

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplanentwurf  
"Henry-Moisand-Straße (L 65)"



Stand: Planstufe II

## Begründung zum Bebauungsplan "Henry-Moisand-Straße (L 65)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel .....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	5
4.	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz.....	5
5.	Städtebauliches Konzept.....	6
5.1	Bebauungsstruktur.....	6
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr .....	7
5.3	Grün- und Freiflächen .....	8
6.	Untersuchung der Umweltbelange.....	9
6.1	Schallschutz.....	9
6.1.1	Verkehrslärm .....	9
6.1.2	Geräuscheinwirkungen durch private Erschließungsanlagen.....	11
6.1.3	Geräuscheinwirkungen durch die Grundschule .....	11
6.3	Klima .....	13
6.4	Regenwasserbewirtschaftung.....	14
6.5	Bodenschutz, Altlasten.....	14
6.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
6.7	Artenschutzrechtliche Bewertung .....	15
6.8	Eingriff / Ausgleich .....	15
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	16
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.2.1	Maß der baulichen Nutzung "WA 1" und "WA 3" .....	16
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung "WA 2" .....	17
7.2.4	Maß der baulichen Nutzung "WA 6" .....	18
7.2.5	Überschreitung der zulässigen Grundflächen bzw. Grundflächenzahl .....	18
7.2.6	Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse .....	18
7.3	Höhenbezugspunkte .....	19
7.3.1	Höhenbezugspunkte "WA 1", "WA 3" und "WA 6" .....	19
7.3.2	Höhenbezugspunkt "WA 2" .....	20
7.3.3	Höhenbezugspunkt "WA 4" und "WA 5" .....	20
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	20

7.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen...	20
7.6	Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten .....	23
7.7	Flächen für Garagen und Stellplätze .....	23
7.8	Verkehrsflächen .....	24
7.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	26
7.11	Anpflanzen von Bäumen.....	28
7.12	Erhaltung von Bäumen .....	28
7.13	Stützmauern.....	28
7.14	Dach- und Fassadenbegrünung .....	28
7.15	Herstellung von Nisthilfen .....	29
8.1	Dachform und Dachneigungen .....	30
8.2	Dachaufbauten.....	30
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	31
9.1	Kinderspielplätze .....	31
9.2	Fußwegeverbindung mit Kinderwagenhilfe .....	31
9.3	Wohnungstypenmischung.....	32
9.4	Wohnumfeldbedingungen .....	32
10.	Bodengutachten und Versickerung.....	32
11.	Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen.....	33
12.	Hinweise zum Denkmalschutz .....	33
13.	Statistik.....	33
14.	Kosten .....	34

**Hinweis:**

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Henry-Moisand-Straße (L 65)" wurden folgende Gutachten erstellt:*

- *Artenschutzrechtliche Untersuchung*
- *Freiflächengestaltungsplan*
- *Prüfbericht Schallschutz*
- *2 Boden- und Baugrundgutachten*
- *Erläuterungsbericht "Entwässerungskonzept"*

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 65" liegt in der Gemarkung Laubenheim, Flur 1 und Flur 2, und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 406, 405, 404/1 und 311/1, alle Flur 2,
- im Osten durch die östliche Fahrbahnbegrenzung der Henry-Moisand-Straße,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 22/36, und im weiteren Verlauf durch die östliche Grenze des Flurstücks 55/11, beide Flur 1,
- im Westen durch die westliche Fahrbahnbegrenzung der Pfarrer-Goedecker-Straße.

## 2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das Gelände nördlich der Grundschule Mainz-Laubenheim am Longchampplatz diente ursprünglich als Vorbehaltsfläche für die Erweiterung der Schule. Diese Zielsetzung schlägt sich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Enggässchen - Kalkofen (L 36)" für diesen Bereich nieder. In dem genannten Bebauungsplan ist ein Sondergebiet "Schule", für den hier von der Neuplanung betroffenen Teil darüber hinaus eine "nicht überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzt. Da diese städtebauliche Zielsetzung zukünftig nicht mehr aufrechterhalten wird, kann das ortskernnahe Areal einer anderen Nutzung zugeführt und nunmehr als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Für die westliche bzw. nordwestliche Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "L 65" existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da die in Richtung katholischer Kirche bzw. Friedhof westlich angrenzenden und derzeit unbebauten Grundstücke von einer zukünftigen Bebauung im vorderen Bereich entlang der Henry-Moisand-Straße auf lange Sicht "abgehängt" werden könnten, war eine städtebauliche Gesamtbetrachtung für das Gebiet bis zur Pfarrer-Goedecker-Straße erforderlich.

Im Zuge der Planung wurde zudem festgestellt, dass auf Grund der gegebenen Eigentümerstrukturen im Bereich südlich des katholischen Pfarrhauses auch eine Einbeziehung dieser Flächen im Zuge der Neuplanung möglich ist. Damit können weitere positive städtebauliche und stadträumliche Effekte erzielt werden und der derzeitige Platzbereich vor dem katholischen Pfarrhaus aufgewertet werden.

Unter diesen Voraussetzungen wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches auf dieser innerstädtischen aber bereits überwiegend an die bestehende Erschließung angebundenen Freifläche eine Wohnnutzung mit unterschiedlichen an die Umgebungsbebauung angepassten städtebaulichen Gebäudestrukturen vorsieht.

Auf Grundlage des bislang geltenden Baurechts (Bebauungsplan "L 36" bzw. § 34 BauGB) ist die geplante Wohnbebauung nicht zu realisieren. Darüber hinaus ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche unter der Maßgabe einer Gesamtbetrachtung des Gebiets ohne die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Daher muss für das Plangebiet neues Baurecht geschaffen werden.

Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung und die im Gebiet vorherrschenden Standortvoraussetzungen ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bei dem Bebauungsplan "Henry-Moisand-Straße (L 65)" handelt es sich um ein Projekt der Innenentwicklung, bei dem innerstädtische Freiflächen, die unmittelbar an bestehende Erschließungsstraßen angrenzen, im Sinne einer Nachverdichtung einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Gleichzeitig wird mit der Heranziehung dieses Areals als Wohnbaufläche eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bzw. an den Siedlungsrändern auf das erforderliche Mindestmaß eingeschränkt und somit dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen.

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

Da es sich bei dem Bebauungsplan "L 65" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "L 65" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m<sup>2</sup>, bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

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

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

### **4. Flächennutzungsplan der Stadt Mainz**

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Henry-Moisand-Straße (L 65)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 nicht vollständig überein.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der östliche Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des "L 65" als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Schule", "Sportanlage" und "Spielplatz", der westliche Teilbereich entlang des Grundstücks der katholischen Kirche hin als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Da der Bebauungsplan "L 65" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan "L 65" nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes "L 65" im Zuge einer Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst werden. Im Rahmen dieser Berichtigung wird der Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der im Flächennutzungsplan als "Gemeinbedarfsfläche" mit den verschiedenen oben genannten gemeinbedarftlichen Funktionen dargestellt ist, im Flächennutzungsplan zukünftig als "Wohnbaufläche" dargestellt.

## **5. Städtebauliches Konzept**

### **5.1 Bebauungsstruktur**

Das Gesamtkonzept (siehe Abbildung 1) wird aus zwei unterschiedlichen städtebaulichen Grundformen gebildet, die beide jeweils auf die Bestandssituation der vorhandenen Nachbarbebauung reagieren.

Die städtebauliche Struktur der Bebauung im westlichen Teilbereich des Plangebietes orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Körnung entlang der Pfarrer-Goedecker-Straße. In diesem Bereich sind entsprechend den Bauformen der südlichen Nachbarschaft Geschosswohnungsbauten vorgesehen. In diesem Teilbereich sind rund 35 Wohneinheiten geplant.

Durch das Zurücksetzen der Bebauung entlang der Pfarrer-Goedecker-Straße wird das stadtraumprägende Pfarrhaus der katholischen Kirchengemeinde "freigestellt" und städtebaulich mehr als bisher in die Platzsituation eingebunden. Darüber hinaus wird die Chance ergriffen, den vorhandenen Pfarrhausvorplatz im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes "L 65" zu erweitern und somit auch den Zugang zur katholischen Kirche attraktiver als bisher zu gestalten.

Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine überwiegende Doppelhausbebauung vorgesehen, die sich an der vorhandenen Topografie orientiert und sich entlang der Verkehrserschließung (Planstraße) von Osten nach Westen und von Süden nach Norden entwickelt. Für diesen Teilbereich des Plangebietes ist im Osten eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach sowie als Reaktion auf die topografische Situation zur stadtbildprägenden Kirchenmauer im Westen eine zweigeschossige Flachdachbebauung vorgesehen.

Durch die Anordnung der Gebäudegruppen und die Reglementierung der Höhenentwicklung im Bebauungsplan wird weiterhin die Blickbeziehung zwischen der Henry-Moisand-Straße und der katholischen Kirche mit Friedhof und Friedhofsmauer ermöglicht. In diesem Teilbereich sind ca. 25 Wohneinheiten vorgesehen.

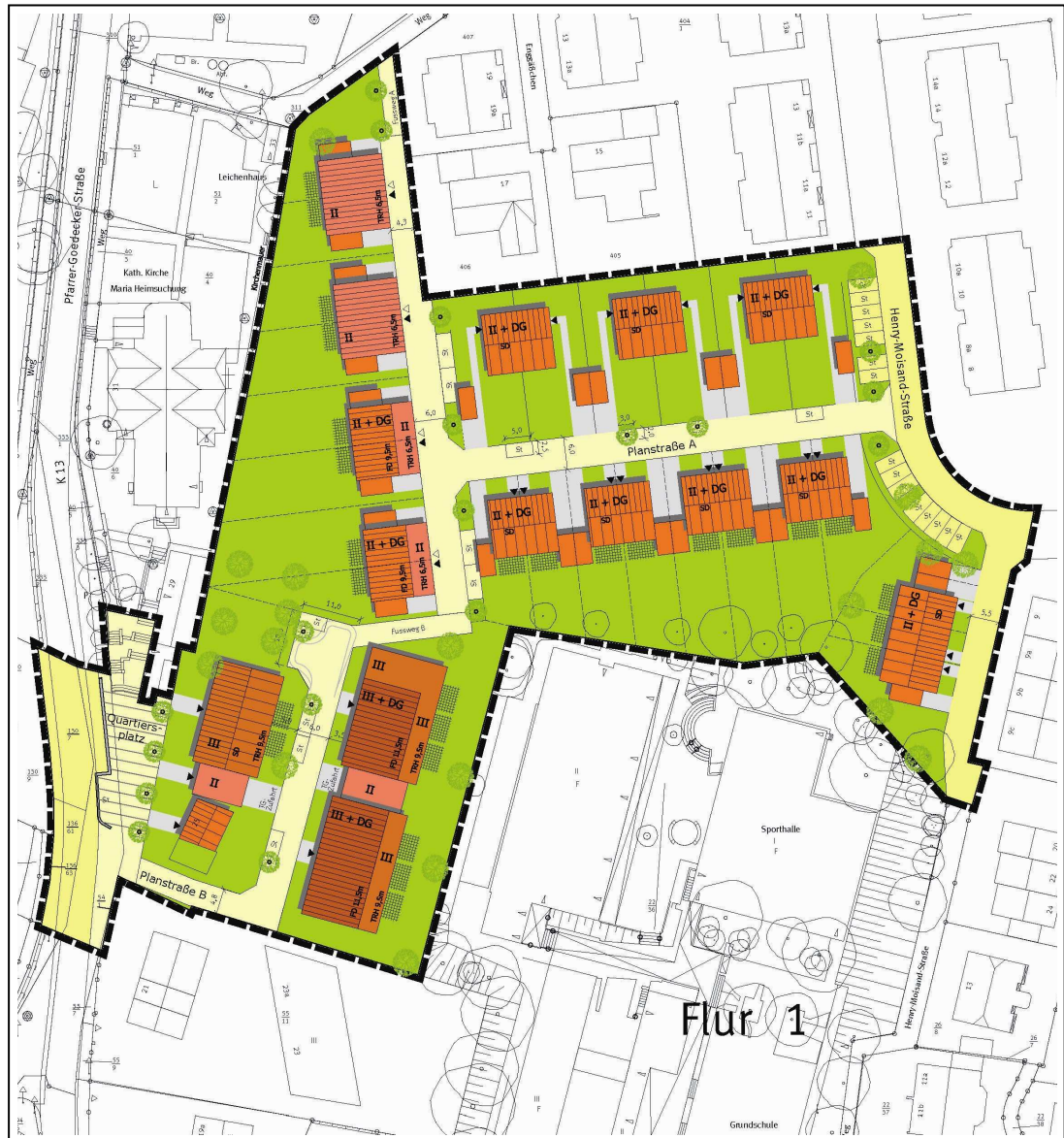


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept.

## 5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt einerseits über die Pfarrer-Goedecker-Straße als Privaterschließung (westlicher Teilbereich) und andererseits über eine öffentliche Erschließungstichstraße, die im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze in die Henry-Moisand-Straße mündet. Zwischen der Pfarrer-Goedecker-Straße und der Henry-Moisand-Straße soll kein Durchgangsverkehr ermöglicht und damit den Anforderungen an ein ruhiges Wohnquartier Rechnung getragen werden.

Der derzeitige Fußweg "Henry-Moisand-Straße" zwischen dem Plangebiet und der Ortsverwaltung Mainz-Laubenheim wird zur Erschließung der geplanten Reihenhausbebauung in diesem Abschnitt erweitert und hierdurch die verkehrliche Erschließung der geplanten Reihenhausgruppe ("WA 2") sichergestellt.

Die notwendigen privaten Stellplätze der Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Die erforderlichen Besucherstellplätze für die Einzel-, Doppel- und der Reihenhausbauung sind innerhalb der Erschließungsstraßen vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten im Bereich der Pfarrer-Goedecker-Straße werden in Tiefgaragen, die erforderlichen Besucherstellplätze auf dem privaten Grundstück angeordnet.

In der Planstraße wird ein Teil der Ersatz-Stellplätze für die derzeit existierenden öffentlichen Stellplätze entlang der Henry-Moisand-Straße vorgesehen, die durch die verkehrliche Anbindung entfallen müssen. Zwei der wegfallenden Stellplätze werden durch eine Neuorganisation der bestehenden Stellplatzanlage entlang der Henry-Moisand-Straße kompensiert.

Die beiden Gebietsteile werden im zentralen Bereich durch eine Fußwegeverbindung miteinander verknüpft. Damit wird eine Durchquerung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer von der Pfarrer-Goedecker-Straße im Westen bis zur Henry-Moisand-Straße im Osten bzw. zum Enggäßchen und dem dort benachbart liegenden Spielplatz gewährleistet. Auf Grund der starken Topografie ist an dieser Stelle zusätzlich zur Treppenanlage eine sog. Kinderwagenhilfe vorgesehen.

Die Durchwegung des Plangebiets für Fußgänger bzw. Fahrradfahrer und dessen Anbindung an den am Enggäßchen gelegenen Kinderspielplatz erfolgt über die Planstraße und die dafür vorgesehene Wegeverbindungen im Nordteil des Plangebiets. Die hierfür benötigten Flächen bzw. der hierfür erforderliche Querschnitt werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass auch an dieser Stelle eine Kinderwagenhilfe errichtet werden kann.

### 5.3 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet selbst ist kein Spielplatz geplant. Zur Befriedigung der wohnortnahen Spiel- und Aufenthaltsbedürfnisse wird auf den bestehenden Spielplatz am Enggäßchen im nördlichen Anschluss an das Plangebiet zurückgegriffen. Der Spielplatz liegt rund 200 m nördlich des Plangebiets und wird über den eigens hierfür zu errichtenden Fußweg an das geplante Baugebiet angeschlossen. Zur Steigerung der vorhandenen Spielqualität wird der Spielplatz im Rahmen der Realisierung des Plangebiets aufgewertet. Hierzu werden ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Vertragliche Regelungen sind auch für die bauliche und gestalterische Umgestaltung des Quartiersplatzes erforderlich, denn durch die geplante Bebauung im Bereich des unteren Pfarrhofes ergibt sich die Chance, auch die Platzfläche gestalterisch und funktional aufzuwerten. In diesem Zusammenhang sind mehrere Maßnahmen vorgesehen, u. a.:

- Anhebung der Platzsenke vor dem Pfarrhaus an der "Pfarrer-Goedecker-Straße",
- Vergrößerung der öffentlichen Platzfläche,
- Herstellung von Aufenthaltsqualitäten im Platzbereich.



## 6. Untersuchung der Umweltbelange

### 6.1 Schallschutz

#### 6.1.1 Verkehrslärm

Da das Plangebiet im Einzugsbereich der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens liegt, sind Belästigungen durch Fluglärm zu erwarten. Bei der Ermittlung der zu erwartenden Belästigungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden die unterschiedlichen Betriebsrichtungen des Flughafens berücksichtigt.

Die Betriebsrichtung von Start- und/oder Landebahnen hängt von der aktuellen Windrichtung ab, da Flugzeuge aus Sicherheitsgründen grundsätzlich gegen den Wind starten und landen. Die Betriebsrichtung wird international entsprechend der Ausrichtung der Start- und/oder Landebahnen gekennzeichnet. Am Frankfurter Flughafen existieren einerseits die "Betriebsrichtung 25" (das entspricht 250 Grad auf der Kompassrose, d. h. Westwind) und andererseits die "Betriebsrichtung 07" (70 Grad auf der Kompassrose, d. h. Ostwind).

Am Tag wird nach dem Ausbau des Frankfurter Flughafens der Orientierungswert für Verkehrslärm der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) bei allen Betriebsrichtungen unterschritten.

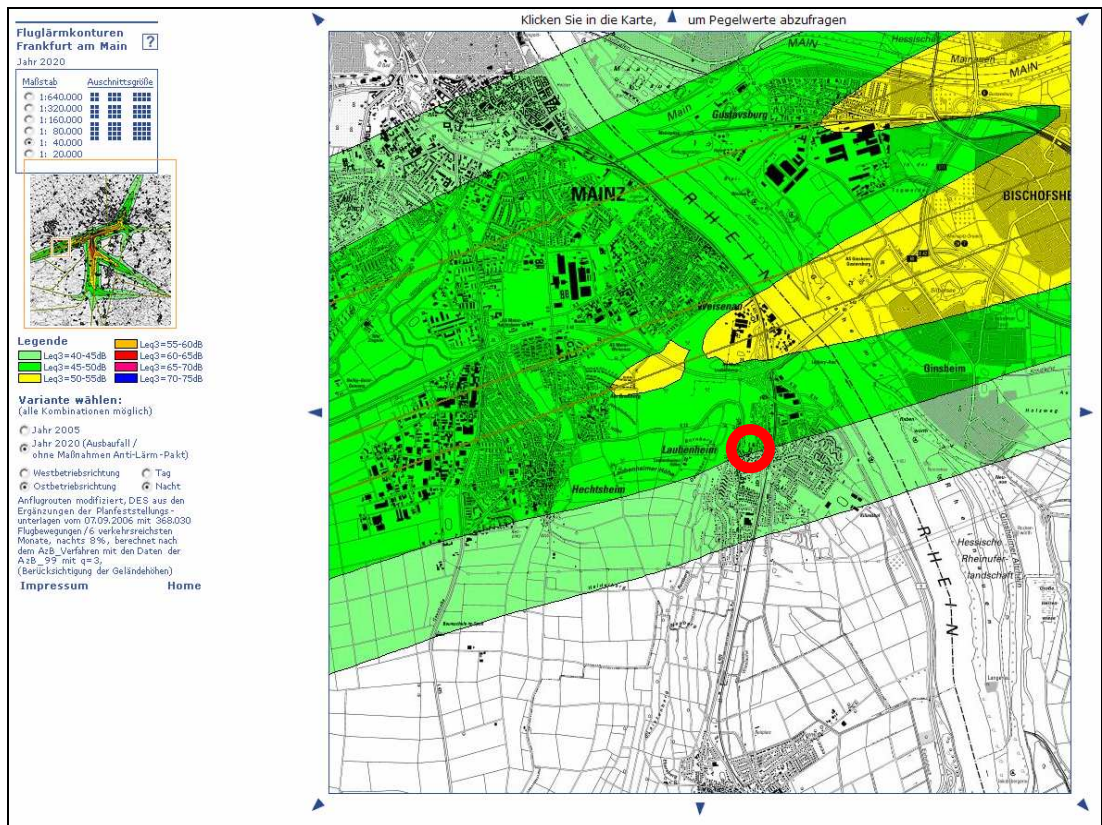
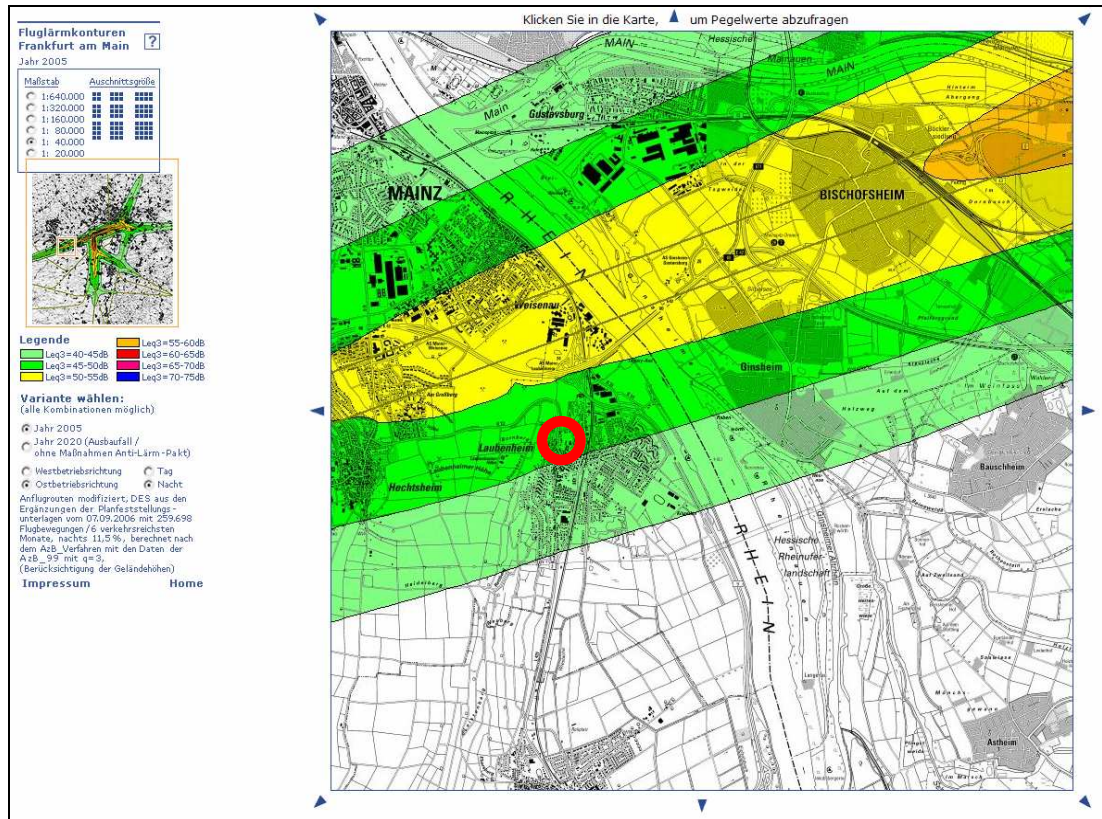
In der Nacht dagegen wird der Orientierungswert für Verkehrslärm der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 45 dB(A) bei Ostbetrieb nach dem Ausbau des Frankfurter Flughafens mit jeweils 46 dB(A) überschritten (vgl. untenstehende Lärmkarten).

Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist (Beiblatt 1 zu DIN 18005), wird in Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich. Diese Forderung wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan "L 65" übernommen.

Von dieser Festsetzung kann jedoch abgewichen werden, wenn die Schlaf- und Kinderzimmer über eine kontrollierte Belüftung verfügen und damit nachts ausreichend mit Frischluft versorgt werden.

Darüber hinaus ist auf Grund des auf das Plangebiet einwirkenden Fluglärms für Wohnräume eine Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß der DIN 4109 erforderlich. Für Schlafräume ist eine Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß der DIN 4109 erforderlich.

Darüber hinaus wurden die möglichen Verkehrslärmimmissionen entlang der Pfarrer-Goedecker-Straße sowie entlang der Henry-Moisand-Straße untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass das Plangebiet im westlichen Bereich durch den Verkehrslärm der Pfarrer-Goedecker-Straße belastet ist. Der Orientierungswert für Verkehrslärm am Tag von 55 dB(A) wird teilweise überschritten. Die höchsten Werte liegen jedoch tags unter 59 dB(A) und nachts unter 49 dB(A) (Quelle: Schallimmissionsplan Mainz 2009) und damit unterhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.



Abbildungen 2 und 3: Prognose für die Ostbetriebsrichtung nachts im Jahr 2005 (oben) und im Jahr 2020 (unten), Quelle: Lärmkarten des regionalen Dialogforums Flughafen Frankfurt. Die Lage des Plangebietes ist mit einem Punkt gekennzeichnet.

### 6.1.2 Geräuscheinwirkungen durch private Erschließungsanlagen

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 4" und "WA 5" sind im rückwärtigen Bereich die für die beiden Vorhaben notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Beide Tiefgaragenzufahrten werden über das Privatgrundstück an die Pfarrer-Goedecker-Straße verkehrlich angebunden. Durch die Summe des dadurch aufkommenden Individualverkehrs - insbesondere durch die Ausfahrt aus den Tiefgaragen zur Pfarrer-Goedecker-Straße und der in diesem Bereich vorhandenen Steigung der privaten Grundstückerschließung - kann es zu Geräuscheinwirkungen auf die südlich benachbarte Wohnbebauung "Pfarrer-Goedecker-Straße Nr.21" kommen. Nach Maßgabe der vorliegenden Bauunterlagen sind in dieser Wohnbebauung im Dachgeschoss zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 65" hin Kinder- bzw. Schlafzimmer angeordnet, die von den oben beschriebenen Verkehrsimmissionen betroffen sein können. Im Erdgeschoss, dem 1. und 2. Obergeschoss liegen jedoch keine Kinder- und Schlafzimmer entlang der zum Plangebiet des Bebauungsplanes "L 65" ausgerichteten Fassade. Zur Bewältigung der beschriebenen Geräuscheinwirkungen durch die private Erschließung der beiden allgemeinen Wohngebiete "WA 4" und "WA 5" wurde daher im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen.

### 6.1.3 Geräuscheinwirkungen durch die Grundschule

Das Plangebiet grenzt am Südrand unmittelbar an die Grundschule Mainz-Laubenheim an. Daher waren Untersuchungen erforderlich, ob durch die an das Plangebiet angrenzende Schulnutzung insbesondere auf den Freiflächen der Schule in Pausenzeiten Immissionen auf das Wohngebiet einwirken könnten. Zur Klärung möglicher Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch den Schulbetrieb wurde eine schalltechnische Prüfung (Prüfbericht vom 12.04.2011, isab- Ingenieurgesellschaft für Bauphysik mbH) durchgeführt.

Zur Ermittlung der von der Grundschule in den Pausenzeiten sowie in den Stunden der Nachmittagsbetreuung auftretenden Geräusche erfolgten Schallimmissionsmessungen über einen ganzen Tageszeitraum. Die Messung wurde an einem warmen Frühlingstag (22.03.2011) durchgeführt, an dem in den Pausenzeiten und nachmittags während der Betreuungsstunden zahlreiche Kinder die an das Plangebiet angrenzenden Freibereiche der Schule nutzten. Der für die Messung relevante Messpunkt lag im Bereich des nächstgelegenen geplanten Wohnhauses (Hausgruppe an der Henry-Moisand-Straße, "WA 2").

Für die Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Schulen existieren keine Normen und Richtlinien. Deshalb wurden sowohl die TA Lärm als auch die Freizeitlärmrichtlinie für die Untersuchung herangezogen. Die Messung ergab, dass nach TA Lärm für die Tageszeit an Werktagen der gemäß DIN 18005 einzuhaltende Orientierungswert von 55 dB(A) um rund 3 dB(A) überschritten wurde. Die Erhebung des Beurteilungspegels auf Grundlage der Freizeitlärmrichtlinie ergab in der Ruhezeit (06.00 - 08.00 Uhr) einen Wert von 53 dB(A) und außerhalb der Ruhezeit einen Wert von 59 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 wurde somit außerhalb der Ruhezeit um 4 dB(A) überschritten. Auf Grund dieser Ergebnisse waren Überlegungen zum Umgang mit den ermittelten Werten erforderlich.

## **Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)**

Zudem ist am 28.7.2011 - also im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens "L 65" - das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I S. 1474) in Kraft getreten.

Mit diesem Gesetz wurde der neue § 22 Abs. 1a BImSchG verabschiedet, der für Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnliche Einrichtungen eine gewisse Privilegierung vorsieht.

Der neue § 22 Abs. 1a BImSchG lautet: *"Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden."*

Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich, dass diese neue Bestimmung als "privilegierende Regelung" einzuordnen ist. Unter "Kindertageseinrichtungen" sind Einrichtungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB VIII zu verstehen, also Einrichtungen, in denen sich Kinder für einen Teil des Tages oder ganztägig aufhalten und in Gruppen gefördert werden.

Unter "ähnlichen Einrichtungen" wie Kindertageseinrichtungen sind bestimmte Formen der Kindertagespflege gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB VIII zu verstehen, die nach ihrem Erscheinungsbild ähnlich wie Kindertageseinrichtungen betrieben werden.

Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen sind kleinräumige Einrichtungen, die auf spielerische oder körperlich spielerische Aktivitäten von Kindern zugeschnitten sind und die wegen ihrer sozialen Funktion regelmäßig wohngebietsnah gelegen sein müssen.

Als Rechtsfolge bestimmt § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG, dass die erfassten Geräuscheinwirkungen durch Kinder im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Frage nach der Erheblichkeit von Nachteilen oder Belästigungen kommt bei den erfassten Einrichtungen für Kinderlärm zukünftig daher ein anderer Maßstab zur Anwendung als für gewerbliche Anlagen oder Sport- und Freizeitanlagen. Dementsprechend legt § 22 Abs. 1a Satz 2 BImSchG fest, dass Immissionsgrenzwerte und Immissionsrichtwerte nicht bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen herangezogen werden dürfen.

Für die Beurteilung ist vielmehr entscheidend, ob sich Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen nach Art und Größe sowie Ausstattung in Wohngebiete und die vorhandene Bebauung einfügen. In einem solchen Regelfall liegen die von den Einrichtungen hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen durch spielende Kinder im Rahmen des Üblichen und sind nicht geeignet, eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft und damit eine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG herbeizuführen.

### **Einschätzung zum Kinderlärm im Plangebiet**

Bezogen auf die Situation im Plangebiet wurden folgende Überlegungen zur Rücksichtnahme auf die benachbarte vorhandene Nutzung des Außengeländes der benachbarten Grundschule und deren Freibereiche angestellt:

Anhand des für die Realisierung vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes wurde zunächst untersucht, ob die Möglichkeit besteht, zwischen den geplanten nächstgelegenen Wohngebäuden und den Freibereichen der Grundschule größere Abstandsflächen zu schaffen. Es wurde auch geprüft, ob eine Verlagerung der Garagen in Richtung Süden und damit einhergehend eine Verschiebung der Wohngebäude nach Norden möglich ist.

Eine Gesamtverlagerung der geplanten Garagen nach Süden ist jedoch aus städtebaulicher Sicht, aus Gründen der Vermarktung sowie aus Gründen des dadurch zusätzlichen Verkehrs- und damit auch Lärmeintrags durch die tägliche Nutzung der Reihenendhäuser auch für die östliche Nachbarschaft verworfen worden.

Wird berücksichtigt, dass das Wohnen auch in Mischgebieten regelmäßig zulässig ist, und der einzuhaltende Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete tags 60 dB(A) beträgt, so ergibt sich aus den Messwerten sowohl nach der TA Lärm als auch nach der Freizeitlärmrichtlinie, dass diese den einzuhaltenden Orientierungswert der DIN 18005 unterschreiten. Zieht man zudem den innerstädtischen Standort des Plangebietes heran, so kann die gemessene Überschreitung der Orientierungswerte in den Freibereichen der Grundschule mit den bekannten Nutzungszeiten toleriert werden.

Unter Beachtung der Öffnungszeiten der Schule und der für den Lärmeintrag relevanten Pausenflächen (nur an Werktagen) sowie unter Heranziehung der für das Plangebiet zum Schutz gegen den Fluglärm erforderlichen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer bzw. der alternativ erforderlichen Belüftungsanlagen ist zusätzlich davon auszugehen, dass der an Werktagen auftretende Kinderlärm im Bereich der Fassaden der nach Westen liegenden Obergeschosse in ausreichendem Maße berücksichtigt ist. Die Umsetzung der genannten Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet.

Die Belange des Schallimmissionsschutzes in Bezug auf die angrenzende Schulnutzung sind somit - auch unter Beachtung des geänderten Bundesimmissionsschutzgesetzes - in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Die Untersuchung (Prüfbericht vom 12.04.2011, isab- Ingenieurgesellschaft für Bauphysik mbH) ist als Anlage zu dieser Begründung beigelegt.

## **6.2 Naturschutz**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, nationale Schutzgebiete oder geschützte Objekte und Biotope sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dessen Umfeld nicht vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen sind somit auszuschließen.

## **6.3 Klima**

Das Lokalklima im Gebiet ist in der Klimafunktionskarte zum Klimaökologischen Begleitplan (Stadt Mainz, 1993) als "Parkklima" dargestellt. Es handelt sich um ein Ausgleichsklima und somit um einen Klimafunktionsraum von sehr hoher



Wertigkeit und sehr hoher Ausgleichswirkung. Linien- oder flächenhafte Kaltluftabflüsse mit Planungsrelevanz sind im Gebiet nicht vorhanden.

Durch die Bebauung des Gebietes wird sich das Lokalklima verschlechtern. Die Produktion von Frisch- und Kaltluft wird reduziert, die Emission von Luftschadstoffen, Stäuben und Kohlendioxid wird sich erhöhen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Klima bleiben räumlich stark begrenzt. Erhebliche Beeinträchtigungen oder die Ausbildung eines Belastungsklimas sind nicht zu erwarten. Das Erreichen oder überschreiten lufthygienischer Grenz- oder Richtwerte ist ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **6.4 Regenwasserbewirtschaftung**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden zwei Bodengutachten erarbeitet (20.08.2008, SakostaCau GmbH / 15.11.2011, Rubel & Partner), in denen anhand von 12 Rammkernsondierungen eine Eignungsprüfung des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswasser, eine geotechnische Eignungsprüfung der Böden sowie eine umwelt- und abfalltechnische Einstufung durchgeführt wurde. Geprüft wurde auch die Hangstabilität im Westteil des Plangebiets.

Entsprechend der genannten Gutachten ist das Plangebiet für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet, weil die im Bereich des Untersuchungsgebietes vorgefundenen Durchlässigkeiten des Untergrundes als "schlecht wasserdurchlässig" eingestuft werden mussten. Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers kann es demnach in den aufliegenden Schichten und in den Baugruben zu unkontrollierten Wanneneffekten sowie im Böschungsbereich zu unkontrollierten Wasseraustritten kommen.

#### **6.5 Bodenschutz, Altlasten**

Für die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "L 65" liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Es finden sich keine Eintragungen im Bodenschutzkataster. Die Bohrsondierungen der beiden Baugrundgutachten haben dies bestätigt. Stellenweise wurden zwar oberflächennah aufgefüllte Böden mit geringfügig erhöhten Schwermetallgehalten angetroffen, die gemessenen Werte liegen jedoch durchweg deutlich unter den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete.

Für die geringmächtige aufgefüllte Oberbodenlage sowie für die Auffüllungen im Bereich der Rammkernsondierung "RKS 1" (Gutachten Rubel & Partner) und der Rammkernsondierung "RKS 6" (Gutachten SakostaCAU) mit jeweils vereinzelt anthropogenen Bestandteilen wird eine abfallrechtliche Deklaration bei konkreten Aushubmaßnahmen empfohlen.

Bei den anstehenden (= natürlichen) Böden kann eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes ausgeschlossen werden. Dementsprechend können die Böden aus umwelttechnischer Sicht ohne Einschränkung verwertet werden.

## 6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unmittelbar nördlich grenzt das Plangebiet an eine Denkmalzone an (Bereich katholische Pfarrkirche). Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden die Belange des Denkmalschutzes - in erster Linie das Wohnhaus "Pfarrer-Goedecker-Straße 25" sowie die vorhandene Mauer mit vasenbekrönten Pfeilern betreffend - mit dem städtischen Fachamt sowie mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, erörtert.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes "L 65" bestehen bezüglich der Denkmalpflege keine Einschränkungen. Die städtebauliche "Freistellung" des katholischen Pfarrhauses durch die geplanten Veränderungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird positiv beurteilt. Im Zuge der Realisierung wird empfohlen, den Mauerzug in die Planung des Vorplatzes zu integrieren.

Darüber hinaus befinden sich unmittelbar angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei geschützte Einzeldenkmäler (katholische Kirche und katholisches Pfarrhaus). Daher ist bei Errichtung von Gebäuden oder deren Veränderung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Hierzu wurde in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 6.7 Artenschutzrechtliche Bewertung

Bei Untersuchungen im späten Frühjahr und im Sommer des Jahres 2010 wurden im Plangebiet "Henry-Moisand-Straße (L 65)" Biototypen mit ihrer spezifischen Lebensraumeignung, insbesondere Vögel und geschützte Bäume kartiert. Vermeidungs-, Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen als auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden soweit möglich planungsrechtlich festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Nichtvermeidbare Verluste von Bäumen und Gebüsch, die von Vögeln als Nahrungs- und Brutplätze und Fledermäusen bei ihren Jagdflügen auf Insekten aufgesucht werden bzw. aufgesucht werden können, sind durch Neupflanzung möglichst einheimischer Gehölze oder auch anderer Grünstrukturen wie Dach- und Fassadenbegrünungen zu kompensieren.

Ist eine Fällung von Bäumen mit Spechthöhlen und/oder große Stammhohlräumen, sowie andere potenziellen Ast-, Rinden oder Stammquartiere, unvermeidbar, sind bauvorbereitend und baubegleitend besondere Artenschutzmaßnahmen sowie die ersatzweise Installation von geeigneter Nist- und Brutmöglichkeiten erforderlich.

Das vollständige artenschutzrechtliche Gutachten liegt dieser Begründung als Anlage bei. In dem ebenfalls als Anlage beigefügten Freiflächengestaltungsplan sind entsprechende Maßnahmen definiert und verortet worden.

## 6.8 Eingriff / Ausgleich

Auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuches gelten bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und damit als nicht ausgleichspflichtig.

## **7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zudem festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Errichtung einer Tankstelle mit der geplanten Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und der zentralen Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungskörpers von Mainz-Laubenheim städtebaulich nicht vereinbar ist und auch die Nutzung durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem städtebaulichen Konzept einer Nachverdichtung im Innenbereich widerspricht.

Darüber hinaus soll durch den Ausschluss der oben genannten Nutzungsarten zusätzlicher Individualverkehr - insbesondere im Binnenbereich des Plangebiets auch in Verbindung mit der gewählten Erschließungsstruktur - vermieden und somit die Wohnruhe nachhaltig gesichert werden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Da zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen für Teilbereiche des Plangebiets u. a. unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt sind, ist die Benennung als Allgemeine Wohngebiete "WA 1" bis "WA 6" zur Wahrung der Übersicht der jeweils getroffenen Festsetzungen erforderlich.

Auf Grund des Plangebietszuschnitts und der daraus möglichen unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), die das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksflächen zur Grundstücksgröße angibt, in diesem Fall nicht für alle festgesetzten allgemeinen Wohngebiete geeignet. Stattdessen wird - mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete "WA 4" und "WA 5" - eine maximal zulässige absolute Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### **7.2.1 Maß der baulichen Nutzung "WA 1" und "WA 3"**

Für die allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 3" wird aus oben genannten Gründen eine maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen von 90 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Unter Bezug auf die in der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgegebene Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich durch die festgesetzte zulässige Grundfläche in der Gesamtbetrachtung für "WA 1" und "WA 3" rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,27. Diese liegt deutlich unter der vorgegebenen Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

Bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche können im "WA 1" innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen drei städtebauli-



che Einheiten als Doppelhäuser, im allgemeinen Wohngebiet "WA 3" vier Einheiten als Doppelhäuser errichtet werden.

### 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung "WA 2"

Für das Allgemeine Wohngebiet "WA 2" wird eine maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen von 75 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Reduzierung der festgesetzten zulässigen Grundfläche gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet "WA 1" beruht auf der städtebaulichen Zielsetzung, in diesem Teil des Plangebiets eine Reihenhaushausgruppe zu errichten und ist den hierdurch theoretisch möglichen geringeren Grundstücksgrößen geschuldet.

Mit der Festsetzung einer Grundfläche wird auch gleichzeitig die grundsätzliche "Problematik" der Reihemittelhäuser hinsichtlich der Grundflächenzahl und der im Vergleich zum Reihenendhaus geringeren Grundstücksfläche gelöst. Diese "Problematik" beruht auf der Tatsache, dass es bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) vor allem bei Reihemittelhausgrundstücken auf Grund der kleineren Grundstücksgrößen zu Überschreitungen des gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwertes bzw. zu einer Festsetzung einer nicht gewünschten hohen Grundflächenzahl (GRZ) für die Reihenendhäuser kommen kann.

Durch die festgesetzte zulässige Grundfläche ergibt sich rechnerisch für das "WA 2" eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,28. Diese liegt ebenfalls deutlich unter der vorgegebenen Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

Bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen drei Gebäude als Hausgruppe errichtet werden.

### 7.2.3 Maß der baulichen Nutzung "WA 4" und "WA 5"

Bei den beiden allgemeinen Wohngebieten "WA 4" und "WA 5" handelt es sich bezüglich der theoretisch zu bildenden Grundstücke um einen gleichmäßig zugeschnittenen Teilbereich des Plangebiets. Entsprechend des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes soll jeweils nur ein Gebäude errichtet werden. Es wird daher abweichend von der im übrigen Plangebiet festgesetzten absoluten Grundfläche eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ("WA 4") bzw. 0,35 ("WA 5") festgesetzt. Die in der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgegebene Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) wird damit eingehalten.

Da in den allgemeinen Wohngebieten "WA 4" und "WA 5" eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4 und drei Vollgeschosse festgesetzt sind, wird neben der Grundflächenzahlobergrenze auch die in der Baunutzungsverordnung enthaltene Geschossflächenzahlobergrenze von 1,2 rechnerisch eingehalten.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird jedoch verzichtet. Dies vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, der festgesetzten zulässigen Oberkanten und/ oder zulässigen Traufhöhen der geplanten Gebäude sowie der festgesetzten Grundflächenzahl bzw.

Grundfläche wird das geplante städtebauliche Erscheinungsbild ausreichend gesichert und der Zulässigkeitsmaßstab der baulichen und sonstigen Anlagen durch die gewählten Festsetzungsparameter ausreichend bestimmt.

#### **7.2.4 Maß der baulichen Nutzung "WA 6"**

Für das Allgemeine Wohngebiet "WA 6" wird eine maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen von 120 m<sup>2</sup> festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass bei dem Bau von Doppelhäusern je Einzelgebäude die festgesetzte zulässige Grundfläche der baulichen Anlage auf 3/4 zu reduzieren ist.

Diese ergänzende Festsetzung ist erforderlich, weil innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 6" sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind. Wird je Gebäude einer Doppelhausbebauung die festgesetzte Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> vollständig ausgenutzt (= 240 m<sup>2</sup> Grundfläche), entspricht dies nicht mehr der städtebaulichen Zielvorgabe, die Blickbeziehung zur katholischen Kirche aufrecht zu erhalten. Diese Blickbeziehung wird neben der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen insbesondere durch die Größe der Grundfläche und die damit mehr oder weniger großen Abstände der einzelnen baulichen Anlagen untereinander bestimmt. Ohne die Reduzierung der Grundflächen je Einzelgebäude beim Bau von Doppelhäusern auf 3/4 und damit auf eine Grundfläche der baulichen Anlagen von 90 m<sup>2</sup> wären zudem die auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit den festgesetzten Flächen für Garagen zu gering bemessen. Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen und ein damit einhergehender Konflikt mit der städtebaulichen Zielsetzung der Blickbeziehung wäre die Folge. Dies ist an dieser Stelle des Plangebietes aber keinesfalls erwünscht.

Durch die festgesetzte zulässige Grundfläche ergibt sich bezogen auf das "WA 6" rechnerisch eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,26. Diese liegt unter der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA).

#### **7.2.5 Überschreitung der zulässigen Grundflächen bzw. Grundflächenzahl**

Auf Grund der im Vergleich zur Grundstücksgröße relativ gering festgesetzten Grundflächenzahl bzw. gering festgesetzten Grundfläche wird durch Festsetzung eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen der durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 80 % zugelassen. Damit wird die gegenüber der Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die o. g. Anlagen (50 %) erhöht. Die Zulässigkeit dieser Überschreitung soll zu einer gewissen Erleichterung bei der Herstellung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen führen.

#### **7.2.6 Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse**

Um die Gebäudehöhe im Plangebiet auf ein verträgliches Maß zu beschränken und damit der charakteristischen Topografie im Plangebiet in Verbindung mit der westlich angrenzenden und auf dem Hochpunkt des Gebiets liegenden Kirchen- und Friedhofsanlage gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan Festsetzun-

gen zur maximal zulässigen Oberkante der baulichen "OK" durch entsprechenden Planeintrag getroffen.

In den allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2" und "WA 3" werden zur Gewährleistung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes ergänzend die maximal zulässigen Traufhöhen "TH" in Meter festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen, der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Dachneigung ergibt sich eine klare obere Grenze der zulässigen Baukörper.

Im allgemeinen Wohngebiet "WA 6" ist eine Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe als Ergänzung zur festgesetzten Oberkante "OK" nicht erforderlich. Auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung der Freihaltung der Blickbeziehung zur katholischen Kirche sind hier ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer und zwei Vollgeschosse zulässig. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudeoberkante kann im topografisch niedriger gelegenen Bereich ein Staffelgeschoss realisiert werden. Diese ist auf Grund der maximal zulässigen Gebäudeoberkante unter Berücksichtigung der städtebaulichen Blickbeziehung in dem topografisch höher gelegenen Bereichen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 6" nicht möglich.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 4" und "WA 5" werden die maximal zulässigen Oberkanten und die maximal zulässigen Traufhöhen durch die Festsetzung einer Höhe über Normalnull (NN) definiert.

Um einen angemessenen und gewünschten städtebaulichen Übergang der Gebäudehöhe zwischen der südlich angrenzenden Bebauung entlang der "Pfarrer-Goedecker-Straße" zur nördlich gelegenen Kirchen- und Friedhofsanlage zu schaffen, sind für die allgemeinen Wohngebiete "WA 4" und "WA 5" maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Da Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie ausdrücklich gewünscht sind, können die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten ausnahmsweise aber um bis zu 1,00 Meter durch diese Einrichtungen und Anlagen überschritten werden.

## **7.3 Höhenbezugspunkte**

Da für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 6" zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen unterschiedliche Parameter der Höhenfestsetzung (absolute Gebäudehöhe, Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull) erforderlich sind, wurden auch unterschiedliche Höhenbezugspunkte erforderlich.

### **7.3.1 Höhenbezugspunkte "WA 1", "WA 3" und "WA 6"**

Als Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten maximal zulässigen Oberkante der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 3" und "WA 5" ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche ("Planstraße") heranzuziehen, gemessen an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie, jeweils bezogen auf die Mitte der geplanten Gebäude.

### **7.3.2 Höhenbezugspunkt "WA 2"**

Als Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Fußweg- (Henry-Moisand-Straße) heranzuziehen, ebenfalls gemessen an der westlichen Straßenbegrenzungslinie, jeweils bezogen auf die Mitte der geplanten Gebäude.

### **7.3.3 Höhenbezugspunkt "WA 4" und "WA 5"**

Da der Höhenverlauf der Grundstückerschließung nicht abschließend festgelegt werden kann und sich diese konkret erst im Rahmen der Realisierung des Baugebiets ergibt, werden für die allgemeinen Wohngebiete "WA 4" und "WA 5" keine Höhenbezugspunkte bezogen auf die private Grundstückerschließung festgesetzt. Die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen wird aus diesem Grund als Höhe über Normalnull (NN) festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse werden die auf dem städtebaulichen Konzept basierenden gewünschten Baukörper ermöglicht. Ausgangshöhe für die Festsetzungen ist dabei die geplante neue Oberkante der öffentlichen Quartiersplatzfläche.

## **7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets "WA 4" ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Dabei darf die Gesamtlänge der obenbezeichneten Hausformen höchstens 50 m betragen.

Für den geplanten Geschosswohnungsbau innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 4" ist eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Bei dieser abweichenden Bauweise sind Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

## **7.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Infolge der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der darin geplanten Gebäudestruktur ist für das Allgemeine Wohngebiet "WA 3" ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden können unterschritten werden. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsflächen der Giebelwände zur seitlichen Grundstücksgrenze jedoch mindestens 3,00 m betragen. Hierdurch wird auf die Mindestabstandsflächentiefe in der Landesbauordnung Bezug genommen.

Diese Regelung gilt ausschließlich für das Allgemeine Wohngebiet "WA 3" und für die geplanten Hauptgebäude. Nebenanlagen wie Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Diese sind entsprechend der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz innerhalb dieser Abstandsflächen und als Grenzbebauung zulässig.

Dieses von der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Doppelhausbauweise ergibt sich eine einheitliche städtebauliche Struktur. Damit kann das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept mit einer Kombination aus Doppelhäusern und daran unmittelbar angegliederten seitlichen Garagen- und Stellplatzflächen umgesetzt werden.

Durch die Reduzierung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen werden nachbarrechtliche Belange tangiert. Bei der Festsetzung der reduzierten Abstandsflächen handelt es sich jedoch nur um eine geringfügige Unterschreitung der rechnerisch nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsfläche der Gebäudegiebelwand zur Grundstücksgrenze. Durch die geplante städtebauliche Struktur der zwischen den Doppelhausgruppen gelegenen Doppelgaragen und Stellplätze reduziert sich die erforderliche Abstandsfläche auf 3,00 m. Auf Grund der festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen wäre ohne Abweichung der von der Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen ein Grenzabstand von 3,40 m erforderlich. Die durch die Bebauung um 0,4 m heraufbeschworene Überdeckung der Abstandsfläche der Hauptgebäude liegt jedoch nicht innerhalb der angrenzenden Hauptgebäude, sondern überdeckt nur die innerhalb des Bereiches liegenden zulässigen Grenzgaragen.

Durch die Festsetzung einer reduzierten Tiefe der Abstandsfläche ist gewährleistet, dass die Abstandsflächen nicht auf den Nachbargrundstücken liegen. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung ist daher nicht erforderlich und schränkt die Nutzung des jeweiligen Nachbargrundstückes nicht ein. Zudem ist durch die ergänzende Festsetzung einer Mindestdiefe der Abstandsflächen von 3,00 m gewährleistet, dass trotz der geplanten Bebauung die gemäß § 8 Abs. 6 LBauO erforderliche Mindestdiefe der Abstandsflächen in jedem Fall nicht unterschritten wird.

Bezüglich der Festsetzung zur Reduzierung der gemäß Bauordnungsrecht erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen war eine Untersuchung der Aspekte "Belichtung", "Belüftung" und "Brandschutz" erforderlich. Diesen Aspekten kommt hinsichtlich der getroffenen Festsetzung eine große Bedeutung insbesondere unter dem Aspekt des Nachbarschutzes zu. Im Rahmen der Untersuchung der genannten Aspekte ist zu berücksichtigen, dass durch die im Plangebiet vorherrschende Topografie eine Höhenstaffelung der Einzelgebäude von Osten nach Westen erforderlich wird und es sich innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 3" um ausschließlich nach Süden ausgerichtete und damit gut belichtete Grundstücke handelt.

Auf Grund der städtebaulichen Struktur mit einem Wechsel aus Doppelhauseinheiten mit dazwischen liegenden, eingeschossigen und flach geneigten Doppelgaragen ist eine ausreichende Belüftung der Gebäude trotz der durch Festsetzung zulässigen Verringerung der Abstandsflächen gegeben. Die Argumentation bezüglich der Garagen mit flachem oder flach geneigtem Dach lässt sich auch hinsichtlich der Belichtung heranziehen. In den Grundstücksgrenzbereichen, wo die Festsetzung zur Reduzierung der vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen zum Tragen kommt, liegen ausschließlich Garagen ohne Wohn- oder Aufenthaltsräume. Von einer unmittelbaren Beeinträchtigung

tigung der Belichtung im unmittelbaren Grenzbereich kann daher nicht ausgegangen werden.

Zur Unterstützung dieser Annahme wurde zusätzlich anhand eines Schattenwurfmodells untersucht, wie sich die Belichtung der geplanten Bebauung im Detail verhält. Hierzu wurde ein Modell der geplanten Bebauung inklusive der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen zu unterschiedlichen Jahres- und Uhrzeiten generiert. Auf dieser Basis wurden dann der natürliche Verlauf der Sonne und der durch die Sonne hervorgerufene Schattenwurf berechnet. Die Ergebnisse sind den nachfolgenden Abbildungen 4 und 5 zu entnehmen.

Die im Bauordnungsrecht vorgegebenen Abstandsflächentieffen dienen des Weiteren auch dazu, die Entstehung bzw. die Ausbreitung von Bränden zu vermeiden und einzudämmen. Durch die Einhaltung der Mindesttiefe der Abstandsflächen (3,00 m) und der Tatsache, dass sich in der entsprechend der festgesetzten Gebäudeoberkanten ca. 0,4 m breiten Abstandsflächenüberschreitungszone eingeschossige Garagen mit flachem oder flach geneigten Dach befinden, wird dem erforderlichen Brandschutz ausreichend Rechnung getragen. Und schließlich ist durch die Lage der geplanten Bebauung ("WA 3") und deren verkehrliche Erschließung eine schnelle Brandbekämpfung durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr gegeben.



Abbildung 4: Schattenwurfmodell "WA 3", simulierter Sonnenstand vom 21. März, 10 Uhr, 12 Uhr, 14 Uhr Ortszeit.

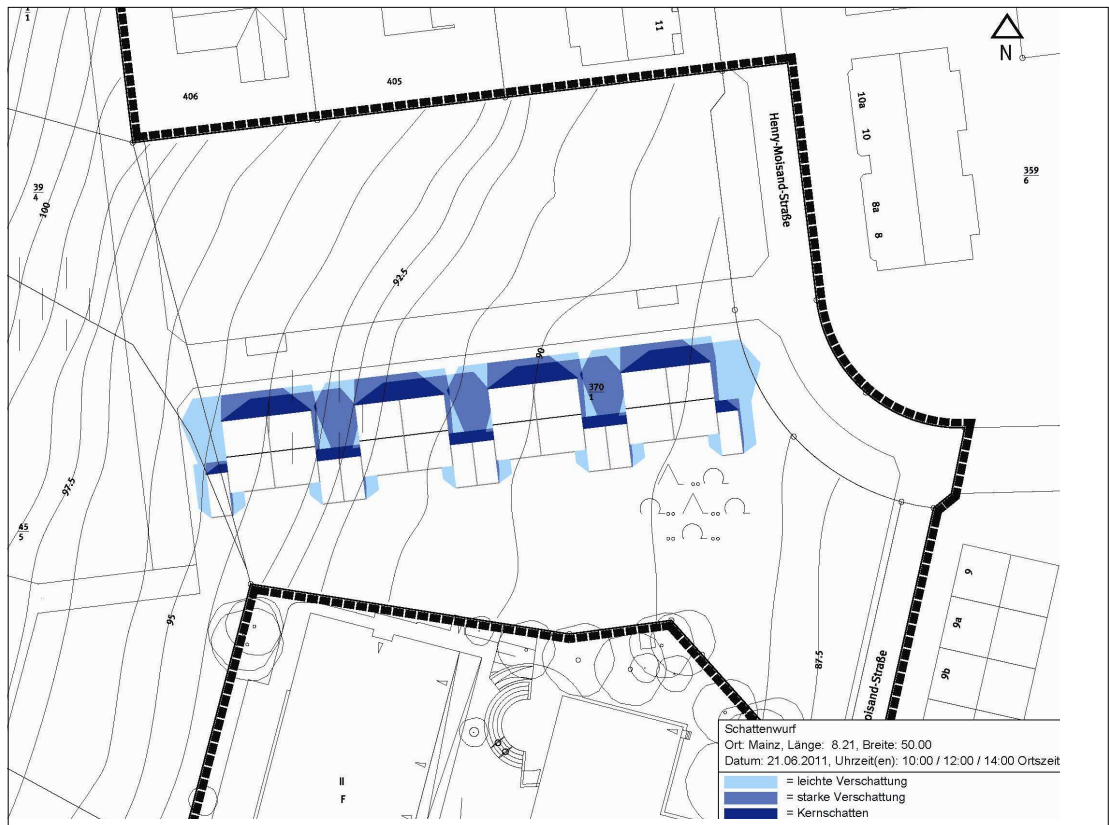


Abbildung 5: Schattenwurfmodell, simulierter Sonnenstand vom 21. Juni, 10 Uhr, 12 Uhr, 14 Uhr.

Zusammenfassend wird trotz der getroffenen Festsetzung den nachbarrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen und die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des allgemeinen Wohngebiets "WA 3" gewährleistet.

## 7.6 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Nutzungsdichte innerhalb des Plangebiets auch langfristig auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und den Gebietscharakter des Wohngebiets zu wahren, wird für Teile des Plangebiets die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Die Anzahl der Wohneinheiten ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 6" für Einzelhäuser auf zwei Wohneinheiten, für Doppel- und Reihenhäuser auf eine Wohneinheit beschränkt.

Lediglich für die geplanten Geschosswohnungsbauten im Bereich der Pfarrer-Goedecker-Straße ("WA 4" und "WA 5") ist eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen städtebaulich nicht erforderlich.

## 7.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 6" sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür fest-

gesetzten Flächen zulässig. Damit soll ein möglichst einheitliches, geordnetes städtebauliches Bild gewährleistet und die städtebauliche Konzeptidee 1:1 im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Darüber hinaus wird eine weitere Festsetzung hinsichtlich der Anzahl von privaten Grundstückszu- und -ausfahrten und der Lage von privaten Stellplätzen getroffen. Hintergrund der Reglementierung ist die im Plangebiet vorherrschende Topografie und die dadurch hervorgerufenen Anforderungen an die Verkehrsabläufe. Eine Deckelung der zulässigen Anzahl der Zufahrten auf das erforderliche Maß trägt zur Wahrung der Übersichtlichkeit der Erschließung im Plangebiet bei, da hierdurch eine klare Zuordnung der Zufahrten zu den jeweiligen Gebäudeeinheiten entsteht. Da der beschriebene städtebauliche Missstand in erster Linie im Bereich der geplanten Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zu befürchten ist, wird diese Festsetzung nur für die allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 6" getroffen.

Für den geplanten Geschosswohnungsbau in den allgemeinen Wohngebieten "WA 4" und "WA 5" ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen.

Um innerhalb des allgemeinen Wohngebietes "WA 5" den notwendigen Flächenbedarf für die Tiefgarage und eine gewisse Flexibilität im Rahmen der Realisierung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden dürfen. Für das Allgemeine Wohngebiet "WA 4" wird dagegen im Bebauungsplan eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt.

Um die notwendige Tiefgaragenrampenlänge und die Bodenversiegelung darüber hinaus gering zu halten, darf die Oberkante der Tiefgarage - einschließlich der erforderlichen Vegetationsschicht - nicht über der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des darüberliegenden Gebäudes liegen.

Zudem wird für das Allgemeine Wohngebiet "WA 2" festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze ausnahmsweise auch zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Verkehrsfläche zulässig sind. Damit soll den Bauherren im Zuge der Realisierung eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden, da zum Stand des Bebauungsplanverfahrens die Breite der einzelnen Gebäude der festgesetzten Hausgruppe noch nicht verbindlich feststand. Reduziert sich die Gebäudebreite eines Einzelgebäudes innerhalb der Hausgruppe, verschiebt sich automatisch die festgesetzte Fläche für Stellplätze und Garagen. Mit der oben genannten Festsetzung wird auf diesen Umstand reagiert.

## 7.8 Verkehrsflächen

Die L-förmige Erschließungsstraße (Planstraße) wird als "Verkehrsfläche" festgesetzt.

In dem in Richtung Enggäßchen abknickenden Abschnitt der Planstraße vermindert sich die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche von 6,00 m auf 4,30 m und unterschreitet damit auf einer geringen Strecke die von der Feuerwehr in der Regel geforderte 5,00 m Erschließungsbreite. Auf Grund der hier realisierbaren Gebäudeklassen und der geringen Anzahl an Gebäudeeinheiten (1 Doppelhaus)



hat die Feuerwehr im Zuge des Bauleitplanverfahrens die Zustimmung zur Unterschreitung der geforderten Mindestmaße gegeben.

In der Verlängerung der festgesetzten "Planstraße" nach Norden wird die städtebaulich wichtige Achse als rad- und fußläufiger Weg verlängert und dadurch eine Verbindung zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Spielplatz am Enggäßchen geschaffen. Diese wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der festgesetzten Breite der Verkehrsfläche von 3,5 m soll eine Realisierung einer barrierefreien Verbindung mit einer Kinderwagenhilfe gewährleistet werden.

Zudem soll eine Fußwege- Verbindung in Richtung Westen realisiert werden, über welche die beiden Teilgebiete miteinander verbunden und eine Durchquerung des Plangebiets zwischen Henry-Moisand-Straße und Pfarrer-Goedecker-Straße ermöglicht wird. Zwar ist auf Grund der vorherrschenden Topografie keine barrierefreie Fußwegeverbindung realisierbar, mit einer Kinderwagenhilfe in Verbindung mit einer Treppenanlage soll aber zumindest eine Erleichterung der fußläufigen Verbindung gewährleistet werden.

Die ursprüngliche geplante Möglichkeit, diese Fußwegeverbindung auch als Zufahrtsmöglichkeit zu den allgemeinen Wohngebieten "WA 4" und "WA 5" für die Einsatzkräfte der Feuerwehr bereit zu stellen, musste auf Grund der starken Topografie wieder verworfen werden. Stattdessen bestehen für die Feuerwehr Zufahrtsmöglichkeiten über die "Pfarrer-Goedecker-Straße" bzw. den Quartiersplatz und über die nach Süden abknickende "Planstraße".

In Ergänzung zu den privaten Stellplätzen, die alle auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden, sind daher innerhalb der "Planstraße" die erforderlichen öffentliche Parkplätze für Besucher entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu realisieren. Die Lage dieser öffentlichen Stellplätze ist im Bebauungsplan festgesetzt und bezüglich der gegenüberliegenden privaten Grundstückszufahrten aus verkehrstechnischer Sicht abgestimmt. Diese können im Zuge des Straßenausbaus jedoch geringfügig an die Gegebenheiten vor Ort angepasst werden.

Durch die Anbindung des neuen Wohngebiets an die Henry-Moisand-Straße entfallen insgesamt vier bestehende öffentliche Stellplätze. Dieser Verlust muss kompensiert werden. Zwei der vier Stellplätze, die im Zuge der Erschließungsmaßnahme entfallen, werden durch eine Umgestaltung der bestehenden öffentlichen Stellplatzflächen entlang des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kurvenbereiches der Henry-Moisand-Straße kompensiert. Die restlichen zwei zu kompensierenden öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der "Planstraße" nachgewiesen (siehe oben).

Eine Regelung zur Umgestaltung der bestehenden Stellplatzanlage in der Henry-Moisand-Straße und zur Herstellung der zwei im Plangebiet zu kompensierenden Stellplätze erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

Der Platzbereich vor dem katholischen Pfarrhaus entlang der Pfarrer-Goedecker-Straße soll im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes "L 65" umgestaltet werden. Der Platzbereich wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" festgesetzt und gegenüber dem Ist- Zustand baulich angehoben. Die Maßnahme ist erforderlich, um die innerhalb des allge-

meinen Wohngebiets "WA 5" zulässigen Gebäude ebenerdig zu erschließen. Gleichzeitig kann die derzeit existierende Senke angeglichen und die städtebauliche Situation vor Ort aufgewertet werden.

In diesem Zusammenhang wird auch die bestehende Mauer entlang der Pfarrer-Goedecker-Straße entsprechend reduziert und gleichzeitig die Zufahrt zum zukünftigen Quartiersplatz umgestaltet. Auch hierzu erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

## **7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Da der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes ("WA 4" und "WA 5") vollständig in privatem Besitz verbleibt, wird im Bebauungsplan ein Geh- bzw. Fahrrecht (G+F) festgesetzt, auf deren Grundlage die spätere rechtlichen Sicherung der gebietsübergreifenden Wegeverbindung zugunsten der festgesetzten Begünstigten durchgeführt werden kann.

Für den im Bebauungsplan festgesetzten Quartiersplatz werden zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer Festsetzungen von Geh- und Fahrrechten erforderlich.

Die Durchquerung dieses westlichen Teilbereiches für die Allgemeinheit soll allerdings nur für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden. Schleichverkehre sollen verhindert werden. Daher wird im Bebauungsplan zugunsten der Allgemeinheit auf den hierfür festgesetzten Flächen lediglich ein Gehrecht (G), zugunsten der Feuerwehr und anderer Rettungskräfte ein Fahrrecht festgesetzt.

Im Bereich des festgesetzten Fußweges "Henry-Moisand-Straße" wird zur späteren Sicherung der Erschließung des allgemeinen Wohngebiets ein Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer erforderlich. Auch dieses wurde als Vorbereitung für eine spätere Sicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan vorbereitet.

## **7.10 Festsetzungen zum Lärmschutz**

Da das Plangebiet im Einzugsbereich der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens liegt, sind Belästigungen durch den Fluglärm zu erwarten.

Am Tag wird auch nach dem Ausbau des Frankfurter Flughafens der Orientierungswert für Verkehrslärm der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) bei allen Betriebsrichtungen unterschritten.

In der Nacht dagegen wird der Orientierungswert für Verkehrslärm der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 45 dB(A) bei Ostbetrieb sowohl derzeit als auch nach dem Ausbau mit jeweils 46 dB(A) überschritten (vgl. untenstehende Lärmkarten).

Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wird in Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich. Dieses Erfordernis wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Von dieser Festsetzung kann jedoch abgewichen werden, wenn die Schlafräume und Kinderzimmer über eine kontrollierte Belüftung verfügen und damit nachts ausreichend mit Frischluft versorgt werden.

Darüber hinaus ist auf Grund des auf das Plangebiet einwirkenden Fluglärms für Wohnräume eine Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß der DIN 4109 erforderlich. Für Schlafräume ist eine Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß der DIN 4109 erforderlich. Beide Anforderungen an die Luftschalldämmung sind als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch die Summe des innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 4" und "WA 5" zu erwartenden Individualverkehrs - insbesondere durch die Ausfahrt aus den Tiefgaragen zur Pfarrer-Goedecker-Straße und der in diesem Bereich vorhandenen Steigung der privaten Grundstückerschließung - kann es zu Geräuscheinwirkungen auf die südlich benachbarte Wohnbebauung "Pfarrer-Goedecker-Straße Nr.21" kommen. Hier sind im rückwärtigen Bereich die für die beiden Vorhaben notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Beide Tiefgaragenzufahrten werden über das Privatgrundstück an die Pfarrer-Goedecker-Straße verkehrlich angebunden.

Nach Maßgabe der vorliegenden Bauunterlagen sind in dieser Wohnbebauung im Dachgeschoss zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 65" hin Kinder- bzw. Schlafzimmer angeordnet, die von den oben beschriebenen Verkehrsbewegungen betroffen sein können. Im Erdgeschoss, dem 1. und 2. Obergeschoss liegen jedoch keine Kinder- und Schlafzimmer entlang der zum Plangebiet des Bebauungsplanes "L 65" ausgerichteten Fassade.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen möglichen Geräuscheinwirkungen durch die Privaterschließung der beiden allgemeinen Wohngebiete "WA 4" und "WA 5" ist daher im Bebauungsplan sowohl eine zeichnerische als auch textliche Festsetzung erforderlich. Es wird festgesetzt, dass in der durch Planeintrag festgesetzte Fläche für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Grundstückszu- und Abfahrt) zu überdachen ist. Hierbei ist berücksichtigt, dass die erforderliche Feuerwehrezufahrt zum allgemeinen Wohngebiet "WA 4" über die Henry-Moisand-Straße und danach über die festgesetzte Planstraße hergestellt werden kann. Die vorherrschende Topografie und der geplante Höhenverlauf der Planstraße sind dabei berücksichtigt und hierfür geeignet. Dieser Sachverhalt wurde bereits im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich mit der städtischen Berufsfeuerwehr abgeklärt.

Von der Herstellung einer Einhausung kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass durch die Geräusche des Zu- und Abfahrtsverkehrs die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts von  $L_r = 40$  dB(A) vor den nächstgelegenen Fenstern von Schlafräumen auf andere Weise eingehalten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen dabei einen Wert von  $L_{max} = 65$  dB(A) nicht überschreiten.

### **7.11 Anpflanzen von Bäumen**

Das Anpflanzen von Bäumen und eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen tragen zur hohen Durchgrünung des neuen Wohngebietes bei. Damit werden ein gestalterisch ansprechendes Ortsbild und eine hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume im Plangebiet gesichert. Bäume und Sträucher filtern zudem Schadstoffe und tragen durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Bäume dienen der Raumbildung und stärken die Abgrenzung der öffentlichen Stellplatzfläche zu den angrenzenden Wohnhäusern. Die Anzahl der durch Planeintrag festgesetzten Bäume ist zwingend anzupflanzen. Im Rahmen der Realisierung ist eine Veränderung der festgesetzten Baumstandorte jedoch zulässig, solange die Funktion als "Straßenbegleitgrün" beibehalten wird.

Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Pflanzungen erfolgen auf Kosten der Investoren. Hierzu erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag.

### **7.12 Erhaltung von Bäumen**

Die zeichnerisch festgesetzten Bindungen zum Erhalt vorhandener Bäume im Plangebiet tragen dem Vermeidungsgebot Rechnung.

Einige der geschützten Bäume können voraussichtlich nicht erhalten werden. Die erforderliche Fällgenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgen im Rahmen der Begrünung des Plangebiets. Durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass auf Grundlage des Freiflächenplanes (Anlage zur Begründung und zum städtebaulichen Vertrag) eine adäquate Anzahl von Neupflanzungen vorgenommen wird.

### **7.13 Stützmauern**

Zur Sicherung der Standfestigkeit der südlichen Straßenbegrenzung der Pfarrer-Goedecker-Straße ist im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Stützbauwerk vorhanden. Dieses ist auch zukünftig erforderlich und muss erhalten werden. Das Stützbauwerk dient dazu, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Quartiersplatz- festgesetzten Flächen von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche vor Abgang zu sichern bzw. den Topografiesprung entlang der östlichen Fahrbahnbegrenzung der Pfarrer-Goedecker-Straße aufzufangen. Im Zuge der Realisierung ist eine Umgestaltung bzw. Kürzung der vorhandenen Stützmauer erforderlich. Da der exakte Verlauf bzw. die zukünftige Länge der Stützmauer erst im Zuge der Realisierung bekannt ist, kann der im Bebauungsplan dargestellte Mauerverlauf nach der Realisierung in der Länge abweichen.

### **7.14 Dach- und Fassadenbegrünung**

Innerhalb des Plangebietes sind je nach städtebaulicher Zielsetzung unterschiedliche Dachformen (Satteldach - Flachdach bzw. flach geneigtes Dach) festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete, für die Flachdächer oder flach geneig-

te Dächer festgesetzt werden, ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Hier sind Flachdächer und flach geneigte Dächer ab 20 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

Darüber hinaus ist explizit festgesetzt, dass Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik mit der Dachbegrünung kombiniert werden müssen. Die Dachbegrünung ist bis zu einer Dachneigung von einschließlich 6° aus fachtechnischer Sicht ohne großen Aufwand bzw. Sicherungsmaßnahmen kombinierbar.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auch tür- und fensterlose Wand- und Fassadenflächen sowie Teilflächen ab 20 qm zu begrünen sind. Hierzu sind Gehölze bzw. Rank- oder Kletterpflanzen zu verwenden, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies dient wie auch die Dachbegrünung der Durchgrünung des Wohngebietes und bringt Vorteile hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

## 7.15 Herstellung von Nisthilfen

Im Zuge der avifaunistischen Kartierung wurden insgesamt 19 Vogelarten festgestellt. Auf Grund der Realisierung des Plangebiets und einer dadurch hervorgerufenen Entwertung von Brutplätzen sollen an Gebäuden und an bestehenden oder neu zu pflanzenden Bäumen künstliche Nisthilfen für europäische Vogelarten bereitgestellt werden. Daher sind im Bebauungsplan durch Planeintrag die Standorte für die Nisthilfen festgesetzt. Unterschieden wird dabei zwischen Nistkästen für Feldermäuse und Nisthilfen für Nischen- bzw. Höhlenbrüter. Als Standorte für die Nisthilfen werden sowohl Gebäude als auch bereits vorhandene und zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume herangezogen.

Für die Fledermäuse sind insgesamt 6 Nisthilfen bzw. Ersatzquartiere ("F"), für die Nischenbrüter ("N1", 4 Stück) und Höhlenbrüter ("N2", 8 Stück) insgesamt 12 Nisthilfen festgesetzt. Fachliche Grundlage für die festgesetzten "Standorte" ist der in Abstimmung mit dem Gutachter "Artenschutz" erstellte Freiflächenplan. Darin sind die Nisthilfen - unterschieden in die oben genannten Kategorien - dargestellt. Der Freiflächenplan ist als Anlage der Begründung beigelegt.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Dachform und Dachneigungen**

Für die allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 3" und "WA 5" ist die Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine städtebaulich einheitliche Dachform für die an der "Planstraße" liegenden Baufelder und entspricht der gewünschten Gebäudeform, welche die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes darstellt. Darüber hinaus wird hiermit die in der an das Plangebiet angrenzenden Nachbarschaft vorherrschende Dachform aufgenommen und in der Neuplanung fortgeführt.

Dasselbe Planungsziel wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze für die unmittelbar an die Pfarrer-Goedecker-Straße bzw. an den Quartiersplatz angrenzende Allgemeine Wohngebiet "WA 5" verfolgt. Auch hier herrscht die Satteldachform vor (z. B. katholisches Pfarrhaus) und soll auch durch die Neubebauung fortgesetzt werden.

Abweichend hiervon werden für die allgemeinen Wohngebiet "WA 4" und "WA 6" aus städtebaulichen Gründen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal einschließlich 6° zugelassen.

Die im allgemeinen Wohngebiet "WA 6" entstehende kubische Gebäudeform entlang der topografisch höher gelegenen Bereiche des Plangebiets ist ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes. In Verbindung mit den festgesetzten Oberkanten wird eine zurückhaltende städtebauliche Kubatur erzielt, mit der - in Verbindung mit den generierten Abständen zwischen den Gebäuden - die städtebaulich wichtige Sichtachse auf die katholische Kirche gesichert wird.

Städtebauliche Zielsetzung der Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis einschließlich 6° Dachneigung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes "WA 4" ist ebenfalls eine kubische Gebäudeform. Zudem sollen sich die dort zulässigen Gebäude der städtebaulich prägenden Bebauung entlang des Quartiersplatzes in deren Höhenentwicklung unterordnen. Gleichzeitig wird ein städtebaulicher Übergang zur angrenzenden Flachdachbebauung der Schule erzielt.

Die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 6° Dachneigung gilt auch für sämtliche im Bebauungsplan zulässige Nebenanlagen.

### **8.2 Dachaufbauten**

Um innerhalb der Teilgebiete im Plangebiet ein einheitliches städtebauliches Bild der Dachflächen zu erhalten, werden Dachgauben bezüglich deren Größe reglementiert.

Mit der Festsetzung, dass Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten Geltungsbereich zulässig sind, wird dem Ziel entsprochen, im Stadtgebiet die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern. Die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Gebäudeoberkanten durch die oben genannten Einrichtungen und Anlagen ist ausnahmsweise um bis zu 1,00 Meter zulässig.

### **8.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Einfriedungen**

Die Verwendung von Materialien bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung von Grundstücksflächen, Einfriedungen und Nebenanlagen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit, erzeugen damit einen eigenen Quartierscharakter und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Wohngebietes und des Ortsbildes bei. Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass Müllsammelanlagen, Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen sind. Darüber hinaus sind diese intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

Um den städtebaulichen Gesamteindruck - insbesondere innerhalb der geplanten Einfamilien- und Doppelhausgebiete - zu wahren, und einer Überfrachtung der privaten Gartenflächen durch große Nebenanlagen vorzubeugen, wird zudem eine Festsetzung zur maximal zulässigen Größe von Gartenhäusern bzw. sog. Kellerersatzräumen getroffen. Diese sind nur bis zu einer Größe von maximal 15 m<sup>3</sup> zulässig. Die festgesetzte Größe orientiert sich an den im Fachhandel angebotenen Größen für Garten- und Kellerersatzhäuser. Ausgehend von einer Höhe von 2,5 m ist damit die Errichtung von Garten- und Kellerersatzhäusern bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> (2 x 3 m) zulässig.

## **9. Familienfreundlichkeitsprüfung**

### **9.1 Kinderspielplätze**

Da im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes im Enggäßchen bereits ein Kinderspielplatz besteht, dieser jedoch qualitativ und gestalterisch nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, wird vom zuständigen Fachamt eine Aufwertung dieses Spielplatzes gefordert.

Im Gegenzug soll auf die Neuerrichtung eines Spielplatzes im Plangebiet auch vor dem Hintergrund, dass überwiegend Gebäudetypen mit ausreichend großen privaten Grünflächen entstehen, verzichtet werden. Entsprechende Regelungen hierzu werden mit den Investoren im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Der für den geplanten Geschosswohnungsbau im Westteil des Plangebiets gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erforderliche Kleinkinderspielplatz ist auf dem privaten Grundstück nach der LBauO ohnehin nachzuweisen, da die Entfernung des Grundstücks zum Spielplatz am Enggäßchen als zu groß bewertet wird.

### **9.2 Fußwegeverbindung mit Kinderwagenhilfe**

Die topografischen Bedingungen sind vor allem im westlichen Teil des Plangebiets als schwierig zu beurteilen. Daher soll der geplante Fußweg, der den westlichen Teilbereich mit dem östlichen Teilbereich verbindet, mit einer Kinderwagenhilfe ergänzt werden. Die Kinderwagenhilfe besteht aus einer Kombination aus Treppenstufen mit mehreren Zwischenpodesten und einer parallel dazu ver-

laufenden Rampe. Hiermit wird die Überwindung der Topografiestufe auch für Eltern mit Kinderwagen erleichtert. Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahme wird durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **9.3 Wohnungstypenmischung**

Durch den Bebauungsplan "L 65" ist die Realisierung eines breiten Spektrums an Gebäude- und Wohnungstypen möglich. Die Spanne der zulässigen Gebäudetypen reicht von Einzel- und Doppelhäusern über Reihenhäuser bis hin zum Geschosswohnungsbau. Bei letzterer Gebäudeform regelt letztendlich die Nachfrage am Wohnungsmarkt Größe und Zuschnitt der einzelnen Wohnungen.

### **9.4 Wohnumfeldbedingungen**

Das Plangebiet ist sowohl städtebaulich strukturell (städtebauliche Kubaturen, Durchwegung des Plangebiets, Erreichbarkeit des Ortskerns) als auch in Bezug auf die umliegenden Nutzungsarten (Wohn- und Schulnutzung) optimal in das bestehende Wohnumfeld eingegliedert.

## **10. Bodengutachten und Versickerung**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden für beide Teilbereiche Bodengutachten erarbeitet (20.08.2008, SakostaCau GmbH / 15.11.2011, Rubel & Partner), in denen anhand von 12 Rammkernsondierungen eine Eignungsprüfung des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswasser, eine geotechnische Eignungsprüfung der Böden sowie eine umwelt- und abfalltechnische Einstufung durchgeführt wurde. Geprüft wurde auch die Hangstabilität im Westteil des Plangebiets.

Entsprechend der genannten Gutachten ist das Plangebiet für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet, weil die im Bereich des Untersuchungsgebietes vorgefundenen Durchlässigkeiten des Untergrundes als "schlecht wasserdurchlässig" eingestuft werden mussten. Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers kann es demnach in den aufliegenden Schichten und in den Baugruben zu unkontrollierten Wanneneffekten sowie im Böschungsbereich zu unkontrollierten Wasseraustritten kommen.

Das Entwässerungskonzept sieht keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser vor. Die Planung stützt sich auf die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten, wonach die Böden auf Grund der geringen Durchlässigkeit für die gezielte Versickerung der gesamten anfallenden Niederschlagsmengen nicht geeignet sind. Eine Entwässerung der Grundstücke über Mulden und Rigolen wäre zwar grundsätzlich durchführbar, jedoch unverhältnismäßig aufwendig und kostenintensiv, zumal jede Anlage zusätzlich mit einem Überlauf ausgestattet werden müsste. Im Hangbereich scheidet eine gezielte Versickerung ganz aus, da ansonsten mit Vernässungen und unkontrollierten Wasseraustritten gerechnet werden muss. Um den Vorgaben des Landeswassergesetzes bzw. des Wasserhaushaltsgesetzes Rechnung zu tragen, kommt der Abflussverzögerung über begrünte Flachdächer, durchlässige Befestigung von Wegen, Einfahrten und Stell-



plätzen eine hohe Bedeutung zu. Daher wurden auch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Hinsichtlich der geotechnischen Eignung des Untergrundes im Plangebiet wurde ein sehr heterogener Bodenaufbau festgestellt. Im Gutachten sind jeweils gebietsspezifische Empfehlungen hinsichtlich der Ausbildung des Untergrundes bei der Gründung dargestellt, die im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten sind. Die Hangstabilität des Untergrundes insbesondere im Bereich des allgemeinen Wohngebiets "WA 6" wurde ebenfalls geprüft.

Beide im Zuge des Bauleitplanverfahrens erarbeiteten Bodengutachten sowie das Entwässerungskonzept sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

## 11. Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Henry-Moisand-Straße (L 65)" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Enggässchen - Kalkofen (L 36)".

## 12. Hinweise zum Denkmalschutz

In der Nachbarschaft des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mit der katholischen Pfarrkirche "Maria Heimsuchung" und dem katholischen Pfarrhaus zwei denkmalgeschützte Einzeldenkmäler. Daher ist bei der Errichtung von Gebäuden in der Nachbarschaft oder deren Veränderung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist beim Bauamt, Abt. Denkmalpflege zu beantragen.

Da auf Grund der Nähe des räumlichen Geltungsbereiches zu den beiden Einzeldenkmälern möglicherweise auch der Vorgängerbau der unmittelbar angrenzenden katholischen Pfarrkirche "Maria Heimsuchung" berührt sein kann, sind Erd- und Bauarbeiten gemäß § 13 Abs. 2 DSchG der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

## 13. Statistik

gesamtes Plangebiet:	14.898 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA):	11.724 m <sup>2</sup>	78,7 %
Verkehrsflächen:	2.477 m <sup>2</sup>	16,6 %
Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz":	490 m <sup>2</sup>	3,3 %
Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze":	147 m <sup>2</sup>	1,0 %

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich":	60 m <sup>2</sup>	0,4 %
Anzahl der neuen Wohneinheiten (ca.):		60

#### 14. Kosten

Der Stadt Mainz entstehen durch das Bauleitplanverfahren "L 65" keine Kosten.

Die erforderlichen Gutachten wurden auf Kosten der beiden Investoren erarbeitet. Zur späteren Umsetzung einzelner planerischer Aspekte wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*