch der Anteil klassischer Nutzgärten, die zur Nahrungserzeugung genutzt werden, ist sehr gering.

Strukturarme Rasenflächen nehmen in den insgesamt relativ kleinteiligen Gärten geringe Anteile ein. Die Grünanlagen und strukturreichen Grünanlagen sind hingegen weitläufig mit artenarmen Vielschnittrasen bestanden. Diese werden zumeist durch Pflanzbeete (HM5), Siedlungsgehölze (BJ0) und Schnitthecken (BD5) gegliedert. Die strukturarmen Grünanlagen nehmen einen Anteil von knapp 5 % ein. Die strukturreichen Grünanlagen mit altem Baumbestand und einem höheren Anteil von Staudenbeeten und Gehölzbeständen (HM3a) verteilen sich auf etwa 20% des Bebauungsplangebietes

An zahlreichen Stellen sind straßenbegleitend Pflanzenbeete angelegt.

Der mit Wohngebäuden- und Nebengebäuden überbaute Anteil des Plangebietes liegt bei ca. 19 %. Zudem gibt es in einigen Gärten noch kleinere Gartenhütten.

Etwa 14 % des Plangebietes sind als Hofplatz bzw. Stellplatz genutzt, wobei der überwiegende Teil dieser Flächen einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Säume und flächenhafte Hochstaudenfluren

Der Biotoptypengruppe der Säume sind lineare Ruderalbestände entlang von Seitenwegen zugeordnet, die überwiegend mit ausdauernder Ruderalvegetation bewachsen sind. Als wiesenartige flächenhafte Hochstaudenfluren sind weniger intensiv gepflegte öffentliche Grünflächen erfasst.

Verkehrs- und Wirtschaftswege

Der Anteil der Straßen und Bürgersteige im Plangebiet beträgt ca. 18 %.

Bewertung

Die Biotoptypen wurden flächendeckend anhand von sechs Wertstufen in Anlehnung an den „*Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz*“ bewertet. Die Klassifizierung in die sechs Wertstufen erfolgt von sehr gering (Wertstufe 1) bis hervorragend (Wertstufe 6).

Tabelle 7: Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches und deren Bewertung

Biotoptyp	Bewertung	Fläche (m^2)	Anteil
Kleingehölze (B)		**1.100**	**1,0 %**
Strauchhecke (BD2)	3 – mittel	80	0,1%
Schnitthecke (BD5)	2 – gering	640	0,6%
Baumhecke (BD6)	4 – hoch	340	0,3%
Siedlungsgehölz, Ziergehölz (BJ0)	3 – mittel	40	0,0%
anthropogen bedingte Biotope (H)		**85.590**	**81,2 %**
Straßenbegleitgrün (HC4)	2 – gering	450	0,4%
Freizeit- / Ziergarten (HJ1)	3 – mittel	18.340	17,3%
Nutzgarten (HJ2)	3 – mittel	30	0,1%
Grünanlage, strukturarm (HM3)	2 – gering	5.620	5,3%
Grünanlage, strukturreich (HM3a)	3 – mittel	20.770	19,7%
Tritt-, Vielschnitt- und Scherrasen (HM4a-c)	2 – gering	4.420	4,2%
Pflanzenbeet (HM5)	2 – gering	1460	1,4%
Gebäude (HN1)	1 – sehr gering	19.930	18,9%
Gartenhütte (HN1b)	1 – sehr gering	150	0,1%
Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1)	1 – sehr gering	11.270	10,7%
Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2)	1 – sehr gering	770	0,7%
Parkfläche (HV3)	1 – sehr gering	2.380	2,3%
Säume (K)		**10**	**0,0%**
Ruderaler frischer Saum, wiesenartig (KB1 oe1)	3 – mittel	10	0,0%
Flächenhafte Hochstaudenfluren (L)		**70**	**0,1%**
Hochstaudenflur, wiesenartig (LB0 oe1)	3 – mittel	70	0,1%
Verkehrs- und Wirtschaftswege (V)		**18.700**	**17,7%**
Straße (VA3)	1 – sehr gering	10.280	9,7%
Rad-, Fußweg (VB5)	1 – sehr gering	8.420	8,0%
gesamt		**105.470**	**100,00%**

Demnach überwiegen Biotope der Wertstufe „sehr gering“ und „gering“ mit einem Flächenanteil von ca. 62%. Diese Biotope sind überwiegend durch bebaute Flächen in der Größenordnung von ca. 5,3 ha sowie. durch intensiv genutzte Siedlungsgrünflächen mit einem hohem Pflegeeinsatz in der Größenordnung von ca. 1,2 ha gekennzeichnet.

Das als „hoch“ bewertete Baumhecke weist einen Flächenanteil von ca. 0,3% auf.

An zwölf Bäumen (siehe Baumgutachten) wurden Baumhöhlungen oder Vogelnester nachgewiesen. Diese Bäume besitzen somit eine hohe Artenschutzrelevanz.

Tiere

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Gezielte Kartierungen fanden zu den folgenden Artengruppen statt:

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Reptilien

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Erhebungen zusammenfassend wiedergegeben.

Avifauna

Im Untersuchungsgebiet wurden 33 Vogelarten festgestellt, davon wurden 10 Arten als Nahrungsgäste bzw. Überflieger eingestuft. Die erfassten Arten sind in nachstehender Tabelle aufgelistet. Der Großteil der nachgewiesenen Vogelarten ist weit verbreitet und im Bestand nicht gefährdet.

Tabelle 8: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung (Quelle: viriditas, 2024)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL RLP	RL BRD	BNatSchG
Amsel	*Turdus merula*	B			§
Blaumeise	*Parus caeruleus*	B			§
Buchfink	*Fringilla coelebs*	BV			§
Buntspecht	*Dendrocopos major*	BV			§
Dohle	*Corvus monedula*	Ü			§
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	BV			§
Elster	*Pica pica*	BV			§
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	B			§
Girlitz	*Serinus serinus*	B			§
Grünfink	*Chloris chloris*	B			§
Grünspecht	*Picus viridis*	N			§§
Halsbandsittich	*Psitaculla krameri*	B			§
Hausrotschwanz	*Pheonicurus ochruros*	BV			§
Haussperling	*Passer domesticus*	BV	3		§
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	N			§
Kleiber	*Sitta europaea*	BV			§
Kohlmeise	*Parus major*	B			§
Mauersegler	*Apus apus*	BV			§
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	N	3	3	§
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	B			§
Rabenkrähe	*Corvus corone*	N			§
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	N	3	V	§
Ringeltaube	*Columba palumbus*	B			§
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	B			§
Saatkrähe	*Corvus frugilegus*	N			§
Star	*Sturnus vulgaris*	B	V	3	§

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL RLP	RL BRD	BNatSchG
Schwarzmilan	*Milvus migrans*	Ü			§§
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	BV			§
Stadttaube	*Columba livia f. domestica*	N			
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	Ü			§§§
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	BV			§
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	BV			§
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	BV			§

Status: B – Brutvogel, BV - Brutverdacht, BVa – Brutverdacht außerhalb, Ü – Überflieger, NG - Nahrungsgast
Rote Liste Rheinland-Pfalz/BRD: 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, V - zurückgehend, Art in der "Vorwarnliste"
Schutz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art, §§§ - streng geschützte Art gemäß EG-ArtSchVO Nr. 338/97

Hinsichtlich des Artenspektrums kommen insbesondere die typischen Arten des Siedlungsgebietes und Siedlungsrandes vor. Das Untersuchungsgebiet beherbergt – bezogen auf die vorkommenden Habitatbedingungen, bestehend aus teils dichten Gehölzen, Baumbeständen, Gärten und Gebäuden – eine durchschnittliche Anzahl an Vogelarten.

Für den gemäß Rote Liste RLP als gefährdet (3) eingestufter Haussperling besteht Brutverdacht im Gebiet. An mehreren Hausfassaden in der Windthorststraße (3a, 7a, 6 - 12 und 13 - 21) und der Heinrich-von-Gagern-Straße (2, 22 und 38) sowie an angrenzenden Heckenstrukturen befinden sich potenzielle Brutplätze für die Art.

Der gemäß Rote Liste RLP auf der Vorwarnliste (V) eingestufte Star brütet mit einem Brutpaar in der Adam-Stegerwald-Straße 19 in unterhalb des Dachs aufgehängten Mauerseglerkästen. Weitere potenzielle Brutmöglichkeiten findet die Art in verlassenen Spechthöhlen oder Gebäudefehlstellen.

Die übrigen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten (Grünspecht, Schwarzmilan, Turmfalke) und gefährdeten Arten (Mehl- und Rauchschwalbe) wurden als Überflieger bzw. Nahrungsgäste eingestuft und sind somit nicht planungsrelevant.

Fledermäuse

Zur Lokalisierung eventueller Fledermausquartiere und zur Artbestimmung der vorkommenden Arten innerhalb wurden in den Abend- und Nachtstunden am 09.07, 11.07 und 16.07.2024 bei geeigneten Witterungsbedingungen Detektorbegehungen durchgeführt.

Es konnten die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), jagend bzw. bei Transferflügen nachgewiesen werden.

„Im Vergleich zu Gebieten mit ähnlicher Habitatausstattung ist die Individuenanzahl als unterdurchschnittlich zu bewerten. Trotz grundsätzlich reich strukturierter Gartenanlagen und angrenzenden Kleingärten wird das Plangebiet gegenwärtig nicht als bevorzugtes Jagdhabitat genutzt. Dies kann in der eingeschränkten Quartierverfügbarkeit der Bestandsgebäude sowie in der Verfügbarkeit hochwertiger Lebensräume innerhalb des angrenzenden Volksparks begründet sein.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur eine geringe Anzahl an Gebäuden, die Fledermausquartiere aufweisen oder potenziell für diese geeignet sind. Dennoch können die Gebäude des Gebietes nicht als potenzielle Fledermausquartiere ausgeschlossen werden, da zahlreiche Spalten vorhanden sind, die im Rahmen der Detektorbegehung nicht eingehend untersucht werden konnten. In der Görresstraße 16 bis 20 ist zudem ein Besatz durch geeignete Quartiere hinter den Fensterläden nicht auszuschließen.

Zusätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich (Tages-)Quartiere in den nächsten Jahren verschieben und andere Gebäude von Fledermäusen genutzt werden“ (VIRIDITAS, 2025, S. 13).

Säugetiere – Bilche

Aufgrund der Isolation des Geltungsbereiches im innerstädtischen Bereich ohne Anschluss an größere Gehölzbestände kann ein Vorkommen der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ausgeschlossen werden. „*Die Habitateignung im Plangebiet ist zudem nur sehr lokal als mittelwertig zu bezeichnen. Hinzu kommt das starke Auftreten von Prädatoren (insbesondere Katzen) sowie das vermutlich individuenreiche Vorkommen des Gartenschläfers, der als Konkurrent in Bezug auf Höhlenverstecke auftritt*“ (VIRIDITAS, 2025, S. 9).

Der besonders geschützte Gartenschläfer (Eliomys quercinus) gehört wie die Haselmaus und der Siebenschläfer zu der Familie der Bilche oder Schlafmäuse. Aufgrund massiver Bestandseinbrüche wird die Art in Deutschland als stark gefährdet eingestuft. In der letzten Roten Liste für Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 1987 wird der Gartenschläfer nicht aufgeführt. […]

Im Plangebiet bestehen geeignete Habitate in Form von Gehölzen wie Baumbestände zwischen den Gebäuden oder in älteren Gärten in Verbindungen mit erreichbaren Dächern, die Einschlupfmöglichkeiten bieten können. Im Gebiet hängen zudem an verschiedenen Stellen spezielle Gartenschläferkobel, die als Nestquartiere dienen können. Daher ist die Art im gesamten Planungsgebiet zu erwarten. Im Rahmen der Fledermauserfassungen konnten am 09. und 11. Juli 2024 wiederholt die arttypischen Lautäußerungen des Gartenschläfers registriert werden (VIRIDITAS, 2025, S. 9f.).

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurde die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen. Die Mauereidechse ist in der Roten Liste von Rheinland-Pfalz als ungefährdet eingestuft, in der Roten Liste Deutschlands wird sie auf der Vorwarnliste geführt.

„Die Mauereidechse besiedelt im Plangebiet überwiegend anthropogen stark überprägte Standorte. Hierunter fallen z.B. Hausgärten, strukturarme Vorgärten mit Betonmauern oder Kleingartenanlagen. Sie ist im Plangebiet dementsprechend als ausgesprochener Kulturfolger anzusehen.

Aufgrund der aktuellen Verteilung der Beobachtungen ist es nicht auszuschließen, dass die Ausbreitung der Art im Untersuchungsgebiet noch nicht abgeschlossen ist. Dafür spricht, dass teilweise Strukturen mit sehr geringer Habitatqualität wie Mülltonnenstellplätze oder strukturarme Gebüschsäume neben Scherrasen besiedelt werden und Funde in besser geeigneten Habitaten noch nicht gelangen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Mauereidechse als Pionierbesiedler neu entstehende Strukturen (z.B. Mauern, Holzstapel) in kurzer Zeit als Habitat annehmen kann. Daher ist die Art in Zukunft vermutlich im gesamten Plangebiet zu erwarten (VIRIDITAS, 2025, S. 17f.).

Aus gutachterlicher Sicht wurde hinsichtlich der genetischen Linie fachlich abgeleitet, dass es sich bei den im Geltungsbereich handelnden Exemplaren um Individuen der allochthonen bzw. nicht heimischen „Südalpen-Linie“ und nicht um die autochthone bzw. heimische „Ostfranzösischen Linie“ handelt. Gemäß Abstimmungen zwischen Oberster (MKUEM) und Obere Naturschutzbehörde (SGD Süd) RLP im November 2024 fallen allochthone Populationen nicht unter den strengen Schutz nach § 44 BNatSchG und sind somit nicht als gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Art zu betrachten.

Amphibien

„Das Wohngebiet bietet in Teilbereichen geeignete Habitatbedingungen für Amphibien. Es handelt sich hierbei primär um Fortpflanzungsgewässer (Gartenteiche). Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorkommenden Arten jedoch ausschließlich um besonders geschützte Arten handelt. Habitate für

streng geschützte Arten sind nicht vorhanden. Arten, die auch Gartenteiche in Wohngebieten besiedeln, sind bspw. Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch sowie der Wasserfroschkomplex (Teichfrosch). Bei zwei nächtlichen Kontrollen für den akustischen Nachweis von Amphibien am 18.05. und 16.06.2022 konnten keine rufenden Amphibien festgestellt werden“ (VIRIDITAS, 2025, S. 18).

Biologische Vielfalt

Die überformten Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie die Wohngebiete sind hinsichtlich der biologischen Vielfalt von untergeordneter Bedeutung, bieten jedoch den typischen Kulturfolgern und gebäudebrütenden Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler und Star sowie Fledermäusen und Gartenschläfern einen geeigneten Lebensraum. Des Weiteren kommen weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten der Siedlungsgehölze im Geltungsbereich vor. Im Rahmen der eigenen Baumerfassungen wurden an 12 Bäumen (siehe Baumgutachten) eine Habitateignung festgestellt.

Der Geltungsbereich bietet zudem in Teilbereichen der Mauereidechse einen geeigneten Lebensraum, wobei allerdings davon auszugehen ist, dass es sich bei den Exemplaren, um die nichtheimische und invasive „Südalpen-Linie“ handelt.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- bzw. Stadtbild ist im Wesentlichen durch die innerstädtische Lage mit vorherrschender Wohnnutzung und einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen zwischen den Baukörpern geprägt. Die Bebauungsstruktur im räumlichen Geltungsbereich ist durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau, Reihenhauszeilen und vereinzelt auch durch freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Hierdurch entstanden Zwischenräume mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen und gestalterischen Qualitäten, die heute noch deutlich ablesbar sind. Umringt ist das Plangebiet von Grün- und Freibereichen. So schließt im Nordosten der Volkspark direkt an das Quartier an, zu den übrigen Plangebietsrändern grenzen fast ausschließlich Kleingartenanlagen an.

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Mainz befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Siedlungsbildeinheit „*S2 – Großräumig zusammenhängende, geschlossene Siedlungsbereiche*“, der eine mittlere Bedeutung zugesprochen wird.

Als stadtbildprägend sind im Quartier die zahlreichen Straßenbäume und strukturreichen Grünanlagen mit altem Baumbestand von sehr hoher Bedeutung.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme der Straßenfläche der Göttelmannstraße sowie des Fußwegs befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des geschützten Grabungsschutzgebietes „Göttelmannstraße – G80/08“. Schutzzweck gemäß Rechtsverordnung vom 19.11.1987 ist die Erhaltung und Sicherung der mit hinreichender Gewissheit zu erwartenden römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber. Jegliche Eingriffe in den Untergrund bedürfen daher einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Im Bereich der Heinrich-von-Gagern-Straße 22 ist eine Reliefbüste des Mainzer Bischofs von Ketteler samt Umfassungsmauer und Eisengitter unter Schutz gestellt. Das Einzeldenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Als Sachgüter existieren die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen und im Straßenraum verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die baulichen Anlagen.

3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Für Teilbereiche sind die Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „O36“ und „O38“ maßgeblich (siehe nachstehende Abbildung).



Abbildung 8: Rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des „O73“ (Quelle DOP20: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP <2025, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans, soweit noch nicht durchgeführt, umgesetzt werden. Auf Grund der innerstädtischen Lage und dem damit verbundenen Nutzungsdruck, ist davon auszugehen, dass in den übrigen Bereichen Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB beantragt und auch zulassungsfähig wären. Dabei

könnten eine stärkere Verdichtung oder wesentliche Umbauten, wie die Veränderung der Gebäudehöhen, die Veränderung der Dachformen und -aufbauten realisiert werden, die zu einer städtebaulich nicht gewollten Veränderung des Gebietscharakters führen. Das Plangebiet könnte somit auch bei Nicht-Durchführung der Planung auch weiterhin baulich genutzt und im hohen Maße nachverdichtet werden.

Durch eine weitere Verdichtung ist von einer negativen Beeinflussung insbesondere in Anbetracht des Schutzgutes Klima/Luft und des Schutzgutes Landschaft infolge des Verlustes von stadtklimabedeutsamen Freiflächen und Einzelbäumen auszugehen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

4.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Während der Bauzeit einzelner Bauvorhaben kommt es zu einem erhöhtem LKW-Anteil und andere durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen, wie z. B. Baustellenlärm, Luftschadstoffe, Stäube und Erschütterungen. Die Auswirkungen sind räumlich auf ein Einzelbauvorhaben und zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik als nicht erheblich für die angrenzenden Wohnbauflächen zu bezeichnen.

Schall – Straßenverkehrslärm:

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Insbesondere an den zur "Göttelmannstraße" hin orientierten Fassaden wirkten Pegel von bis zu 64 dB(A) tags bzw. 56 dB(A) nachts ein. Der Orientierungswert nach DIN 18005 wird damit am Tag um bis zu 9 dB(A) und in der Nacht um bis zu 11 dB(A) überschritten. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 beträgt bis zu 67 dB(A).

Hierzu werden auf der Grundlage der Lärmkartierung 2022 für die Stadt Mainz Festsetzungen für schalltechnische Vorkehrungen vorgesehen. Diese beinhaltenen Vorgaben zur Schalldämmung der Fassaden.

> Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden die zur "Göttelmannstraße" orientierten Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" beträgt bis zu 67 dB(A) am Tag und ergibt sich aus den anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag (Abb. 1 und 2 der textlichen Festsetzungen) durch Addition von 3 dB(A). Für Räume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 69 dB(A) in der Nacht und ergibt sich aus anliegenden Darstellungen (Abb. 3 und 4 der textlichen Festsetzungen) für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht durch Addition von 13 dB(A).

Schall – Fluglärm:

Das Plangebiet ist durch Fluglärm ausgehend vom Flughafen Frankfurt vorbelastet. Die maßgebliche Betriebssituation für das Plangebiet stellt die Ostbetriebsrichtung am Flughafen Frankfurt dar. Die Prognose für die Ausbausituation des Flughafens zeige einen Mittelungspegel von 57 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert für Verkehrslärm nach DIN 18005 werde damit am Tag um 2 dB(A) und in der Nacht um 3 dB(A) überschritten. Der mittlere Maximalpegel der Einzelereignisse (Überflüge) betrage 68 dB(A).

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse werden Festsetzungen zum Schallschutz gegen Fluglärm getroffen:

> Zum Schutz vor Fluglärm sind im Plangebiet bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen.

> Im Plangebiet sind Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, aus Gründen des Schallschutzes gegen Fluglärm mit aktiven schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, die für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sorgen. Hierfür ist die Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend einem hygienischen Luftwechsel (Nennlüftung) zu gewährleisten.

Unter Zugrundelegung der Umsetzung der einzelnen Festsetzungen zum Schallschutz können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Da der Bebauungsplan keine an den städtischen Volkspark (Freizeitnutzung) heranrückende Wohnbebauung vorsieht, wird durch die Planung kein Lärmkonflikt ausgelöst, folglich ist dahingehend keine Untersuchungsbedarf erforderlich.

Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungseignung sind infolge fehlender Infrastruktur nicht zu konstatieren.

4.2 Schutzgut Boden / Fläche

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist nur in sehr geringem Ausmaß mit Flächeninanspruchnahmen und -umwandlungen verbunden, da es sich um Überplanung eines bereits bestehenden, gewachsenen Gebietes handelt, dessen mögliche bauliche oder sonstige eingriffsverursachende Nutzungen bereits überwiegend realisiert sind. Zu diesem Schutzgut gilt die grundsätzliche Aussage, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine stärkeren Eingriffe in das Schutzgut ermöglicht werden, als sie auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie des bisherigen Innenbereichs-Status des § 34 BauGB zulässig sind.

Durch die bestandorientierte Festsetzung von Baugrenzen werden insbesondere die unbebauten Grünflächen mit prägendem Gehölzbestand der Wohngebiete vor einer zu hohen Nachverdichtung geschützt, was einen Eingriff in das Schutzgut mindert. Eine zeichnerische Festsetzung von Baufenstern über den Bestand hinaus wird lediglich im WA2 (beidseitig der Erschließungsstraße Am Alten Schulgarten) und WA4 in größerem Umfang sowie im WA9 in kleinerem Umfang ermöglicht. Am Ende der „Lorenz-Diehl-Straße“ werden weitere Nachverdichtungen durch die Festsetzung von Baugrenzen über den Bestand hinaus ermöglicht.

Während der Bauphase einzelner Bauvorhaben besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur beispielsweise durch Bodenverdichtungen beim Einsatz der Baumaschinen oder durch Schadstoffeinträge in den Boden durch Treibstoffe oder Schmiermittel. Bei Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften während der Bauphase kann diese Gefahr jedoch auf ein unbedenkliches Maß minimiert werden.

4.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die bestehende Überbauung und damit verbundene Versiegelung von 5,32 ha (siehe Tabelle 7) hat bereits anlagebedingt zu einem Verlust des Versickerungs- und Wasserrückhaltevermögens auf diesen Flächen geführt. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Abflussverschärfung, die durch neue bauliche Anlagen weiter verschärft werden kann.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind in Anbetracht des Planungsziels des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Bebauungsplans.

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Während der Bauzeit einzelner Bauvorhaben sind Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten, die jedoch auf Grund ihres temporären Charakters und bei Beachtung der geltenden Normen als nicht erheblich zu klassifizieren sind.

Die Bauflächen sind gemäß KLIMAÖKOLOGISCHEM BEGLEITPLAN DER STADT MAINZ (1992) als „*Klimafunktionsraum von geringer Wertigkeit mit gering bis mäßig stark belasteten Klima*“ dargestellt. Der Bereich ist durch die typischen stadtklimatischen Merkmale, wie beispielsweise der Wärmespeicherung, Reduzierung der Verdunstung und daraus resultierend einer Erhöhung der Temperatur sowie einer Anreicherung der Luft mit Schadstoffen gekennzeichnet.

Die zahlreichen Straßenbäume und Grünanlagen mit altem Baumbestand im Geltungsbereich weisen eine sehr hohe Bedeutung für die Frischluftproduktion und klimatische Ausgleichsfunktion auf. Durch die Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können im Plangebiet 203 Bäume erhalten werden, das entspricht ca. 52% des erfassten Baumbestandes (siehe Kapitel 4.5).

Betriebsbedingte Auswirkungen im Sinne einer Verkehrserhöhung sind nicht zu erwarten, da es sich um ein bebautes Gebiet handelt.

4.5 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass es sich um eine Überplanung eines bereits bestehenden, gewachsenen Gebietes handelt. Eingriffe bzw. die ermöglichte Nachverdichtung sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar und werden allenfalls sukzessive stattfinden. Nachstehende Ausführungen stellen daher eine *worst-case* Betrachtung dar, in der davon ausgegangen wird, dass die geplanten Baurechte vollumfänglich ausgenutzt werden.

Biotope

Das Plangebiet ist durch anthropogen bedingte Biotope geprägt. Im Zuge von Baumaßnahmen können diese bau- und anlagebedingt beansprucht werden. Durch die bestandorientierte Festsetzung von Baugrenzen werden insbesondere die unbebauten Grünflächen mit prägendem Gehölzbestand der Wohngebiete vor einer zu hohen Nachverdichtung geschützt, was einen Eingriff in das Schutzgut mindert.

Eine zeichnerische Festsetzung von Baufenstern über den Bestand hinaus wird lediglich im WA2 (beidseitig der Erschließungsstraße Am Alten Schulgarten), WA4 und WA9 in größerem Umfang ermöglicht.

Diese Nachverdichtungen gehen mit einem Verlust der dort vorkommenden anthropogenen Biotope sowie Einzelbäumen einher. Es werden jedoch keine stärkeren Eingriffe in das Schutzgut ermöglicht, als

sie auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie des bisherigen Innenbereichs-Status des § 34 BauGB zulässig sind, so dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen nicht festzustellen sind.

Einzelbäume

Bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen oder im Zuge einer Baufeldfreimachung können Einzelbäume, die zu nah an bestehenden Gebäuden stehen, **baubedingt** beeinträchtigt werden oder gar verloren gehen.

Gemäß dem Stand der Technik sollte der Schutzabstand von Eingriffen zum Baum in das Baumumfeld einen Abstand des vierfachen Stammumfangs aufweisen. Als schützenswerter Wurzelbereich gilt nach DIN 18920 die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufbereich) zuzüglich 1,5 m; bei Säulenform zuzüglich 5,0 m nach allen Seiten. Wird dieser Schutzabstand nicht eingehalten ist davon auszugehen, dass die Standsicherheit eines Baumes aufgrund des Verlustes von Haltewurzeln nicht mehr gewährleistet werden kann.

Als **bau- und anlagebedingte** Beeinträchtigung ist daher die Gefährdung von Einzelbäumen sowie deren schützenswerter Wurzelbereich innerhalb bestehender Baugrenzen zuzüglich eines Arbeitsraums von 2 m zu nennen. Infolge der oben genannten Ausführungen ist eine potentielle Gefährdung von Einzelbäumen möglich, wenn die voraussichtlichen Abstände der Stämme zur Bebauung (Baugruben für Gebäude und Tiefgaragen, Straßen, Wege, Parkplätze, Balkone) innerhalb der schützenswerten Wurzelbereiche liegen und diese Bäume – sofern Baumaßnahmen umgesetzt werden – nicht erhaltensfähig sind.

Dem Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und insbesondere von Einzelbäumen kommt daher als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme eine hohe Bedeutung zu. Durch die Festsetzung für die Erhaltung von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können im Plangebiet 203 Bäume erhalten werden, das entspricht ca. 52% des bewerteten Baumbestandes.

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass nicht jeder Baum, der nicht zum Erhalt festgesetzt wurden, zwangsläufig verloren geht, da insbesondere in den Bereichen mit geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten auch mit geringeren Bauabsichten und somit geringeren Eingriffen in den Baumbestand zu rechnen ist. Zudem wurden auf den Grundstücken mit bestehenden Einfamilienhäusern (WA7, WA8, WA10, WA11) lediglich die stadtbildprägenden und artenschutzrechtlich relevanten Bäume zum Erhalt festgesetzt, da die Festsetzung aller Bäume auf den Privatgrundstücken – deren Anzahl von Grundstück zu Grundstück variiert – nicht verhältnismäßig wäre. Auch ist nicht damit zu rechnen, dass jeder Baum, der einen geringen Abstand zu Baugrenzen aufweist, gefällt werden muss, so dass im Weiteren auf die Bäume, die sich innerhalb der Baugrenzen zzgl. des Puffers für die Baugrube, abgestellt wird. Somit wird den besonderen Anforderungen eines bestehenden und gewachsenen Quartiers Rechnung getragen, da eine Fällung bereits nach aktuellem Baurecht bei der Anwendung des § 34 BauGB möglich und unter Zugrundelegung der RVO zum Schutz des Baumbestandes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Auflage entsprechender Ersatzpflanzungen verbunden ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird bei vollständiger Ausnutzung der Baugrenzen aller im „O73“ festgesetzten Wohngebiete hinweg ein Verlust von 91 Einzelbäumen planungsrechtlich ermöglicht, davon sind 56 Einzelbäume gemäß Rechtsverordnung geschützt. Hierbei handelt es sich um die Bäume, die innerhalb der Baugrenzen zzgl. des Puffers für die Baugrube liegen. Der größte Anteil fällt dabei auf das Allgemeine Wohngebiet WA2. Dort sind 54 Einzelbäume und davon wiederum 37 RVO-Bäume potenziell betroffen.

Zum Ausgleich auf Ebene der Bebauungsplanung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Es wird daher eine Festsetzung bzgl. des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern in den allgemeinen

Wohngebieten in den Bebauungsplan aufgenommen. Je angefangene 200 m² der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich von **Reihenhausbebauung (WA7)** herrschen kleinparzellierte Grundstücksverhältnisse vor. Daher ist eine auf Grundlage der Begrünungs- und Gestaltungssatzung gebotene Anpflanzbindung von Einzelbäumen in Abhängigkeit der Grundstückgröße nicht verhältnismäßig, zumal aufgrund der schmalen Reihenhausgrundstücke auch die Zulässigkeit auf Grund des Landesnachbarschaftsrechtes nicht gegeben ist. Beträgt die nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche weniger als 100 m² – was im Bereich der Reihenhausbebauung regelmäßig der Fall sein wird – ist ein Baum 3. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe) oder ein Großstrauch (3x verpflanzt, Mindesthöhe 80-100 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene standortgerechte Sträucher oder Bäume können angerechnet werden.

Durch die Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf den nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine Kompensation des bau- und anlagebedingten Verlustes von 91 Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Durch die flächenbezogene Mindestanzahl an Bäumen auf den Grundstücken und dem Erhalt von Bäumen kann sichergestellt werden, dass zukünftig auch bei Entfall von Bäumen der Umfang des Gehölzbestandes im Geltungsbereich in Summe etwa gleichbleibt.

Der besondere Artenschutz und die Baumschutzsatzung sind separat zu beachten.

Tiere

Baubedingte Beeinträchtigungen können entstehen durch:

- Temporäre akustische Störungen
- Temporäre optische Störungen (Lichtemissionen)
- Erschütterungen durch Baufahrzeuge
- Tötung und Verletzung von Individuen streng geschützter Arten
- Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung von Eiern
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Beschädigung oder
- Zerstörung von Jagd-(Nahrungs-)habitaten
- Gefahr der Verschleppung der allochthonen, nichtheimischen Mauereidechsen durch Erdtransporte
- Temporäre Flächennutzung durch Lager- und Baustelleneinrichtungen

Anlagebedingte Auswirkungen sind ökologische Veränderungen und Störungen durch Baukörper und bauliche Anlagen. Folgende anlagebedingte Wirkungen sind bei derartigen Vorhaben typischerweise zu erwarten:

- Optische Störungen durch Licht und Spiegelungen
- Tötung und Verletzung von Individuen durch Vogelschlag an Glas
- Unterbrechung von raumbedeutsamen Verbindungsachsen (Flugkorridore) durch Baukörper
- Veränderung von Jagdhabitaten

Betriebsbedingte Auswirkungen beschreiben die Veränderungen der Landschaftsfunktionen durch Nutzung und Unterhaltung von Fahrbahnen, Gebäuden oder Lagerhallen. Folgende betriebsbedingten Wirkungen sind typischerweise zu erwarten:

- akustische Reize
- optische Reize

- Reize durch Gerüche

Avifauna

Hinsichtlich des Artenspektrums kommen insbesondere die typischen Arten des Siedlungsgebietes und Siedlungsrandes vor. Es kann bei den allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten dieser Gilden davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und es zu keiner signifikanten Verschlechterung des Lebensraumes kommt, sollten Änderungen an den Gebäuden und Gärten und Freiflächen vorgenommen werden. Somit treten – unter Zugrundelegung einer Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr – hinsichtlich dieser Arten keine Verstöße gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein.

An mehreren Hausfassaden in der Windthorststraße und der Heinrich-von-Gagern-Straße befinden sich potenzielle Brutplätze für den gemäß Rote Liste RLP als gefährdet (3) eingestuften Haussperling. Zudem brütet der gemäß Rote Liste RLP auf der Vorwarnliste (V) eingestufte Star mit einem Brutpaar in der Adam-Stegerwald-Straße 19 in unterhalb des Dachs aufgehängten Mauerseglerkästen. Sollten Gebäude innerhalb des Plangebietes saniert oder abgerissen werden, sind diese vor Beginn der Maßnahmen nochmals auf Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler & Star) zu untersuchen, um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Im Falle einer Betroffenheit sind Ersatznisthilfen bereitzustellen.

Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur eine geringe Anzahl an Gebäuden, die Fledermausquartiere aufweisen oder potenziell für diese geeignet sind. Dennoch können die Gebäude des Gebietes nicht als potenzielle Fledermausquartiere ausgeschlossen werden, da zahlreiche Spalten vorhanden sind, die im Rahmen der Detektorbegehung nicht eingehend untersucht werden konnten. In der Görresstraße 16 bis 20 ist zudem ein Besatz durch geeignete Quartiere hinter den Fensterläden nicht auszuschließen. Zusätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich (Tages-)Quartiere in den nächsten Jahren verschieben und andere Gebäude von Fledermäusen genutzt werden. Aus diesem Grund ist bei baulichen Veränderungen oder bei geplanten Abrissarbeiten an Gebäuden, die Betroffenheit von Fledermäusen im Vorfeld dezidiert durch Fledermauskundler zu prüfen.

Durch die unvermeidbaren Gehölzverluste können Verluste durch die Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen an Bäumen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Kartierung wurden an 12 Bäumen Anzeichen, wie beispielsweise Spechtlöcher, Baumhöhlen, die potenziell als Quartier für Fledermäuse genutzt werden können, vorgefunden. Davon sind gemäß der o.g. Methodik vier Bäume (Baum Nr. 14, 28, 31 und 341) innerhalb des WA2 von einer Fällung betroffen. Die übrigen Bäume mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt. Jedoch können Fledermäuse auch hinter abgeplatzter Rinde als Tagesquartier in den Sommermonaten nutzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände jedoch auszuschließen, ist eine erneute Quartierskontrolle und eine Fällung im Winterhalbjahr – sofern keine Winterquartiere nachgewiesen wurden – erforderlich.

Säugetiere – Bilche

Im Gebiet hängen an verschiedenen Stellen spezielle Gartenschläferkobel, die als Nestquartiere dienen können. Daher ist die Art im gesamten Planungsgebiet zu erwarten. Für diese besonders geschützte Art ist der § 24 LNatSchG zu beachten und vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme von baulichen Anlagen auf ein mögliches Vorkommen zu untersuchen.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurde die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Mauereidechse (Podarcis muralis) nachgewiesen. Aus gutachterlicher Sicht wurde hinsichtlich der genetischen Linie fachlich abgeleitet, dass es sich bei den im Geltungsbereich handelnden Exemplaren um Individuen der allochthonen bzw. nicht heimischen „Südalpen-Linie“ und nicht um die autochthone bzw. heimische „Ostfranzösischen Linie“ handelt. Gemäß Abstimmungen zwischen Oberster (MKUEM) und Obere Naturschutzbehörde (SGD Süd) RLP im November 2024 fallen allochthone Populationen nicht unter den strengen Schutz nach § 44 BNatSchG und sind somit nicht als gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Art zu betrachten. Die Einbringung dieser nicht geschützten Linien in Bereiche ohne diese Vorkommen ist zum Schutz der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten heimischen Mauereidechse nicht zulässig.

Um die Einbringung dieser allochthonen Art auf andere Flächen über Erdtransporte im Zuge von Bauvorhaben zu verhindern, ist das Baufeld auf das Vorhandensein von Einzelindividuen der nichtheimischen Mauereidechse durch ein Fachbüro zu überprüfen. Sollten Individuen der Mauereidechse festgestellt werden, ist es notwendig im Vorfeld der Baumaßnahme rechtssicher nachzuweisen, dass die betroffenen Tiere der allochthonen Linie angehören. Werden Individuen aufgefunden, so ist hierfür ein Konzept zur Vergrämung und ggf. zur Umsetzung hinter einen nicht übersteigbaren geeigneten Schutzzaun im direkten Bauumfeld zu erstellen. Dieses Konzept ist dem Grün- und Umweltamt zur Prüfung vorab vorzulegen.

Amphibien

„*Es kommen höchstwahrscheinlich lediglich besonders geschützte Amphibienarten im Gebiet vor. Hierzu zählen z.B. die besonders geschützten Arten Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch und Teichmolch. Neben der Eignung als Landlebensraum sind auch geeignete Fortpflanzungsgewässer in Form von Gartenteichen vorhanden. Es kann aufgrund des Nicht-Betretens vieler Gärten und fehlender dezidierter Gewässerprüfungen das Vorkommen von besonders geschützten und im Bestand teils stark rückläufigen Arten nicht ausgeschlossen werden. Daher sollten bei baulichen Veränderungen einzelner Grundstücke mit Potenzial für Amphibien bzw. Veränderungen an den einzelnen Gewässern diese hinsichtlich der Artengruppe der Amphibien ebenfalls untersucht werden.*“ (VIRIDITAS, 2025, S. 29).

Maßnahmen zur Vermeidung

Da es sich bei faunistischen Erfassungsergebnissen um eine Momentaufnahme handelt, in Gehölzen und in sowie an Gebäuden jederzeit Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten entstehen können und der Zeitpunkt eines Eingriffs bzw. der Nachverdichtung an dieser Stelle zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, sind die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der Baugenehmigung bzw. des Freistellungsantrags auf Grundlage konkreter Planungen im Einzelfall zu beurteilen.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG zu verhindern und einen Vollzug der Bebauungsplanung zu ermöglichen sind nachstehende Maßnahmen notwendig, die in Kapitel 5 näher erläutert werden:

- Quartierkontrolle vor Realisierung konkreter Bauvorhaben durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung
- Bei einer Betroffenheit von wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng bzw. europarechtlich geschützter Vogelarten bzw. Winter- oder Sommerquartieren von Fledermäusen sind diese in entsprechender Quantität und Qualität zu ersetzen
- Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Winterquartieren von Fledermäusen, falls erforderlich und zulässig nur im Zeitraum 1.10. bis. 30.11., Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Sommerquartieren von Fledermäusen im Zeitraum 1.11. bis 28.2./29.02. Für alle sonstigen Rodungen

sowie Beseitigungen von Biotopstrukturen gilt die gesetzliche Rodungsfrist zwischen dem 01.10. und 28./29.02.

- Durchführung von Bauarbeiten an Gebäuden mit Fledermauswinterquartieren im Zeitraum 01.04. bis 30.10., bei Gebäuden mit Fledermaussommerquartieren im Zeitraum 01.11. bis 30.03.
- Beginn von störungsintensiven Bauarbeiten vor Beginn oder nach Ende der Brutzeit, also bis Ende Februar oder ab Anfang September
- Schutz vor Vogelschlag an risikoträchtigen Glasbauteilen
- Erhalt der zusammenhängenden Gartenbereiche

Unter Zugrundelegung der aufgeführten Maßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ausschließen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- bzw. Stadtbild ist im Wesentlichen durch innerstädtische Lage mit vorherrschender Wohnnutzung geprägt. Das Plangebiet ist durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau und Reihenhauszeilen sowie großzügigen Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen den Geschosswohnungsbauten gekennzeichnet. Grundsätzlich wird sich das Orts- bzw. Stadtbild durch den Bebauungsplan in der Gesamtheit nicht wesentlich verändern, wenngleich stellenweise eine Nachverdichtung erfolgen kann. Durch die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Festsetzung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden. Stadtbildprägende Einzelbäume werden durch Festsetzung gesichert.

Das stadtbildprägende Naturdenkmal „Eichengruppe Göttelmannstraße“ wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude wurden eng um das Gebäude gefasst und die Trauf- und Firsthöhen am Bestand orientiert. Im Rahmen einer Gebäudesanierung oder Erdarbeiten aller Art sind die im Baumgutachten beschriebenen Schutz- und Schadenbegrenzungsmaßnahmen umzusetzen.

4.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Da archäologische Funde nie gänzlich auszuschließen sind, sind Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 DSchG der Denkmalfachbehörde frühzeitig anzuzeigen.

Mit Ausnahme der Straßenfläche der Göttelmannstraße sowie des Fußwegs befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des geschützten Grabungsschutzgebietes „Göttelmannstraße – G80/08“. Schutzzweck gemäß der Rechtsverordnung vom 19.11.1987 ist die Erhaltung und Sicherung der mit hinreichender Gewissheit zu erwartenden römischen Siedlungsspuren und der römischen Gräber. Jegliche Eingriffe in den Untergrund bedürfen daher einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Bereich der Heinrich-von-Gagern-Straße 22 ist eine Reliefbüste des Mainzer Bischofs von Ketteler samt Umfassungsmauer und Eisengitter unter Schutz gestellt. Das Einzeldenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

4.8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Der Bebauungsplan ermöglicht keine erhebliche Erhöhung der Emissionen oder erhebliche Verschlechterung der Luftqualität. Das Areal ist überwiegend bebaut und dem Innenbereich nach § 34 BauGB

zuzuordnen. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und eine Erhöhung der Schadstoffbelastung sind daher mit der Planung nicht verbunden. Zudem ist der Erhalt von Baumbeständen dem Schutz der Luftqualität dienlich.

4.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energie nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 wurden im Bebauungsplan nicht getroffen. Grundsätzlich zulässig sind jedoch Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern. Die Nutzung von Solarenergie wird durch die Festsetzungen des „O 73“ nicht eingeschränkt. Darüber hinaus werden die energetischen Anforderungen an Wärme-, Kälte- und Energiebedarf der Neubauten über die entsprechenden Fachgesetze, wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG), geregelt. Im Ergebnis wird der Einsatz von erneuerbaren Energien und der sparsame Umgang bzw. die effiziente Nutzung von Energie durch das zukünftige Planungsrecht nicht eingeschränkt.

4.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB)

Wechselwirkungen werden beim jeweiligen Schutzgut bewertet. Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen auf die geschützten Arten und Lebensräume nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie lassen sich lage- und entfernungsbedingt nicht ableiten.

4.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Grundsätzlich ist auf Grund des Klimawandels eine Zunahme von Starkregenereignissen wahrscheinlich. Innerhalb bebauter Gebiete wird die Gefährdung durch Starkregen nicht nur vom Relief, sondern auch von Bebauung, Straßen und Wegen beeinflusst. Die Verhältnisse innerhalb von Ortschaften sind über örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte zu analysieren. Das Land Rheinland-Pfalz stellt landesweite Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung. Die derzeit vorliegenden Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von drei unterschiedlichen Szenarien von Starkregenereignissen mit verschiedenen Regenmengen (MKUEM, 2025c). Bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) werden die in den nachstehenden Abbildungen dargestellten Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten prognostiziert.

Wassertiefen: **Fließgeschwindigkeiten:**

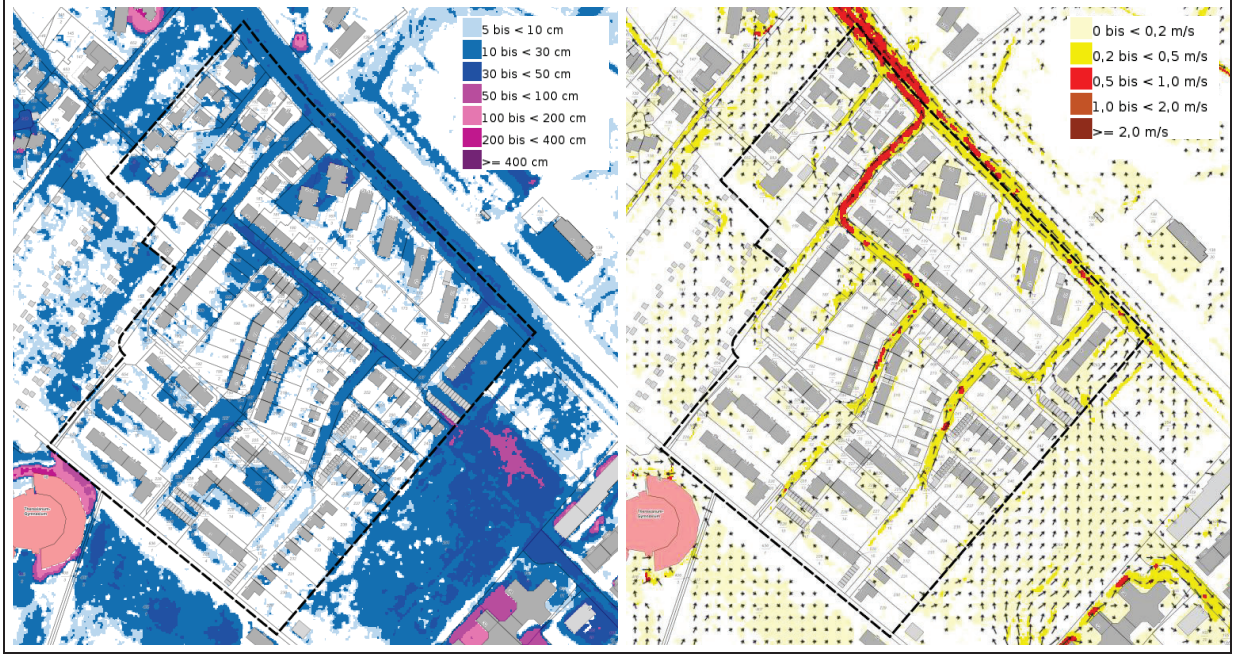

Abbildung 9: Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) (Quelle: MKUEM, 2025c)

Bei geplanten Baumaßnahmen ist im Rahmen der Entwässerungsanträge ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis zu führen und es sind Maßnahmen zur Vorsorge zu treffen (DIN 1986-100). Die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen und die Begrünungsvorgaben zu den Baugrundstücken und Dächern leisten einen Beitrag zur Abflussverzögerung und lokalen Versickerung von Wasser.

Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung (12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – 12. BImSchV) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie auf das Plangebiet auszuschließen sind. Hinweise auf eine künftige Ansiedlung von Störfallbetrieben im relevanten Umkreis zum „O 73“ liegen nicht vor. Im Geltungsbereich des „O 73“ ist mit dem zulässigen Nutzungsspektrum in den Baugebieten im Allgemeinen keine Lagerung, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen verbunden. Das zulässige Nutzungsspektrum im „O 73“ lässt keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

4.12 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Überlagerung und Verstärkung von Auswirkungen benachbarter Vorhaben ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da keine Vorhaben in benachbarten Gebieten bekannt sind und im Planungsgebiet sowie im Umfeld auch keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorkommen.

5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich

5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Während der Bauphase einzelner Vorhaben sind nachstehende allgemein geltende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, die zwischen den Auftraggebern und Baufirmen verbindlich zu regeln sind:

- Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB); Stellen eines ortsfesten Schutzzauns entlang flächiger Gehölzbestände sowie Einzelbäumen; Vorhalten während der gesamten Bauzeit.
- Schutz des Bodens während der Bauphase:
  - Kein Befahren der Flächen sowie Ablagern von Baustoffen außerhalb des Baufeldes;
  - Getrennter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens gemäß DIN 18915;
  - Säuberung und Tiefenlockerung (mind. 30 cm) der bauseits beanspruchten Flächen.
- Beachtung des Arbeitsblatts DVGW GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen zur Vermeidung direkter Schädigungen der vorhandenen oder geplanten Leitungen.
- Beachtung der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) und den sich daraus ergebenden Meldepflichten bei zutage kommenden archäologischen Funden.

Vermeidung von Beeinträchtigungen auf Tiere und Pflanzen

- Nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmals „Eichengruppe Göttelmannstraße“. Die Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude wurden eng um das Gebäude gefasst und die Trauf- und Firsthöhen am Bestand orientiert.
- Verschiebung von Baugrenzen zum Schutze des Baumbestandes
- Um bei Realisierung des Vorhabens das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen zwingend zu beachten:
  - Dezidierte Untersuchungen der jeweiligen Grundstücke bei baulichen und landschaftsgestaltenden Veränderungen sowie Gebäudeabrissen und Beseitigungen großer Einzelgehölze.

    Aufgrund der Dynamik hinsichtlich Vorkommen und Bestand der Arten und da jederzeit neue Fortpflanzungs- und Ruhestäten entstehen können, sind im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungs- und Bauanzeigeverfahren sowie im Vorfeld von Abriss, Beseitigung oder Sanierung die tatsächlichen Auswirkungen auf die Fauna (Fledermäuse, europäische Vogelarten, Mauereidechse sowie Gartenschläfer) in einer rechtzeitig durchzuführenden artenschutzrechtlichen Beurteilung konkret zu ermitteln und mögliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechenden Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) auszuschließen. Hierzu sind gezielte Kartierungen von Gebäuden und Gehölzen notwendig. Bei einer im Zuge der Quartierskontrolle festgestellten Betroffenheit von wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs - und Ruhestätten streng bzw. europarechtlich geschützter Vogelarten bzw. Winter- oder Sommerquartieren von Fledermäusen sind diese in entsprechender Quantität und Qualität zu ersetzen

- Kontrolle (potenzieller) Quartiere für Fledermäuse, Vögel und Gartenschläfer

  Kontrolle von Gebäuden und Bäumen auf ein Vorhandensein von Quartieren (Vögel, Fledermäuse) vor Abriss, Sanierung und Fällung/ Beseitigung durch eine fachlich qualifizierte Person (faunistisch Fachkundige, Biologe oder vergleichbare Qualifikation), Überprüfung der Quartiere auf Besatz z.B. mittels Endoskopkamera oder ähnlichem. Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden sind die Kontrollen und Prüfungen mit ausreichenden Vorlaufzeiten vor der Veränderung durchzuführen. Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG sind zu beachten. Im Nachweisfall von Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären. Ggf. ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich und bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Durchführung von Bauarbeiten an Gebäuden mit Fledermauswinterquartieren im Zeitraum 01.04. bis 30.10., bei Gebäuden mit Fledermaussommerquartieren im Zeitraum 01.11. bis 30.03.

- Regelung der zulässigen Bau- und Rodungszeiten (Vögel & Fledermäuse)

  Rodung von Bäumen mit auf Baugenehmigungsebene nachgewiesenen Winterquartieren zum Individuenschutz von Fledermäusen nur im Zeitraum 01.10. bis 30.11. und in Begleitung einer ökologischen Fachbegleitung oder eines faunistisch Fachkundigen (z.B. Biologe), Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Sommerquartieren/ Tagesverstecken im Zeitraum 01.11. bis 28.02/ 29.02.

  Bei nachgewiesenen Fledermaus-Quartieren in Gebäuden dürfen Bauarbeiten nur außerhalb der Nutzung der Quartiere durch die Fledermäuse durchgeführt werden, bei Winterquartiernutzung im Zeitraum 01.04. bis 30.10., bei Sommerquartiernutzung im Zeitraum 01.11. bis 30.03. Die Arbeiten müssen bis zur jeweils folgenden Nutzungsperiode soweit fortgeschritten sein, dass die potenziellen Quartiere nicht mehr genutzt werden können. Sollte die Einhaltung der zeitlichen Befristung nicht möglich sein, sind die potenziellen Quartiere unmittelbar vor Beseitigung, Sanierung oder Umbau durch eine fachlich qualifizierte Person auf Besatz zu kontrollieren. Werden keine Tiere angetroffen, sind die Quartiere zu verschließen. Im Nachweisfall ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären.

  Beginn von störungsintensiven Bauarbeiten nur vor oder nach der Brutzeit der Vogelarten, also bis Ende Februar oder ab Anfang September. Die Arbeiten an Gebäuden und baulichen Anlagen sowie der Abriss von baulichen Anlagen mit Nachweisen von Gebäudebrütern (Vogelarten) dürfen jeweils nur außerhalb der Brutzeit der Art, d.h. im Zeitraum 01.09. bis 28.02./29.02. durchgeführt werden.

  Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vogelarten. Gemäß § 39 Abs. 5. Nr. 2 BNatSchG hat eine Rodung im Zeitraum vom 01.10. bis 28./ 29.02. zu erfolgen. Dies dient zudem dem Individuenschutz von Fledermäusen in Sommerquartieren von Gehölzen. Im Vorfeld ist eine Kontrolle der zu rodenden Gehölze auf vorhandene und zwischenzeitlich entstandene Höhlen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Arten durchzuführen. Bei Nachweis von entsprechenden Höhlen sind Ersatznisthilfen im Umfeld anzubringen.

- Montage von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse und Brutvögel sowie Monitoring

  Bei Verlust von genutzten Baumhöhlen von Fledermäusen Montage von Ersatzquartieren (z.B. Fledermausrundhöhle) für den Großen Abendsegler und Fledermausspaltenquartieren für die Zwergfledermaus im direkten Umfeld zu betroffenen Quartierbäumen in einer Höhe von drei bis fünf Metern im Verhältnis 1:3. Es können ein bis zwei Ersatzquartiere pro Baum montiert werden.

  Bei Verlust von Gebäudequartieren der Zwergfledermaus Montage von Ersatzquartieren (z.B. Fassadenflachkasten) im Verhältnis 1:3 im direkten Umfeld zu den betroffenen Gebäudequartieren am Gebäude selbst oder einem Nachbargebäude an einer Gebäudefassade in einer

Höhe von drei bis fünf Metern. Es können mehrere Ersatzquartiere nebeneinander montiert werden.

Bei Verlust von Baumhöhlen Montage von Universalnisthöhlenkästen im Verhältnis 1:3 im direkten Umfeld zu den betroffenen Quartierbäumen in einer Höhe von drei bis fünf Metern. Pro Baum kann nur ein Nistkasten montiert werden, da die Brutvögel Reviere ausbilden.

Um die Wirksamkeit der Nistkästen zu kontrollieren ist im ersten sowie dritten Jahr nach der Montage eine Besatzkontrolle durch eine faunistisch qualifizierte Fachkraft (Biologe oder vergleichbare Qualifikation).

- Im Rahmen von Baumaßnahmen vorgezogene Prüfung auf eine Betroffenheit von Mauereidechsenindividuen.

  Rechtssichere Prüfung, um welche Linie (alloch- oder autochthon) es sich bei den betroffenen Tieren handelt. Bei Nachweis von allochthonen Tieren sind Maßnahmen zur Verhinderung der weiteren Ausbreitung erforderlich. Sollten wiedererwartend Individuen der einheimischen Linie nachgewiesen werden, so ist der Sachverhalt neu zu bewerten.

  Es ist zwingend zu verhindern, dass allochthone Mauereidechsen z.B. durch Erdtransporte bei Bauvorhaben in andere Bereiche verbracht werden. Als notwendige Maßnahme ist daher vor Beginn von Baumaßnahmen eine Vergrämung der Mauereidechse aus dem Baufeld durchzuführen sowie die Wiedereinwanderung in das Baufeld durch Stellung eines nicht übersteigbaren Reptilienschutzzaun zu verhindern.

- Schutz vor Vogelschlag

  Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst zu vermeiden. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen, wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden ‘Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' (SCHMIDT et al., 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen. Sofern große Glasflächen o.ä. geplant sind, sind im nachgeordneten Genehmigungs-, Zulassungs- oder Anzeigeverfahren Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glasbauteilen vorzusehen und ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

- Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna sind für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden warmweiß getönte LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen, gerichtet zum Boden verwenden. Die Beleuchtungsstärke und -dauer sind auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß zu reduzieren. Es sind geschlossene (staubdichte) Leuchtkörper zu verwenden.

- Erhalt von 203 Einzelbäumen (Sicherung durch zeichnerischer Festsetzung nach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Verringerung des Versiegelungsgrades

- Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch Festsetzungen von GRZ und absoluten Grundflächen (Sicherung durch textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung).
- Verbindliche Vorgabe einer „*Reduzierung der Versiegelung*“ und der wassergebundenen Ausführung von Belägen etc. auf Privatgrundstücken (Sicherung durch textliche Festsetzung).

Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Klima

- Sicherung klimatisch wirksamer Strukturen durch Erhalt von 203 Einzelbäumen.
- Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch Festsetzungen von GRZ und absoluten Grundflächen (Sicherung durch textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung) und verbindliche Vorgabe einer „*Reduzierung der Versiegelung*“ der wassergebundenen Ausführung von Belägen, etc. auf Privatgrundstücken (Sicherung durch textliche Festsetzung).
- Schaffung klimatisch wirksamer Strukturen durch verbindliche Festsetzung von Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen sowie von privaten Kfz-Stellplätzen.
- Schaffung klimatisch wirksamer Strukturen durch verbindliche Festsetzung von Fassadenbegrünungen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Landschafts- und Stadtbild

- Nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmals „Eichengruppe Göttelmannstraße“. Die Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude wurden eng um das Gebäude gefasst und die Trauf- und Firsthöhen am Bestand orientiert.
- Erhalt von 203 Einzelbäumen (Sicherung durch zeichnerischer Festsetzung nach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- Festsetzung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zum Erhalt des ortsbildprägenden Charakters (Vorgartenzonen, Sockeleinfassung und Heckeneinfassung) entlang der Görresstraße und der Heinrich-von-Gagern-Straße.
- Stadtbildgerechte Einbindung durch verbindliche Festsetzung von Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen sowie von privaten Kfz-Stellplätzen.
- Maßnahmen zur Wahrung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet und zur Anpassung an die Umgebung, z.B. durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der Dachformen (Sicherung durch bauordnungsrechtliche Festsetzung).
- Maßnahmen zur Wahrung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet, z.B. durch Festsetzung der Begrünung von Stellplatzanlagen, Einhausung und Begrünung von Mülltonnenstandplätzen, etc.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Baurecht definiert: "*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*" (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Der vor der planerischen Entscheidung gegebene Eingriff ergibt sich aus der Gegenüberstellung des aktuellen Status der im gesamten Geltungsbereich gegebenen Bebaubarkeit gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen „O 38“ und „O 36“ sowie den nach § 34 BauGB (die den bereits vor der planerischen Entscheidung zulässigen Eingriff festlegt) mit den Festsetzungen der aktuellen Bebauungsplanung.

Aus der Tabelle 2 wird ersichtlich, dass sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „O 38“ die zulässige Versiegelung in der Größenordnung von ca. 840 m² erhöhen wird.

Aus der Tabelle 3 wird ersichtlich, dass sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „O 36“ die zulässige Versiegelung in der Größenordnung von ca. 1.220 m² verringern wird.

In Anbetracht der erläuterten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird deutlich, dass durch die Überplanung vorhandener Nutzungen keine gesteigerte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft verbunden ist. Somit sind – über die geschilderten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen hinaus – keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Sicherung von Bestandsbäumen innerhalb der Stadt Mainz erfolgt grundsätzlich durch die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes. Die Fällung von geschützten Bäumen bedarf daher einer naturschutzrechtlichen Genehmigung und ist mit der Auflage entsprechender Ersatzpflanzungen verbunden.

5.3 Pflanzenliste

Für die Pflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen. Die Verwendung von Sorten der genannten Arten ist möglich.

Für Pflanzungen im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen wird die Verwendung stadtklimatoleranter Laubbaum-Arten empfohlen, die in der GALK-Straßenbaumliste zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als „geeignet“ oder „gut geeignet“ für diese Standorte empfohlen werden.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Aesculus hippocatanum	Rosskastanie
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Pinus nigra	Schwarzkiefer
Pinus silvestris	Waldkiefer
Platanus spec.	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde, Sorte ‚Brabant‘

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Pyrus pyraster (communis)	Wildbirne

hochstämmige Obstgehölze in Sorten

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarkii	Kupfer -Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus x lavallei ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel*
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel*
Prunus spinosa	Schlehe
Salix elaeagnos	Grau-Weide
Salix purpurea	Pupur-Weide, in Sorten
Taxus baccata	Gemeine Eibe*, in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa

* *Großsträucher*

Kletterpflanzen für die Begrünung der Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnenbehälter und von Außenwänden

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe*
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe*
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt*
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

* *Arten benötigen eine Kletterhilfe*

Mindestqualitäten Bäume und Sträucher:

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich:

- Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm
- Sträucher: 2-mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei um eine Überplanung eines Quartiers, das seit vielen Jahrzehnten als Wohnquartier genutzt wird. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung dient damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Lage des Plangebiets ist somit vorab festgelegt, Standortalternativen sind in diesem Zusammenhang nicht gegeben.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren wurden – mit Ausnahme von Flächenbilanzierungen in den gängigen CAD- und GIS-Anwendungen – bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsbeschreibung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen basiert auf eigenständigen Fachgutachten (Artenschutz mit Biotoptypenkartierung) sowie auf den im Rahmen der Ortsbegehungen und der Auswertung planungsrelevanter Vorgaben gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „*erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt*“. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind demzufolge nicht abzuleiten.

Darüber hinaus ist davon ausgehen, dass die Stadt von unerwarteten Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von deren bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Mitteilung erhält.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Anlass und Ziele

Die Stadt Mainz beabsichtigt im Stadtteil Oberstadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Görresstraße / Windthorststraße (O 73)“. Ziel des Bebauungsplanes "O 73" ist die Steuerung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Sicherung der städtebaulichen Struktur des Gartenstadtmodells unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen. Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstruktur sowie der bestehenden Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll geregelt und Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Quartiers vorgegeben werden. Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung und der zukünftigen Entwicklungsziele folgend, sollen im Bebauungsplan „O 73“ als Art der baulichen Nutzung „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Ehemaliger Schul- und

Lehrgarten (O 38) und Ketteler Siedlung - Änderung und Ergänzung (O 36). Im Vergleich mit den bestehenden Baurechten wird sich die zulässige Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „O38“ in der Größenordnung von ca. 840 m² erhöhen. Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „O36“ wird sich – trotz des Verlustes der Grünfläche – im Vergleich die zulässige Versiegelung in der Größenordnung von ca. 1.220 m² verringern.

Für die übrigen Bereiche sind Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig.

Schutzgut Menschen einschließlich Gesundheit

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein ruhiges innerstädtisches Quartier, welches zum größten Teil – mit Ausnahme der Straße „Göttelmannstraße“ – abseits von Straßen des übergeordneten Verkehrs liegt. Der Geltungsbereich ist im Bestand maßgeblich durch die Wohnnutzung geprägt. Weitere Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einzelne gewerbliche Nutzungen (bspw. Gastronomie, Ateliers, Büros und Therapiepraxen).

Das Plangebiet ist durch Fluglärm ausgehend vom Flughafen Frankfurt und durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Der Straßenverkehrslärm wirkt insbesondere entlang der „Göttelmannstraße“ ein. An den zu dieser Straße hin orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau am Tag um bis zu 9 dB(A), in der Nacht um bis zu 11 dB(A) überschritten. Schallschutzfestsetzungen sichern die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

- Schalldämmende Außenbauteile nach DIN 4109 an lärmbetroffenen Fassaden.
- Aktive schallgedämmte Lüftung für Schlafräume (DIN 1946-6, Nennlüftung).

Schutzgüter Boden / Fläche

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist durch öffentliche Verkehrsflächen, private Nutzflächen und bauliche Anlagen bereits versiegelt. Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung ergibt sich eine Überbauung von ca. 5,32 ha. Auf diesen voll- und teilversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr bzw. nur in sehr eingeschränktem Maße gegeben.

Die unversiegelten Grünflächen erfüllen weiterhin die Bodenfunktionen. Insbesondere den großzügigen Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen den Geschosswohnungsbauten kann ein hoher Funktionserfüllungsgrad hinsichtlich des Standortpotentials für die natürliche Vegetation sowie den Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen zugesprochen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der im Bodenschutzkataster registrierte Altstandort „ehem. BP-Tankstelle Mainz Göttelmannstr. 35" (Reg-Nr. 315 00 00 – 3042). Es handelt sich dabei um eine Tankstelle, die 1995/96 saniert und in veränderter Bauweise bis etwa 2010 weiterbetrieben wurde. 2011 wurde die Tankstelle zur Errichtung von Wohnanlagen (Göttelmannstraße 35 und 35a) rückgebaut und die Maßnahme gutachterlich begleitet. Entsprechend der Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 sind keine Restbelastungen im Erdreich verblieben. Dieser Kenntnisstand wurde von der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd) mit Schreiben vom 23.10.2025 bestätigt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist nur in sehr geringem Ausmaß mit Flächeninanspruchnahmen und -umwandlungen verbunden, da es sich um Überplanung eines bereits bestehenden, gewachsenen Gebietes handelt, dessen mögliche bauliche oder sonstige eingriffsverursachende Nutzungen bereits überwiegend realisiert sind. Durch die bestandorientierte Festsetzung von Baugrenzen werden insbesondere die unbebauten Grünflächen mit prägendem Gehölzbestand der Wohngebiete vor einer zu hohen Nachverdichtung geschützt, was einen Eingriff in das Schutzgut mindert. Eine zeichnerische Festsetzung von Baufenstern über den Bestand hinaus wird lediglich im WA2 (beidseitig der Erschließungsstraße Am Alten Schulgarten) und WA4 in größerem Umfang sowie im WA9 in kleinerem Umfang ermöglicht. Am

Ende der „Lorenz-Diehl-Straße“ werden weitere Nachverdichtungen durch die Festsetzung von Baugrenzen über den Bestand hinaus ermöglicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine stärkeren Eingriffe in das Schutzgut ermöglicht werden, als sie auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie des bisherigen Innenbereichs-Status des § 34 BauGB zulässig sind.

Durch den weitestgehenden Erhalt der bestehenden Freiflächen sowie der Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen durch die Festsetzung von Pflanzgeboten können Beeinträchtigungen und zusätzliche Versiegelungen vermieden und die natürlichen Bodenfunktionen erhalten werden.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad sind Flächen, auf denen Niederschlagswasser versickern kann, nur in sehr geringem Maße vorhanden, so dass den großzügigen Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen den Geschosswohnungsbauten eine hohe Bedeutung zukommt. Die nicht überbauten Böden innerhalb des Geltungsbereiches weisen gemäß der Versickerungspotenzialkarte ein mittleres Versickerungspotenzial auf.

Als Grundwasserleiter kommen Tertiäre Kalksteine vor, die als Karst- und Kluftgrundwasserleiter eine starke bis geringe Grundwasserergiebigkeit und ein schlechtes Reinigungsvermögen aufweisen. Die Grundwasserneubildung beträgt im Mittel 18 mm/Jahr (Bezugszeitraum 1991 - 2021, Kalenderjahr) und ist somit als sehr gering einzustufen (MKUEM, 2025b). Das Gelände fällt im und um den Bereich des Plangebiets allgemein von Süd nach Nord ab. So liegt die Geländehöhe im südlichen Bereich des Plangebiets bei etwa 119 m ü. NHN und im nördlichen Bereich bei etwa 116 m ü. NHN. Der Flurabstand beträgt etwa 19 m bzw. beträgt die Grundwasserspiegelhöhe 100 m ü. NHN im Süden und 95 m ü. NHN im Norden des Plangebiets. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist im Bereich des Plangebiets als "ungünstig" bewertet (MKUEM, 2025b).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers "Rhein, RLP, 8". Der mengenmäßige Zustand dieses Grundwasserkörper ist als "gut" bewertet. Aufgrund der Schwellenwertüberschreitungen der Parameter Nitrat und Sulfat (nach Anlage 2 der Grundwasserverordnung (GrwV)) ist der chemische Zustand des Grundwasserkörpers gegenwärtig als "schlecht" bewertet. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind in Anbetracht des Planungsziels des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Bedeutung bzw. Eingriffsempfindlichkeit zuzuschreiben.

Es werden geringe zusätzliche Abflüsse bei punktueller Nachverdichtung planungsrechtlich ermöglicht, erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Starkregengefahren sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Schutzgüter Klima / Luft

Es handelt sich um einen Siedlungsraum mit geringer klimatischer Wertigkeit und sommerlicher Wärmebelastung. Der Grünzug im Osten ist als „Klimafunktionsraum von sehr hoher Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung“ eingestuft. Der Grüngürtel im Osten des Geltungsbereichs sowie die großzügigen Frei- und Grünflächen mit besonders erhaltenswertem Baumbestand zwischen den Geschosswohnungsbauten weisen eine sehr hohe Bedeutung für die Frischluftproduktion und klimatische Ausgleichsfunktion auf.

Durch die Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden Freibereiche, Einzelbäume und flächige Gehölzbestände gesichert, so dass diese Flächen weiterhin die klimatischen Gunstwirkungen erfüllen können.

Zudem werden klimatisch günstige Grünstrukturen durch Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen in den allgemeinen Wohngebieten gesichert und geschaffen. Alle genannten Maßnahmen tragen zum Schutz des lokalen Klimas und zur Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen durch den Klimawandel bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen im Sinne einer Verkehrserhöhung sind nicht zu erwarten, da es sich um ein bebautes Gebiet handelt.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch anthropogen bedingte Biotope geprägt. Im Zuge von Baumaßnahmen können diese bau- und anlagebedingt beansprucht werden. Durch die bestandorientierte Festsetzung von Baugrenzen werden insbesondere die unbebauten Grünflächen mit prägendem Gehölzbestand der Wohngebiete vor einer zu hohen Nachverdichtung geschützt, was einen Eingriff in das Schutzgut mindert.

Als bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung ist die Gefährdung von Einzelbäumen sowie deren schützenswerter Wurzelbereich innerhalb bestehender Baugrenzen zuzüglich eines Arbeitsraums von 2 m zu nennen.

Dem Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und insbesondere von Einzelbäumen kommt daher als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme eine hohe Bedeutung zu. Durch die Festsetzung für die Erhaltung von Gehölzflächen und Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können im Plangebiet 203 Bäume erhalten werden, das entspricht ca. 52% des bewerteten Baumbestandes.

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass nicht jeder Baum, der nicht zum Erhalt festgesetzt wurden, zwangsläufig verloren geht, da insbesondere in den Bereichen mit geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten auch mit geringeren Bauabsichten und somit weniger Eingriffen in den Baumbestand zu rechnen ist. Zudem wurden auf den Grundstücken mit bestehenden Einfamilienhäusern (WA7, WA8, WA10, WA11) lediglich die stadtbildprägenden und artenschutzrechtlich relevanten Bäume zum Erhalt festgesetzt, da die Festsetzung aller Bäume auf den Privatgrundstücken – deren Anzahl von Grundstück zu Grundstück variiert – nicht verhältnismäßig wäre. Auch ist nicht damit zu rechnen, dass jeder Baum, der einen geringen Abstand zu Baugrenzen aufweist, gefällt werden muss, so dass im Weiteren auf die Bäume, die sich innerhalb der Baugrenzen zzgl. des Puffers für die Baugrube, abgestellt wird. Somit wird den besonderen Anforderungen eines bestehenden und gewachsenen Quartiers Rechnung getragen, da eine Fällung bereits nach aktuellem Baurecht bei der Anwendung des § 34 BauGB möglich und unter Zugrundelegung der RVO zum Schutz des Baumbestandes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Auflage entsprechender Ersatzpflanzungen verbunden ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird bei vollständiger Ausnutzung der Baugrenzen aller im „O73“ festgesetzten Wohngebiete hinweg ein Verlust von 91 Einzelbäumen planungsrechtlich ermöglicht, davon sind 56 Einzelbäume gemäß Rechtsverordnung geschützt. Hierbei handelt es sich um die Bäume, die innerhalb der Baugrenzen zzgl. des Puffers für die Baugrube liegen. Der größte Anteil fällt dabei auf das Allgemeine Wohngebiet WA2. Dort sind 54 Einzelbäume und davon wiederum 37 RVO-Bäume potenziell betroffen.

Zum Ausgleich auf Ebene der Bebauungsplanung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Es wird daher eine Festsetzung bzgl. des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern in den allgemeinen Wohngebieten in den Bebauungsplan aufgenommen.

An mehreren Hausfassaden in der Windthorststraße und der Heinrich-von-Gagern-Straße befinden sich potenzielle Brutplätze für den gemäß Rote Liste RLP als gefährdet (3) eingestuften Haussperling. Zudem brütet der gemäß Rote Liste RLP auf der Vorwarnliste (V) eingestufte Star mit einem Brutpaar in der Adam-Stegerwald-Straße 19 in unterhalb des Dachs aufgehängten Mauerseglerkästen. Sollten Gebäude innerhalb des Plangebietes saniert oder abgerissen werden, sind diese vor Beginn der Maßnahmen nochmals auf Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler & Star) zu untersuchen, um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Im Falle einer Betroffenheit sind Ersatznisthilfen bereitzustellen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur eine geringe Anzahl an Gebäuden, die Fledermausquartiere aufweisen oder potenziell für diese geeignet sind. Dennoch können die Gebäude des Gebietes nicht als potenzielle Fledermausquartiere ausgeschlossen werden, da zahlreiche Spalten vorhanden sind, die im Rahmen der Detektorbegehung nicht eingehend untersucht werden konnten. In der Görresstraße 16 bis 20 ist zudem ein Besatz durch geeignete Quartiere hinter den Fensterläden nicht auszuschließen. Zusätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich (Tages-)Quartiere in den nächsten Jahren verschieben und andere Gebäude von Fledermäusen genutzt werden. Aus diesem Grund ist bei baulichen Veränderungen oder bei geplanten Abrissarbeiten an Gebäuden, die Betroffenheit von Fledermäusen im Vorfeld dezidiert durch Fledermauskundler zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Kartierung wurden an 12 Bäumen Anzeichen, wie beispielsweise Spechtlöcher, Baumhöhlen, die potenziell als Quartier für Fledermäuse genutzt werden können, vorgefunden. Davon sind vier Bäume (Baum Nr. 14, 28, 31 und 341) innerhalb des WA2 von einer Fällung betroffen. Die übrigen Bäume mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt. Jedoch können Fledermäuse auch hinter abgeplatzter Rinde als Tagesquartier in den Sommermonaten nutzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände jedoch auszuschließen, ist eine erneute Quartierskontrolle und eine Fällung im Winterhalbjahr – sofern keine Winterquartiere nachgewiesen wurden – erforderlich.

Im Untersuchungsgebiet wurde die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen. Aus gutachterlicher Sicht wurde hinsichtlich der genetischen Linie fachlich abgeleitet, dass es sich bei den im Geltungsbereich handelnden Exemplaren um Individuen der allochthonen bzw. nicht heimischen „Südalpen-Linie“ und nicht um die autochthone bzw. heimische „Ostfranzösischen Linie“ handelt. Gemäß Abstimmungen zwischen Oberster (MKUEM) und Obere Naturschutzbehörde (SGD Süd) RLP im November 2024 fallen allochthone Populationen nicht unter den strengen Schutz nach § 44 BNatSchG und sind somit nicht als gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Art zu betrachten. Die Einbringung dieser nicht geschützten Linien in Bereiche ohne diese Vorkommen ist zum Schutz der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten heimischen Mauereidechse nicht zulässig.

Um die Einbringung dieser allochthonen Art auf andere Flächen über Erdtransporte im Zuge von Bauvorhaben zu verhindern, ist das Baufeld auf das Vorhandensein von Einzelindividuen der nichtheimischen Mauereidechse durch ein Fachbüro zu überprüfen. Sollten Individuen der Mauereidechse festgestellt werden, ist es notwendig im Vorfeld der Baumaßnahme rechtssicher nachzuweisen, dass die betroffenen Tiere der allochthonen Linie angehören. Werden Individuen aufgefunden, so ist hierfür ein Konzept zur Vergrämung und ggf. zur Umsetzung hinter einen nicht übersteigbaren geeigneten Schutzzaun im direkten Bauumfeld zu erstellen. Dieses Konzept ist dem Grün- und Umweltamt zur Prüfung vorab vorzulegen.

Schutzgut Landschaft

Das Orts- bzw. Stadtbild ist im Wesentlichen durch die innerstädtische Lage mit vorherrschender Wohnnutzung und einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen zwischen den Baukörpern geprägt. Die Bebauungsstruktur im räumlichen Geltungsbereich ist durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau, Reihenhauszeilen und vereinzelt auch durch freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet.

Hierdurch entstanden Zwischenräume mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen und gestalterischen Qualitäten, die heute noch deutlich ablesbar sind. Umringt ist das Plangebiet von Grün- und Freibereichen.

Grundsätzlich wird sich das Orts- bzw. Stadtbild durch den Bebauungsplan in der Gesamtheit nicht wesentlich verändern, wenngleich stellenweise eine Nachverdichtung erfolgen kann. Durch die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Festsetzung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden. Stadtbildprägende Einzelbäume werden durch Festsetzung gesichert.

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme der Straßenfläche der Göttelmannstraße sowie des Fußwegs befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des geschützten Grabungsschutzgebietes „Göttelmannstraße – G80/08“. Im Bereich der Heinrich-von-Gagern-Straße 22 ist eine Reliefbüste des Mainzer Bischofs von Ketteler samt Umfassungsmauer und Eisengitter unter Schutz gestellt. Das Einzeldenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich

Das Baurecht definiert: "*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*" (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Der vor der planerischen Entscheidung (d.h. derzeit, ohne Bebauungsplan, aus rechtlicher Sicht) gegebene Eingriff ergibt sich aus der Gegenüberstellung des aktuellen Status der im gesamten Geltungsbereich gegebenen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB mit den Festsetzungen der aktuellen Bebauungsplanung bzw. in den Bereichen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „O36“ und „O38“ sind die Festsetzungen untereinander zu vergleichen.

Der Bebauungsplan sieht u. a. folgende eingriffsminimierende Festsetzungen vor:

- Schallschutz: Ausführung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.
- Artenschutz: Festsetzungen zum Erhalt von Quartieren, Nist- und Ruhestätten und deren Ersatz bei Entfall sowie Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung; Hinweise zu Bau- und Rodungszeiten, gezielten Nachkartierungen im Falle von Sanierungsarbeiten zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln, Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas. fachgutachterliche Prüfung der genetischen Linie der Mauereidechse; Vergrämung/Schutzzäune zur Verhinderung von Verschleppung; bei autochthonem Nachweis erneute Bewertung
- Baumschutz: Erhalt von 203 Bäumen (Sicherung durch zeichnerische Festsetzung nach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), Hinweise zum Schutz des Wurzelraums. Nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmals „Eichengruppe Göttelmannstraße“.
- Klimaschutz: Erhalt von 203 Bäumen (Sicherung durch zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des privaten Raums.
- Denkmalschutz. Nachrichtliche Übernahme des Einzeldenkmals, Hinweise zur Anzeigepflicht von Erd- und Bauarbeiten und Meldung von Funden gemäß Denkmalschutzgesetz.

In Anbetracht der erläuterten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ergibt sich durch die Überplanung vorhandener Nutzungen keine – im Vergleich zum bestehenden Baurecht – gesteigerte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Somit sind – über die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen hinaus – keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Eine Ausnahme bildet das Schutzgut

Tiere und Pflanzen. Der Verlust von Brut- und Niststätten ist – sofern bauliche Maßnahmen umgesetzt werden und infolge dessen Quartiere entfallen – jeweils mit dem Faktor 1:2 auszugleichen.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind demzufolge nicht abzuleiten.

7.4 Referenzliste der Quellen

Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgen unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien sowie den Fachinformationen der übergeordneten Behörden. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Grundlagendaten ausgewertet:

LVermGeo – Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2005): Topographische Karte 1:50.000 mit Wanderwegen Mainz und Rheinhessen, 4. Auflage. Koblenz.

LGB – Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (2025): Kartenviewer. Internetseite: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, zuletzt aufgerufen am 17.09.2025. Mainz.

LfU – Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (2025): Planung vernetzter Biotopsysteme. Zielekarte im Maßstab 1:25.000. Internetseite: https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs, zuletzt aufgerufen am 17.09.2025. Mainz.

MKUEM – Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (2021): Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz – Standardisiertes Bewertungsverfahren – gemäß § 2 Abs. 5 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung - LKompVO). Mainz.

MKUEM – Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (2025a): Geoexplorer Wasser. Internetseite: https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12366, zuletzt aufgerufen am 17.09.2025. Mainz.

MKUEM – Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (2025b): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, zuletzt aufgerufen am 17.09.2025. Mainz.

MKUEM – Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (2025c): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd. Internetseite: https://mkuem.rlp.de/fileadmin/14/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Inspektionsplan_Stoerfall_2023.pdf, zuletzt aufgerufen am 17.09.2025. Mainz.

Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (Hrsg., 1999): Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Mainz-Bingen und Kreisfreie Stadt Mainz, Oppenheim.

Stadt Mainz (1992): Klimaökologischer Begleitplan zum Flächennutzungsplan Mainz, Mainz.

Stadt Mainz (2000): Flächennutzungsplan der Stadt Mainz, Mainz.

Stadt Mainz (2003): Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes in Mainz. Mainz.

Stadt Mainz (2010): Radwegekarte Mainz, M 1:15.000, Mainz

TRIOPS Ökologie & Landschaftsplanung GmbH (2015): Landschaftsplan – Stadt Mainz. Endfassung. Göttingen.



Legende

Bäume (geschützt nach RVO)

- wenig erhaltenswert
- bedingt erhaltenswert
- erhaltenswert
- besonders erhaltenswert

Bäume (ungeschützt nach RVO)

- wenig erhaltenswert
- bedingt erhaltenswert
- erhaltenswert
- besonders erhaltenswert

Hinweis: Die Symbole der Einzelbäume in den Hauptkarten sind maßstäblich und entsprechen dem Kronendurchmesser.

Habitatfunktion

- Baum mit artenschutzrechtlich relevanter Habitatfunktion

Schutzstatus nach BNatSchG

- Naturdenkmal „Eichengruppe in der Göttelmannstraße"

Biotop- und Nutzungsstrukturen

- BD2 Strauchhecke
- BD4 Schnitthecke
- BD5 Baumhecke
- BD0 Siedlungsgehölz
- EA5 Freizeit- / Ziergarten
- EB0 Nutzgarten
- HE4 Straßenbegleitgrün
- HM3 Grünanlage, strukturarm
- HM3z Grünanlage, strukturreich
- HM4a Trittrasen
- HM4c Scherrasen
- HM6 Pflanzenbeet
- HN1 Gebäude
- HN10 Gartenhütte
- HT1 Hofplatz, hoher Versiegelungsgrad
- HT2 Hofplatz, geringer Versiegelungsgrad
- HV3 Parkplatz
- LB1 Hochstaudenflur, wiesenartig
- LB0 Hochstaudenflur,
- VD3 Strasse
- VD3 Rad- und Fussweg

Nachweis streng geschützter Tierarten

- Fledermäuse (Potential für Quartiersmöglichkeiten)
- Mauereidechse (Podarcis muralis)

Nachweis planungsrelevanter Vogelarten

- Haussperling (Brutverdacht)
- Mauersegler (Brutverdacht)
- Star (Brutvogel)

Planungsträger:
Landeshauptstadt Mainz

Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße Windthorststraße" (O73)

Karte:
Bestand

Datengrundlagen:
ALKIS: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP <2023>, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])
Luftbild: Stadt Mainz
Baumerfassung und Biotoptypenkartierung: viriditas

Planverfasser:
DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE • LANDSCHAFTSARCHITEKTEN • RAUM- UND UMWELTPLANER
www.doerhoefer-planung.de

	Kürzel:	Datum:
Bearbeitet:	SE	10.11.2025
Gezeichnet:	SE	10.11.2025
Geprüft:	DP	10.11.2025
Maßstab:	1 : 1000	
Projekt-Nr:	1991/23	