

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Peter-Weyer-Straße (He 120)"



Stand: Satzungsbeschluss

## Begründung zum Bebauungsplan "Peter-Weyer-Straße (He 120)"

### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Erfordernis der Planung .....	4
3.	Flächennutzungsplan .....	5
4.	Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption .....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	8
4.4	Überbaute Grundstücksfläche .....	8
4.5	Anzahl der Wohneinheiten (siehe auch Plan 4 der Anlage).....	9
4.6	Bäume und Sträucher.....	9
4.7	Dachformen .....	9
4.8	Einfriedungen.....	10
5.	Äußere Erschließung .....	10
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
6.1	Städtebauliches Konzept.....	10
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	15
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	15
6.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten .....	17
6.7	Anzahl der Wohneinheiten .....	17
6.8	Unterirdische Versorgungsleitungen .....	18
6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	18

6.10	Grünplanerische Festsetzungen.....	18
6.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
7.	Schallschutz .....	19
8.	Altlasten.....	20
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	21
10.	Umweltbericht.....	21
11.	Statistik .....	27
12.	Kosten.....	28
13.	Überlagerung von Bebauungsplänen .....	28

#### **Anlagen**

- Bestandsaufnahme
- Umweltbericht

#### **Hinweis:**

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:*

- Schallgutachten
- Umwelttechnische Untersuchung (Altlasten)

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Hechtsheim und wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die Neue Mainzer Straße,
- im Süden durch die Straße "An den Mühlwegen", die Georg-Büchner-Straße sowie den Fußweg "In der Mainzer Pforte".
- im Westen durch die Lärmschutzwand entlang der Rheinhessenstraße.

## 2. Erfordernis der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes erfolgten in den vorangegangenen Jahren einige Nachverdichtungen, die dazu in der Lage sind zu einer Veränderung der bisherigen Wohnumfeldsituation und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität zu führen.

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit bestand auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes.

Die Summe derartiger Bauvorhaben sowie die in jüngster Zeit zusätzlich beantragten Baugesuche mit ähnlicher Ausnutzung lassen befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) solcher Vorhaben durch eine weitere bauliche Verdichtung eine ungeordnete und ungeordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, einerseits den Gebietscharakter zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke unter Berücksichtigung des o. g. Planungszieles vorzugeben, um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den Blockinnenbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

### 3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Wohnbaufläche" dargestellt. Das bestehende katholische Gemeindezentrum an der Georg-Büchner-Straße ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf enthalten.

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

### 4. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit teilweise hohem Anteil an Grün- und Freiflächen.

Weite Teile des Plangebietes sind charakterisiert durch bis zu 40 m tiefe, im Durchschnitt 600 m<sup>2</sup> große Grundstücke. Durch die zur Straße hin orientierte Bebauung resultiert ein hoher Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen, der nahezu ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und von baulichen Anlagen weitestgehend verschont ist. Lediglich im Bereich zwischen der Neuen Mainzer Straße und der Falkensteinerstraße sowie in einem Fall zwischen Falkensteinerstraße und Peter-Weyer-Straße erfolgte bereits eine Bebauung in zweiter Reihe in den bisher überwiegend noch freien Blockinnenbereichen.

Im Bereich westlich der Georg-Büchner-Straße ist die vorhandene Bebauung ausschließlich zeilenartig parallel der Georg-Büchner-Straße bzw. des Platanenweges und des Tannenweges ausgerichtet. Im übrigen Bereich östlich der Georg-Büchner-Straße und südlich der Birkenstraße ist hingegen eine blockrandähnliche Bebauungsstruktur vorherrschend, so dass hier allseitig umschlossene Blockinnenbereiche bestehen.

In einigen Bereichen des Geltungsbereiches sind bereits deutliche Nachverdichtungstendenzen zu erkennen. Auf freiwerdenden Grundstücken entwickeln sich großkubaturige Mehrfamilienhäuser, die eine deutlich höhere Ausnutzung der Grundstücke aufweisen als die umliegende Bebauung.

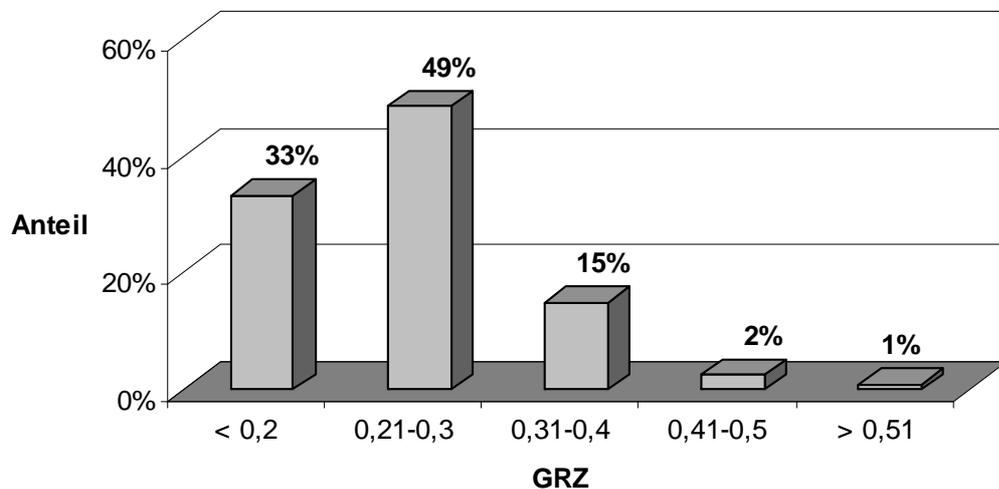
Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Übersichtspläne zur Bestandsaufnahme sind der Begründung als Anlage 1 beigelegt. Diese Pläne betreffen die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf einige kleine Handwerks- bzw. Dienstleistungsbetriebe wie zum Beispiel Arztpraxen, einen Friseur, eine Fahrschule, Ingenieurbüros, eine Apotheke ein Gesundheitsstudio und einen kleinen Elektromarkt. Daneben existiert im südlichen Geltungsbereich ein Gemeindehaus der katholischen Kirche. Sämtliche vorhandene Nutzungen sind gemäß § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grundflächenzahl (siehe Plan 1 der Anlage)



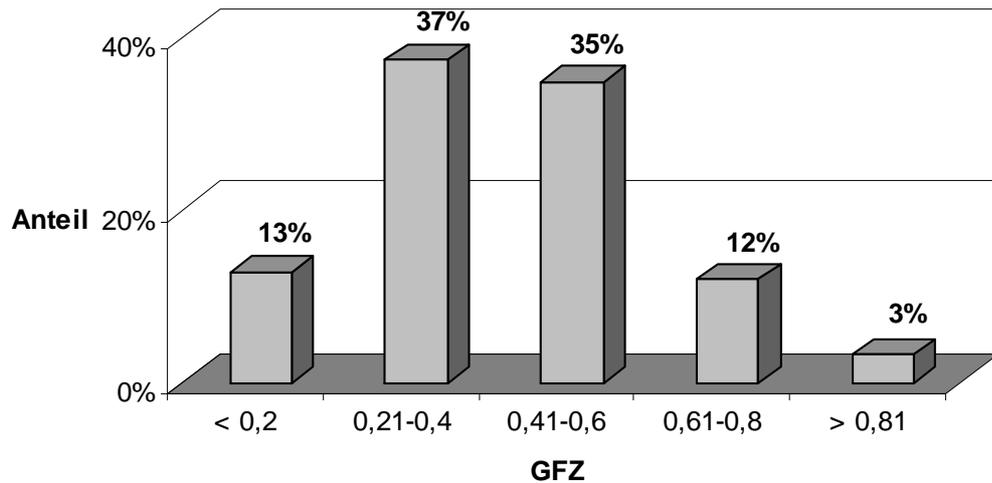
Das gesamte Plangebiet ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Im gesamten Plangebiet liegt die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend zwischen 0,1 und 0,3, wobei ca. ein Drittel der Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,2 aufweisen. Lediglich bei 12 Grundstücken liegt die GRZ über 0,4. Acht dieser 12 Grundstücke befinden sich entlang der Neuen Mainzer Straße, welche die Funktion einer Sammelstraße übernimmt und eine deutlich größere Breite aufweist als die übrigen Wohnstraßen im Geltungsbereich.

Hierbei wird ersichtlich, dass die bauliche Dichte im Geltungsbereich nicht überall einheitlich ist, sondern je nach Lage Unterschiede aufweist. Insbesondere im Bereich der Neuen Mainzer Straße sowie südlich der Büdinger Straße ist eine höhere bauliche Dichte vorzufinden als im restlichen Geltungsbereich.

Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude werden durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Nur bei wenigen Liegenschaften sind auf Grund der hohen Anzahl an Wohneinheiten große Bereiche des Grundstücks durch Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt (z. B. Falkensteinerstraße 37 bis 41; Ahornstraße 21 und 23).

### 4.2.2 Geschossflächenzahl (siehe Plan 2 der Anlage).

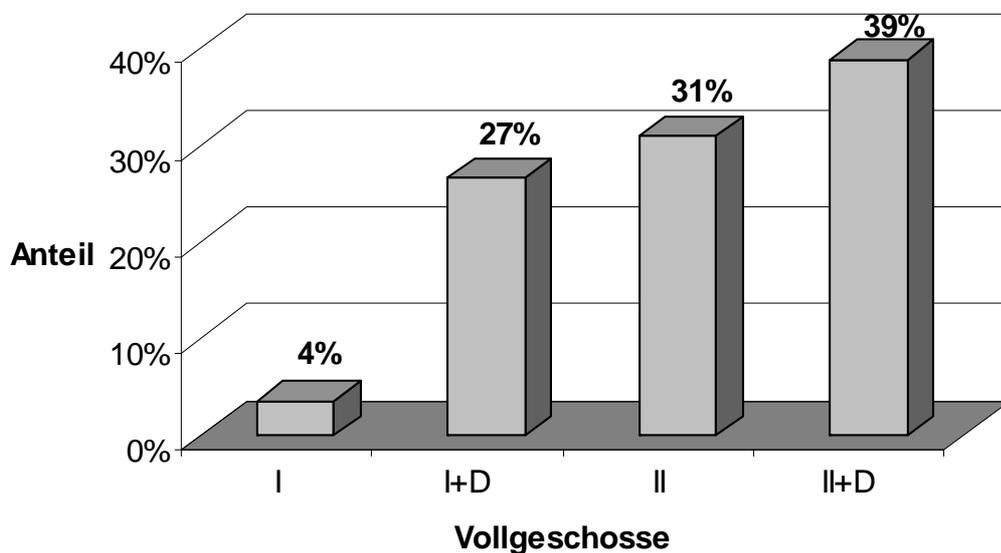
Zur überschlägigen Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden ausgebaute Dachgeschosse und Souterraingeschosse je zur Hälfte bei der Geschossfläche angerechnet. Die dargestellte GFZ entspricht damit nicht der Definition gemäß BauNVO, sondern gibt einen städtebaulichen Wert an, der zusammen mit der Grundstücksgröße einen Hinweis auf die vorhandene Wohn- und Nutzfläche gibt.



Hier zeigt sich eine annähernd ähnliche prozentuale Verteilung wie bei der Grundflächenzahl.

#### 4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan 3 der Anlage)

Neben Vollgeschossen wurden auch Dach- und Souterraingeschosse kartiert, wobei im Rahmen dieser Bestandsaufnahme nicht geklärt werden kann, ob diese Geschosse Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) sind. Wichtig ist hier zunächst nur der städtebauliche Eindruck der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe, um ein wichtiges Kriterium für den Gebietscharakter wieder zu geben.



Die Gebäude im Geltungsbereich sind überwiegend 2-geschossig mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss. Eine Konzentration der eingeschossigen Gebäude ist vor allem im mittleren Abschnitt der Falkensteinerstraße sowie im östlichen Abschnitt der Lorsche Straße, im nordöstlichen Abschnitt der Georg-Büchner-Straße und im mittleren Abschnitt der Birkenstraße zu finden. Zudem überwiegt die eingeschossige Bebauung im Bereich der Weststraße.

Allerdings ist in einigen Bereichen bereits eine Durchmischung mit zweigeschossigen Gebäuden erkennbar, so dass dort eine eindeutige Prägung nicht mehr vorliegt. Lediglich der Bereich entlang der Falkensteinerstraße und Lorscher Straße ist in seiner Ausprägung noch sehr homogen. Gebäude die drei oder mehr Geschosse aufweisen sind im Geltungsbereich nicht zu finden. Insgesamt sind der Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses im gesamten Geltungsbereich von Bedeutung.

#### 4.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise charakterisiert, wobei die Gebäude überwiegend als Einzelhäuser und vereinzelt Doppelhäuser errichtet sind. Eine Besonderheit stellt der Bereich im Südosten an der Neuen Mainzer Straße dar. Hier ist im Übergang zum weiter südlich gelegenen historischen Ortskern eine Straßenrandbebauung ohne Vorgartenbereiche und mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung vorhanden.

Eine traufständige Bebauung herrscht besonders im südwestlichen Bereich bis zur Georg-Büchner-Straße vor. Eine klare städtebauliche Struktur bildet auch die Bebauung in den mittleren Abschnitten der Falkensteinerstraße, der Lorscher Straße sowie der Birkenstraße, die jeweils in giebelständiger Bauweise entlang einer einheitlichen Bauflucht mit einem Abstand von ca. 4 m zum öffentlichen Raum errichtet wurde. Im übrigen Geltungsbereich ist keine einheitliche Gebäudeausrichtung gegeben.

#### 4.4 Überbaute Grundstücksfläche

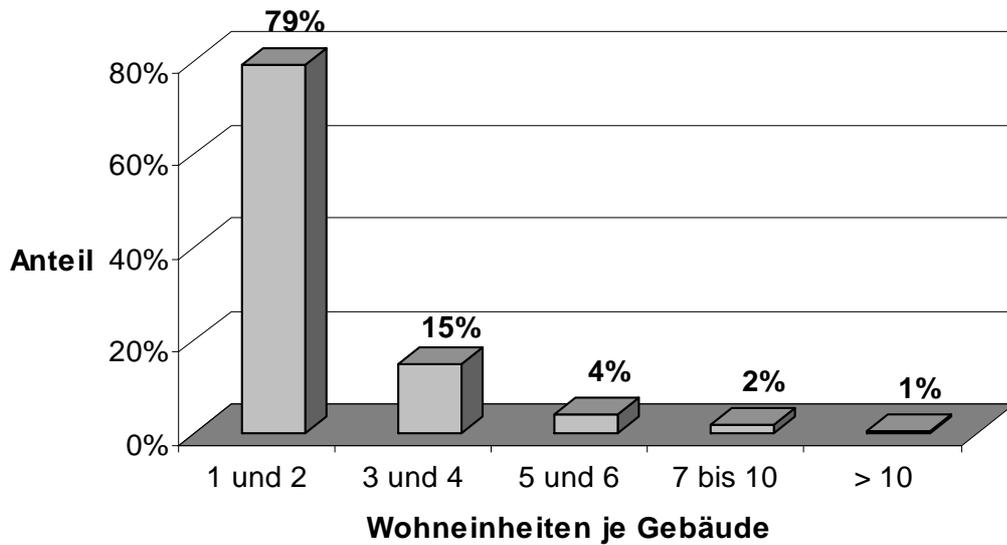
Die Gebäude stehen größtenteils in einem Abstand von 3 bis 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dabei ist besonders augenfällig, dass in fast allen Straßenzügen eine durchgehende Bauflucht eingehalten wurde.

Auf den östlichen Straßenseiten der Georg-Büchner-Straße, der Platanenstraße sowie des Tannenweges sind durchgängig größere Bauabstände vorhanden, die zu einer optischen Verbreiterung des Straßenraumes und einem höheren Anteil an Grünvolumen im Straßenraum beitragen.

Durch den Abstand der Gebäude zur Straße ergeben sich im gesamten Geltungsbereich gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche. Die überbaute Grundstücksfläche zieht sich meist ca. 20 m tief (ab der Verkehrsfläche) in die Grundstücke hinein. Hiervon weicht lediglich der Bereich westlich der Weststraße ab, wo auch eine Wohnbebauung in zweiter Reihe besteht und somit bis in den rückwärtigen Grundstücksbereich hineinreicht. Auch im südöstlichen Geltungsbereich zwischen der Neuen Mainzer Straße und der Falkensteinerstraße erfolgte eine Bebauung der Blockinnenbereiche, während die Bebauung entlang der Neuen Mainzer Straße an dieser Stelle aufgebrochen wurde.

Garagen und Stellplätze stehen sowohl im seitlichen Grenzabstand als auch in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und Baufeldern. Die Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgte bei den Grundstücken, die eine besonders hohe Anzahl von Wohneinheiten aufweisen. Diese Anordnung führt zu einer Beeinträchtigung der Gärten und Grünbereiche und damit zu einer nachhaltigen Minderung des Wohnwertes.

#### 4.5 Anzahl der Wohneinheiten (siehe Plan 4 der Anlage)



Das gesamte Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung mit 1 - 2 Wohneinheiten je Gebäude. Entsprechend der zuletzt beantragten Bauvorhaben besteht die Tendenz einer deutlich höheren Ausnutzung mit bis zu 10 oder mehr Wohneinheiten je Gebäude. Die Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten nehmen bislang noch einen untergeordneten Anteil ein und haben mit Ausnahme des südlichen Abschnittes der Falkensteinerstraße und eines Bereichs entlang der Neuen Mainzer Straße noch nicht zu einer nachhaltigen Prägung des Quartiers geführt.

#### 4.6 Bäume und Sträucher

Insbesondere der zentrale und südwestliche Teil des Plangebietes zeichnen sich durch eine intensive Begrünung aus. Die rückwärtigen Gartenbereiche und damit nahezu alle Blockinnenbereiche weisen teilweise einen ausgeprägten Bewuchs auf. Die Bäume erreichen Kronendurchmesser von bis zu 10 - 15 m. Auch in den Vorgartenbereichen befinden sich zahlreiche Bäume, die den Grüncharakter des Gebietes mit prägen.

#### 4.7 Dachformen

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung (überwiegend 20 - 45 Grad), wobei eindeutig die Satteldächer dominieren. In vielen Straßenzügen sind sogar ausschließlich Satteldächer vorhanden. Lediglich vereinzelt treten Flach- oder Pultdächer auf, die eine zum Teil deutliche Abweichung zur umgebenden Dach-Struktur darstellen.

Entlang der Neuen Mainzer Straße stellt sich im Gegensatz zum restlichen Geltungsbereich eine vergleichsweise heterogene Dachlandschaft dar, die durch die wechselnden Gebäudestellungen verstärkt wird.

## 4.8 Einfriedungen

Im Geltungsbereich ist die Einfriedung der Grundstücke charakteristisch durch niedrige Mauern, Zäune oder Hecken mit einer Höhe von meist nicht mehr als 1,50m erfolgt. Höhere Einfriedungen sind lediglich in Form von Hecken, nicht jedoch als bauliche Anlagen vorhanden.

## 5. Äußere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Autobahnanschlussstelle Hechtsheim-Ost, die über die Neue Mainzer Straße und die Rheinhessenstraße vom Plangebiet erreichbar ist. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist über bestehende Haltestellen auf der Rheinhessenstraße sowohl mittels Bussen als auch mit der Straßenbahn gegeben. Die Haltestellen sind über Fußwege aus dem Geltungsbereich auf kurzem Wege zu erreichen.

Die im Quartier bestehenden Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung im Plan übernommen. Ein Teil der Weststraße im nördlichen Geltungsbereich befindet sich in Privatbesitz. Dieser bisherige Zustand bleibt auch weiterhin beibehalten. Die Fläche soll auch zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich bleiben.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan gefestigt.

Die zeilenartige Ausrichtung der Bebauung westlich der Georg-Büchner-Straße wird durch die Festsetzung der Baufenster beibehalten. Im übrigen Bereich östlich der Georg-Büchner-Straße und südlich der Birkenstraße wird eine Bebauung aller Blockrandbereiche ermöglicht und somit die allseitig umschlossenen Blockinnenbereiche festgesetzt. Der Bereich nördlich der Birkenstraße weist auf Grund der organischen Straßenverläufe keine so klare Konzeption auf wie der südliche Geltungsbereich.

Gebietsübergreifend sind die grünen rückwärtigen Grundstücksbereiche prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. Die dort bereits bestehenden Gebäude sind auch weiterhin zulässig. Ein langfristig gesehener Abriss der Gebäude kommt wegen des damit verbundenen entschädigungspflichtigen Eingriffs in das Eigentum nicht in Frage.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll auch weiterhin diese Funktion beibehalten. Unter Beachtung der umgebenden Nutzungen wird im

überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Da der gesamte Geltungsbereich keine zentrale Versorgungslage im Sinne des Zentrenkonzeptes Einzelhandel und auch keine städtebaulich integrierte Lage darstellt, werden im gesamten Geltungsbereich keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Die im Gebiet an zwei Stellen vorhandenen kleinen Läden entlang der Neuen Mainzer Straße genießen weiterhin Bestandsschutz. Die Errichtung neuer Einzelhandelsbetriebe ist hingegen ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen würden zum Einen die Struktur des bestehenden Wohngebietes stören und zum Anderen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesem Grund sind Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches unmittelbar im Einmündungsbereich der Neuen Mainzer Straße zur Rheinhessenstraße wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine derzeit unbebaute Fläche, die ausschließlich von der Neuen Mainzer Straße aus erschlossen wird. Entlang der Rheinhessenstraße wird die Teilfläche ebenso wie der restliche Geltungsbereich durch die vorhandene Lärmschutzwand abgegrenzt. Da die Lärmschutzwand an der Einmündung der Neuen Mainzer Straße endet, ist dieser Bereich stärker durch den vorhandenen Verkehrslärm belastet. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) an dieser Stelle wäre aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte nicht möglich. Die Lage am Knotenpunkt mit der Rheinhessenstraße und damit einer guten verkehrlichen Anbindung ermöglicht es zudem in diesem Übergangsbereich zu dem benachbarten Gewerbegebiet ein Mischgebiet anzusiedeln, ohne dass die umliegenden Wohngebiete durch den Ziel- und Quellverkehr belastet werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten verhindert eine weitere Belastung der angrenzenden Wohnbebauung durch zusätzliche Störungen, insbesondere Lärmimmissionen.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein katholisches Gemeindezentrum, welches bisher durch den Bebauungsplan "He 37" überplant und als Sondergebiet festgesetzt war. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes wird der Bereich als Gemeinbedarfsfläche Kirche und kirchliche Einrichtungen festgesetzt, um die Fläche langfristig zu sichern und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Auf Grund der grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung der rückwärtigen Grundstücksbereiche stehen diese - mit Ausnahme der Flächen entlang der Lärmschutzwand im Nordwesten des Geltungsbereiches - für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Im Gegenzug können jedoch die bestehenden Gebäude entlang der Straßenzüge erweitert werden oder es können Neubauten in entsprechender maximal zulässiger Größenordnung errichtet werden. Für wenige der bestehenden Gebäude trifft die Erweiterungsmöglichkeit jedoch nicht zu. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die bezüglich ihrer Größe (überbaute Grundfläche) oder der hohen Ausnut-

zung der Grundstücke weder für den Bereich charakteristisch noch mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "He 120" vereinbar sind. Eine zusätzliche Bebauung auf diesen Grundstücken in dem o. g. Maß würde hier zu einer nicht mehr zu vertretenden städtebaulichen Verdichtung führen.

In wenigen Fällen wird die vorhandene hohe Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche) eingeschränkt. Hier besteht eine derart dichte Bebauung und hohe Ausnutzung der Grundstücke, dass dies bereits städtebaulich nicht mehr vertretbar ist, bzw. nicht mit der städtebaulichen Struktur der Umgebung harmoniert. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Eine Festschreibung der hier vorhandenen Ausnutzung im Bebauungsplan würde diesem Grundsatz nicht entsprechen.

Bestehende Gebäude, die größer sind als das zulässige Maß der baulichen Nutzung, genießen weiterhin Bestandsschutz und bleiben solange zulässig, bis eine Änderung bzw. Neubebauung der Grundstücke erfolgt.

Bei der Festsetzung der Werte zum Maß der baulichen Nutzung wird durch die o. g. mögliche Erweiterung der Bebauung bzw. Neubebauung dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen.

Die Ausnutzung der Grundstücke ist entlang der neuen Mainzer Straße und insbesondere im Bereich des festgesetzten Mischgebietes höher als im übrigen Geltungsbereich. Dies resultiert im wesentlichen aus der räumlichen Lage an der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE. Größere Baumassen fügen sich hier besser in die Gestalt des Straßenraumes ein. Zudem gehen Beeinträchtigungen für das übrige Wohnquartier durch Verkehr von dieser Bebauung nicht aus.

Ebenso weicht die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ab. Ausschlaggebend hierfür sind die besonderen Ansprüche einer speziellen Nutzung, die in der Regel größere Bauvolumen und damit auch ein größeres Maß an Flexibilität erfordern.

### 6.3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche

Die vergleichsweise geringe Überbauung der Grundstücksflächen ist eine der städtebaulichen Hauptmerkmale dieses Bereichs. Sowohl die südlich angrenzenden Quartiere, als auch das westlich angrenzende Gewerbegebiet weisen einen deutlich geringeren Grünanteil und eine höhere Verdichtung auf.

Trotz der "geringen" Grundflächenzahl (GRZ) sind bei den zum Teil sehr großen Grundstücken mit hohen Grundstückstiefen Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierende Gebäudekubaturen zulässig, die den diesbezüglich im Plangebiet vorhandenen Rahmen deutlich überschreiten würden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es auf Grund der durch diese Gebäudekubaturen zur Verfügung stehenden Geschossfläche zu einer hohen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude kommt und dies mit all den hieraus resultierenden negativen Auswirkungen, die unter Punkt "Anzahl der Wohneinheiten" beschrieben sind, zu städtebaulichen Spannungen führt.

Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der o. g. Planungsziele liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen überwiegend unter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus sind diese zulässigen Grundflächenzahlen mit einer absoluten Grundfläche gekoppelt. Diese Koppelung schränkt vor allem die Bebauung der großen Grundstücke mit großen Grundstückstiefen ein. Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches ist jedoch städtebaulich ohnehin nicht gewünscht, da es zu einer zunehmenden baulichen Dichte und einem Verlust der bestehenden Freibereiche führt.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird die zulässige GRZ auf 0,3 festgesetzt. Im Bereich entlang der Neuen Mainzer Straße wird die GRZ mit 0,4 für das Mischgebiet mit 0,5 festgesetzt, um hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Neue Mainzer Straße erfüllt die Funktion einer Sammelstraße und weist auch heute bereits eine relativ höhere bauliche Dichte auf als der restliche Geltungsbereich. Auch eine Konzentration der im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen an der Neuen Mainzer Straße ist erkennbar. Der vorhandene breitere Straßenraum ermöglicht zudem eine höhere bauliche Dichte ohne eine bedrückende Wirkung zu erzielen.

Im südöstlichen Abschnitt der Büdinger Straße ist bereits heute eine höhere bauliche Dichte vorzufinden. Die Bebauung zeichnet sich dort durch eine sich wiederholende Abfolge von Hausgruppen und Doppelhäusern aus. Da es sich hierbei um einen klar abgrenzbaren Bereich handelt, der eine in sich einheitliche Struktur aufweist, wird die vorhandene höhere Ausnutzung der Grundstücke beibehalten und eine höhere Grundflächenzahl als in den angrenzenden Straßenabschnitten festgesetzt.

Damit sich die entstehenden Gebäudeabmessungen bzw. die hieraus resultierenden Gebäudekubaturen bei den in Teilbereichen zulässigen Doppelhäusern und Hausgruppen ebenfalls in die Bebauungsstruktur einfügen, ist bei der Errichtung von Doppelhäusern die max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf zwei Drittel der festgesetzten Grundfläche reduziert. Bei der Errichtung von Hausgruppen ist die maximal zulässige Grundfläche je Einzelgebäude einer Hausgruppe im gesamten Geltungsbereich auf 100 m<sup>2</sup> reduziert. Diese Beschränkung erfolgt um die städtebauliche Wirkung der Gebäudekubaturen einander anzupassen. Bei Doppelhäusern geht die städtebauliche Wirkung stets vom gesamten Baukörper aus. Um die Gebäudekubatur gegenüber den Einzelhäusern nicht zu verdoppeln, ist die Größe der Haushälften beschränkt.

### 6.3.2 Geschossflächenzahl

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) verzichtet. Dies trägt zur baurechtlichen Erleichterung bei und vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen und der GRZ wird trotzdem das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert. Lediglich im Bereich des Mischgebietes (MI) erfolgt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

### 6.3.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Charakteristisch für den gesamten Planungsbereich ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Aus diesem Grund wird im überwiegenden Geltungsbereich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Lediglich einzelne Teilbereiche sind durch eine überwiegend eingeschossige Bebauung geprägt (mittlerer Abschnitt der Falkensteinerstraße und Teil der Lorscher Straße, sowie der Bereich am Erlenweg). Eine in sich geschlossene Einheit bildet nur der kleine räumliche Bereich am Erlenweg mit seinen eingeschossigen Bungalows. Für diesen Bereich sind zur Erhaltung dieser Gestalt eine niedrigere Gebäudehöhe sowie eine Eingeschossigkeit festgesetzt. In den übrigen Bereichen handelt es sich jeweils nur um Teilabschnitte der Straßenzüge, die im übrigen mit zweigeschossigen Gebäuden durchmischt sind, weshalb hier eine einheitliche Regelung für den gesamten Straßenzug getroffen wird. Die Festsetzung einer größeren Gebäudehöhe gegenüber dem Bestand führt nicht zu städtebaulichen Spannungen und zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke. Die besondere Funktion der Neuen Mainzer Straße wird neben der höheren Ausnutzung der Grundfläche auch in der höheren Gebäudehöhe deutlich.

Im nördlichen Abschnitt der Neuen Mainzer Straße erfolgt eine Staffelung der Höhenfestsetzung von 11 m (südlich der Einmündung Weststraße) bis hin zu 13 m für das Mischgebiet im Norden des Geltungsbereiches. Dieser Höhenunterschied basiert auf der vorhandenen Topografie. Während die Straße von Süden nach Norden in diesem Bereich um ca. 4 m abfällt bleibt das angrenzende Geländeneiveau des Wohn- bzw. Mischgebietes annähernd auf gleichem Niveau bzw. fällt nur um ca. 1-2 m ab. An der Ecksituation Rheinhessenstraße / Neue Mainzer-Straße entsteht somit ein deutlicher Höhenunterschied zwischen Fahrbahn und Baugrundstücken, der sich in Form einer stark begrünten Böschung darstellt. Da sich die festgesetzte Gebäudehöhe an der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche orientiert stellt diese Staffelung letztlich keine Erhöhung der Gebäude sondern lediglich eine Anpassung an den tiefer liegenden Bezugspunkt dar. Die Gebäudehöhe bezogen auf das vorhandene Gelände bleibt damit annähernd konstant.

Im festgesetzten Mischgebiet erfolgt abweichend vom übrigen Geltungsbereich keine Regelung zur Geschossigkeit. Durch die Festlegung der Oberkante baulicher Anlagen erfolgt auch hier eine Begrenzung der städtebaulich wirksamen Gebäudedekubatur.

Die Gebäudehöhen werden im gesamten Geltungsbereich mittels einer Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. Die Höhenfestsetzung ermöglicht auch eine bauliche Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden mit niedriger Geschosszahl ohne Erweiterung der bestehenden Gebäudegrundfläche.

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

felgeschossen, bauliche Anlagen die städtebauliche Wirkung eines zusätzlichen Geschosses erreichen.

#### **6.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen**

Im gesamten WA wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Gliederung ergibt sich aus der Festsetzung zu den Gebäudetypen. Während im überwiegenden Geltungsbereich nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, ist entlang der Neuen Mainzer Straße sowie im südöstlichen Abschnitt der Büdinger Straße auch die Errichtung von Hausgruppen möglich. Um die Errichtung von langen Gebäudezeilen zu vermeiden, die in diesem Bereich untypisch sind, ist bei der Errichtung von Hausgruppen eine Begrenzung auf max. 4 Einzelhäuser in einer Hausgruppe mit einer Gesamtlänge von max. 30 m festgesetzt. Eine Besonderheit in der Bauweise stellt eine Gebäudegruppe im Südosten des Geltungsbereichs an der Neuen Mainzer Straße dar. Die hier vorhandene Grenzbebauung im Übergangsbereich zum südlich gelegenen Ortskern wird durch eine Ausweitung des Baufensters bis an die Straßenbegrenzungslinie erhalten.

Für das neu geplante Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ziel ist es aus Gründen des Lärmschutzes einen geschlossenen Gebäuderiegel zu entwickeln, der die rückwärtigen Grundstücksbereiche von dem Verkehrslärm der Rheinhessenstraße und Neuen Mainzer Straße abschirmt. Nur auf diese Weise können schutzbedürftige Räume innerhalb des Mischgebietes angeordnet werden.

In den Teilen des Geltungsbereiches, in denen eine bestimmte Gebäudeausrichtung vorherrscht und diese eine besondere städtebauliche Gestalt unterstützt, wird eine Festsetzung zur Beibehaltung dieser Gebäudeausrichtung getroffen.

#### **6.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Baugrenzen mit einem Abstand zur Straße festgesetzt, der sich an der bisherigen Bebauung orientiert.

In dem gesamten Bereich sind rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, um die inneren Freiräume, die hier wesentlich zur Wohnqualität des Gebietes beitragen und für die kleinklimatische Situation von Bedeutung sind, von einer Bebauung freizuhalten. Die Tiefe der rückwärtigen Baugrenze ist dabei am Bestand orientiert und bietet den Grundstückseigentümern dennoch ausreichende Freiheit für die Bebauung der Grundstücke. In den Bereichen wo die Bebauung einen größeren Abstand zur Straße aufweist (östliche Seite der Platanenstraße und des Tannenweges) verbleibenden nur noch kleinere rückwärtige Grundstücksbereiche. Aus diesem Grund sind hier die rückwärtigen Baugrenzen enger gefasst und statt dessen ergänzende Baufenster zur Straße hin ausgewiesen, innerhalb deren eingeschossige Gebäudeerweiterungen errichtet werden dürfen.

Eine Besonderheit stellt die Bebauung im Nordwesten entlang der Lärmschutzwand zur Rheinhessenstraße dar, die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke in der zweiten Reihe ermöglicht wird. In diesem Bereich weisen die Grundstücke besonders große Tiefen auf. Zudem existiert bereits bei der Hälfte der Grundstücke eine Bebauung in zweiter Reihe wodurch der gesamte Bereich bereits vorgeprägt

ist. Um ein Heranrücken der Bebauung an die gewerbliche Nutzung westlich der Rheinhessenstraße zu vermeiden, wird hier die zulässige Tiefe der Baufenster an der hinteren Bauflucht des Bestandes orientiert und geht nicht darüber hinaus.

### **Freihalten der Blockinnenbereiche**

Neben der klimatischen Funktion tragen die grünen Gartenbereiche zu einem hohen Wohnwert des gesamten Quartiers bei. Um dies auch weiterhin sicherzustellen setzt der Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich fest, dass die Blockinnenbereiche von einer weiteren, über den Bestand hinaus gehenden Bebauung freizuhalten sind.

In zwei Bereichen des Geltungsbereiches existiert bereits eine Bebauung der Blockinnenbereiche. Hierbei handelt es sich um den Blockinnenbereich zwischen Falkensteinerstraße, Peter-Weyer-Straße, Birkenstraße und Büdinger Straße (Falkensteiner Straße 80) sowie den Bereich zwischen Neue Mainzer Straße, Lorscher Straße, Falkensteinerstraße und An den Mühlwegen (Neue Mainzer Straße 38, 38a-c, 40 und 40a). Diese Bebauung stellt jedoch eine Ausnahme dar und weicht von der sonst ausgeprägten Blockrandstruktur mit freien Innenbereichen ab. Die hier bestehenden Gebäude liegen vollständig außerhalb der ansonsten vorherrschenden Struktur und entsprechen somit nicht den städtebaulich angestrebten Strukturen. Die Blockinnenbereiche sind im übrigen im gesamten Geltungsbereich unbebaut und auch nach Zielsetzung des Bebauungsplanes weiterhin von einer Bebauung freizuhalten.

Dem Ziel einer Freihaltung der Blockinnenbereiche und damit Erhaltung der Wohnumfeldqualität als öffentlichem Belang, steht das Interesse der betroffenen Eigentümer an einem Erhalt ihres Grundstückswertes als privatem Belang entgegen. Ein Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen für diese bestehenden Gebäude hätte für die Eigentümer zur Folge, dass eine Neubebauung an gleicher Stelle zukünftig nicht mehr möglich wäre. Da es sich bei der betreffenden Bebauung aber um zum Teil noch recht neue Gebäude (BJ 2000) handelt und weil der vorhandene Grundstückszuschnitt eine vergleichbare Ausnutzung innerhalb der ansonsten üblichen Baufenster nicht ermöglicht, wäre mit einer solchen Festsetzung ein erheblicher Eingriff in das Eigentum verbunden, welcher durch den Plangeber zu entschädigen wäre. Für die betreffenden Grundstücksteile, die zukünftig nicht mehr bebaubar wären, entstünde hierdurch ein entschädigungspflichtiger Eingriff in Höhe von ca. 85 €/m<sup>2</sup>.

Da ein deutlicher Eingriff in das bestehende und ausgeübte Eigentum seitens der Stadt Mainz nicht beabsichtigt ist, wird in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für die bestehende Bebauung im Blockinnenbereich ein Baufenster festgesetzt, welches sich am Bestand orientiert und eine langfristige Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Diese Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel des Bebauungsplanes die Blockinnenbereiche von einer weiteren Bebauung frei zu halten und als private Grünbereiche zu erhalten. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme der bisher unbebauten Freibereiche zu vermeiden, entspricht das Baufenster den vorhandenen Gebäudeabmessungen und umfasst keine zusätzlichen Flächenanteile.

Für die übrigen grüngerprägten Blockinnenbereiche wird durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Ausschluss von Nebenanlagen sichergestellt, dass diese Flächen nicht noch zu weiteren Teilen für eine Bebauung

ung in Anspruch genommen werden. An dem Ziel, eine weitere Inanspruchnahme der Freibereiche zu vermeiden, wird zukünftig festgehalten.

## 6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

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

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

## 6.7 Anzahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung mit Gebäuden geprägt, die überwiegend eine geringe Anzahl von Wohneinheiten (1-2 WE) aufweisen (siehe Bestandsanalyse unter Punkt 4.5). Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern.

Die Anzahl der Wohneinheiten führt bei großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements, zu erheblichen Problemen mit dem ruhenden Verkehr und löst städtebauliche Spannungen aus. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Um insbesondere die o. g. Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet beschränkt. Die Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten orientiert sich dabei im Wesentlichen am Bestand. Entsprechend der abnehmenden baulichen Dichte von Osten nach Westen erfolgt auch bei der Zahl der Wohneinheiten eine Gliederung von der Neuen Mainzer Straße (4 WE) bis hin zum Tannenweg (2 WE). In Bereichen, in denen eine geringere bauliche Dichte festgesetzt ist (eingeschossige Bauweise), ist die Anzahl der Wohneinheiten ebenfalls auf 2 WE begrenzt.

Zusätzlich ist im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelgebäude auf zwei Wohneinheiten reduziert, um eine zu hohe Wohnungsdichte im Vergleich zu einer Einzelhausbebauung zu vermeiden. Forderungen nach einem erhöhten Wohnungsbedarf werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes dennoch berücksichtigt. Ermittelt auf das gesamte Plangebiet sind gegenüber dem derzeitigen Bestand mehr als 300 zusätzliche Wohneinheiten möglich.

## 6.8 Unterirdische Versorgungsleitungen

Der Geltungsbereich wird von einer bestehenden Kraftstofffernleitung der Bundeswehr gekreuzt, die innerhalb der Birkenstraße verläuft. Zum Schutz dieser Leitung vor Beschädigungen durch Erdarbeiten oder Pflanzenwuchs wurden mittels textlicher Festsetzungen Baumaßnahmen in einem 10 m breiten Schutzstreifen untersagt. Ebenso sind innerhalb dieses Streifens tief wurzelnde Bepflanzungen unzulässig, da diese ebenfalls zu Beschädigungen an der Leitung und damit zu einer Gefährdung der Umwelt führen könnten. Betreiber der Leitung ist die Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden. Bei Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens ist in jedem Fall eine Abstimmung mit dem Betreiber erforderlich, um einzuhaltende Sicherheits- und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

## 6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung der Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Weststraße zu sichern, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt wird für den bestehenden Erschließungsweg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

## 6.10 Grünplanerische Festsetzungen

### 6.10.1 Grünflächen

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich werden als solche explizit festgesetzt und somit deren Erhalt gesichert. Das vorhandene Grünvolumen trägt zu einer wahrnehmbaren Aufwertung des Wohnumfeldes und damit zur Wohnqualität des gesamten Quartiers bei.

### 6.10.2 Bodenversiegelung

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

### 6.10.3 Anpflanzungen

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

Zwischen dem festgesetzten Mischgebiet im Norden des Geltungsbereiches und der neuen Mainzer Straße besteht ein ausgeprägter Baumbestand, der sich auf der vorhandenen Geländeböschung gebildet hat. Dieser Baum- bzw. Gehölzbestand befindet sich zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches auf der öffentlichen Fläche und bewirkt eine optische Trennung zwischen dem nordwestlich

gelegenen Gewerbe und dem südlich angrenzenden Wohnquartier. Aus diesem Grund soll diese vorhandene Grünsubstanz auch weiterhin erhalten bleiben.

## **6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.11.1 Dachform / Dachneigung**

Der Geltungsbereich ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig die Satteldächer dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Quartiers bei und sollen daher auch weiterhin beibehalten werden.

Entlang der Neuen Mainzer Straße ist eine vielfältig Dachlandschaft sowie unterschiedliche Gebäudestellungen vorhanden. Auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform wird daher verzichtet.

### **6.11.2 Einfriedungen / Vorgärten**

Um die Struktur der einsehbaren und begrünten Vorgärten beizubehalten und die Vorgärten als straßenraumprägende Freiflächen zu sichern, sind Einfriedungen wie Mauern und Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Von dieser Festsetzung sind nur die Grundstücksgrenzen betroffen, die an eine öffentliche Fläche angrenzen. Die Einfriedungen der Grundstücke dienen zudem der Bildung einer Raumkante zum öffentlichen Raum hin. Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind sowohl Nutzungsbeschränkungen der Vorgärten als auch Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7. Schallschutz**

Die Emissionen des westlich der Rheinhessenstraße gelegenen Gewerbegebietes sind bereits durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Das vorhandene Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet an, ohne dass ein ausreichender Puffer in Form eines Mischgebietes oder einer Grünfläche vorhanden ist. In der somit vorhandenen Gemengelage werden bei der Beurteilung der Lärmeinträge aus dem Gewerbegebiet am Immissionsort die Richtwerte für Mischgebiete als geeigneter Zwischenwert angenommen. Somit ist gewährleistet, dass die gesunden Wohnverhältnisse immer noch gewahrt sind (Anforderungen eines Mischgebietes) und zudem die Gewerbebetriebe nicht zu stark in der Ausgestaltung ihrer Betriebe beschnitten werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lärmschutzwand im westlichen Geltungsbereich sowie die hier zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden, wodurch ein Heranrücken der empfindlichen Nutzung an die Lärmquellen vermieden wird. Die planungsrechtliche Beziehung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet wird damit durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Im nördlichen Geltungsbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt, welches eine Bebauung zulässt, die näher an die Gewerbebetriebe heranrückt als die südlich angrenzende Wohnbebauung. Da es sich hierbei jedoch um ein Mischgebiet han-

delt sind keine Immissionskonflikte mit dem westlich gelegenen Gewerbegebiet zu erwarten.

Auf Grund der Lärmbelastung des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm der Rheinhessenstraße und der Neuen Mainzer Straße sowie der umliegenden Straßenbahntrassen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Nach der schalltechnischen Untersuchung v. 06.10.2010 des Ingenieurbüros Pies, Boppard-Buchholz, sind zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch Verkehr schallschutztechnische Vorkehrungen erforderlich.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind im Bebauungsplan die einzelnen Lärmpegelbereiche zeichnerisch dargestellt. Anhand dieser Lärmpegelbereiche sind neben den Anforderungen der DIN 4109 (Ausbildung der Außenbauteile bei der Errichtung von Gebäuden) auch weitere Festsetzungen z. B. zur Grundrissorientierung und zur Begrenzung der Außenwohnbereiche getroffen. Da die Anforderungen an die Bauteile der Lärmpegelbereiche I bis III bereits durch den heutigen Stand der Technik bzw. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erreicht werden, ist eine eigenständige Regelung zum Lärmschutz hier nicht mehr erforderlich, weshalb auf eine Darstellung dieser Bereiche verzichtet wurde.

Der Neubau der Start- und Landebahn Nordwest am Flughafen Frankfurt Rhein-Main führt zu einer Veränderung der Lärmimmissionen des Flugverkehrs in der gesamten Region. Für den Stadtteil Hechtsheim resultiert hieraus, dass nahezu im gesamten Stadtteil die äquivalente Mittelungspegel über den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" liegen. Aus diesem Grund ist im gesamten Geltungsbereich zukünftig die Errichtung von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich.

Mit den getroffenen technischen Maßnahmen zur Lärmvorsorge werden gesunde Wohnverhältnisse im gesamten Geltungsbereich sichergestellt.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den jeweils anzuwendenden schallimmissionsrechtlichen Festsetzungen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Regelungen durch bauliche oder sonstige schallschutztechnischen Vorkehrungen eingehalten werden.

## **8. Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Neuen Mainzer Straße 36-38 befand sich eine chemische Reinigung die aufgrund des Umgangs mit altlastrelevanten Stoffen als altlastenrelevant einzustufen ist. Eine vertiefende historische Recherche sowie eine örtliche Überprüfung hatten zum Ergebnis, dass es sich nur um einen sehr kleinen Betrieb handelte, der zudem nur für eine rel. kurze Zeit betrieben wurde.

Im Rahmen ergänzender Bodenluftuntersuchungen wurde festgestellt, dass nur in sehr geringem Maße Belastungen des Untergrundes bestehen, die jedoch unterhalb der empfohlenen Schwellenwerte liegen. Weitere Maßnahmen im Umgang mit der Bodenbelastung sind daher nicht erforderlich. Mit der Untersuchung ist sichergestellt, dass die Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück der ehemali-

gen chem. Reinigung keine Probleme für die bestehende Wohnnutzung hervorrufen.

## 9. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "He 120" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt den Bestandscharakter zu wahren und Nachverdichtungen zu begrenzen. Die Planung löst keine neuen familienbezogene Aspekte aus.

Die im Gebiet vorhandenen Spielplätze und Grünflächen werden auch zukünftig gesichert.

Die aufgrund der Festsetzungen verbleibenden Nachverdichtungspotenziale werden nach Aussage des Sozialdezernates der Stadt Mainz (im Rahmen des Anhörverfahrens) bei der Erarbeitung des Schulentwicklungsplans berücksichtigt.

## 10. Umweltbericht

### **Aktuelle Flächennutzung**

Die überplante Fläche liegt innerhalb des Naturraums "Bretzenheimer Höhe" im Landschaftsraum "Terrassen mit reichen Lössböden" sowie oberhalb des Ausganges des Kesseltals.

Das fast vollständig bebaute Plangebiet verfügt über einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen, wobei die bauliche Dichte nicht überall einheitlich ist. Da die Bebauung zu den Straßen hin orientiert ist, sind in den rückwärtigen Bereichen, die fast ausschließlich gärtnerisch genutzt werden, großflächig unbebaute Blockinnenbereiche zu verzeichnen.

Eine Bebauung in zweiter Reihe ist bisher nur auf wenigen Teilflächen erfolgt. Dabei wurden freiwerdende Grundstücke mit großkubaturigen Mehrfamilienhäusern bebaut, die eine deutlich höhere Ausnutzung als die umliegenden Grundstücke aufweisen. Insgesamt liegen die am dichtesten bebauten Areale im Bereich der Neuen Mainzer Straße sowie südlich der Büdinger Straße.

Die überplante Fläche wird derzeit vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich zudem ein Gemeindehaus der Katholischen Kirche mit zugeordneter Grünfläche. Ein bisher unbebautes Grundstück an der Georg-Büchner-Straße wird als Grünland genutzt, und die unbebaute Fläche ganz im Norden als Lagerplatz für Holz und andere Baumaterialien. An der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft an der Rheinhessenstraße eine Lärmschutzwand.

### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### ***Mensch, Gesundheit und Erholung***

Das Plangebiet ist von Lärmemissionen aus dem Straßen-, Schienen und Flugverkehr belastet, die sich vor allem an den Grenzen des Geltungsbereichs aufsummieren. Für den Straßen- und Schienenverkehr liegen die Beurteilungspegel im Bereich der Rheinhessenstraße zwischen 60 dB(A) im Erdgeschoss und 65 dB(A) im 2. Obergeschoss, wobei im Nahbereich der Knotenpunkte stellenweise Pegel

bis 70 dB(A) auftreten. Entlang der Neuen Mainzer Straße (K 13) sind im Nahbereich der Straße durchweg Pegel bis 65 dB(A) in allen Geschossen gegeben.

Der Tagesorientierungswert eines Wohngebietes von 55 dB(A) wird somit erst im Abstand von ca. 30 bis 50 m des Erdgeschossniveaus und ca. 100 bis 150 m der 2. Obergeschosse entlang der Rheinhessenstraße eingehalten. In der Nachtzeit sind im Nahbereich der Rheinhessenstraße Schutzabstände zwischen ca. 50 m (Bezug Erdgeschoss) und ca. 150 m (Bezug 2. Obergeschoss) erforderlich, um den maßgebenden Nachtorientierungswert eines Wohngebietes von 45 dB(A) einzuhalten. Im Verlauf der Neuen Mainzer Straße zeigt sich, dass ab der 2. Baureihe der Nachtorientierungswert von 45 dB(A) eingehalten wird. Der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV von 49 dB(A) für Wohngebiete (Nachtzeitraum) wird hauptsächlich an Gebäuden der 1. Baureihe an der Neuen Mainzer Straße und entlang der Rheinhessenstraße überschritten.

Innerhalb des bioklimatischen Ungunstraums des Mainzer Beckens liegt das Plangebiet im Bereich der Mittelterrasse des Rheins, die tagsüber lufthygienisch und bioklimatisch belastet ist, gleichzeitig aber schon von der nächtlichen Abkühlung profitiert. Die überplante Fläche befindet sich dabei deutlich außerhalb der stark belasteten Innenstadt und zeigt bereits ähnlich positive Verhältnisse wie der bioklimatische und lufthygienische Gunstraum der Hochterrasse.

Auch hinsichtlich der lufthygienischen Belastung liegt die überplante Fläche in einem relativ begünstigten Bereich, der im Sommer durch vergleichsweise selten auftretende Calmen gekennzeichnet ist. Gleichzeitig ist für das Plangebiet ein regionales Windsystem von Bedeutung, das einen günstigen Einfluss auf die Schadstoffbelastung und andere lufthygienische bzw. bioklimatische Parameter ausübt. Durch seine fast vollständige Bebauung und die von den Randbereichen auf das Gebiet einwirkenden Lärmemissionen zeigt die überplante Fläche keine Eignung als Erholungsraum für Bewohner anderer Teile des Mainzer Stadtgebietes. Mit seinen intensiv begrünten und weniger stark verlärmten Blockinnenbereichen sowie den attraktiv gestalteten öffentlichen Grünflächen verfügt das Wohngebiet jedoch über Flächen mit hochwertiger Aufenthaltsqualität, die von den dort wohnenden Menschen für die Wochenend- und Feierabenderholung genutzt werden können.

### ***Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt***

Im Vergleich zu anderen Wohnstandorten im Stadtgebiet von Mainz zeichnet sich das Plangebiet durch einen relativ hohen Anteil an gärtnerisch gestalteten Freiflächen aus.

Besonders hervorzuheben sind dabei die unbebauten Blockinnenbereiche und die städtischen Grünflächen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind meist von Scherrasen geprägt, die mit Einzelbäumen und Baumgruppen überstellt sind. Für das Plangebiet prägend ist dabei der umfangreiche Bestand aus heimischen und nicht-heimischen Laub- und Nadelbäumen.

Mit etwas mehr als 40% haben heimische Arten einen überraschend großen Anteil unter den einzeln stehenden Gehölzen, während Baumgruppen meist von landschaftsfremden Koniferen gebildet werden. Durch eine besonders gute Ausstattung mit alten heimischen Laubbäumen fallen die öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebiets und an dessen südwestlicher Grenze sowie zwischen der Georg-Büchner- und der Platanenstraße auf. Flächen mit krautiger Spontanvegeta-

tion beschränken sich auf den gärtnerisch genutzten Freiflächen auf nur wenige Bereiche mit extensiver Pflege.

Auf der brachliegenden Fläche im Norden des Plangebiets sind Aufkommen der nicht-heimischen Robinie sowie drei alte Linden zu verzeichnen. Die schütterere Ruderalvegetation trocken-warmer Standorte wird von allgemein häufigen Arten dominiert.

Von den in 2010 nachgewiesenen 29 Vogelarten leben 23 im Plangebiet selbst als Brutvögel, wobei gehölzgebundene Arten und Kulturfolger dominieren. Die ange-troffene Brutvogelgesellschaft umfasst vorwiegend Arten, die in Rheinland-Pfalz als verbreitet und nicht als gefährdet gelten. Bei dem lediglich als Überflieger registrierten Schwarzmilan handelt es sich um eine Art des Anhang I der Vogelrichtlinie, die, ebenso wie die Gastvogelarten Grünspecht und Mäusebussard nach § 10 (2) Nr. 5 und Nr. 11 BNatSchG streng geschützt ist. Der Grünspecht ist zudem durch die BArtSchV streng geschützt, und der im Gebiet vorkommende Haussperling wird bundesweit in der Vorwarnstufe der Roten Liste geführt. – Reptilien konnten im Plangebiet trotz intensiver Nachsuche nicht beobachtet werden; ein Vorkommen der Blindschleiche ist dennoch wahrscheinlich. - Für an Baumhöhlen gebundene Fledermausarten ist im Plangebiet kein Quartierpotenzial verfügbar, und für an Gebäude gebundene Arten dieser Tiergruppe ist die geplante Nachverdichtung nicht relevant, da Umbau-, Ausbau- und Renovierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden auch derzeit schon möglich sind. Da die im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten in Rheinland-Pfalz nicht als gefährdet gelten, wurde keine detaillierte Artenschutzprüfung durchgeführt.

Insgesamt sind die Habitatausstattung und die strukturelle Vielfalt der überplanten Fläche relativ stark eingeschränkt, da die Freiflächen vorwiegend von Ziergärten mit intensiver Pflege geprägt werden. Bereiche mit besonderen Standortbedingungen und an sie gebundene Arten mit spezialisierten Ansprüchen fehlen fast vollständig. Hiervon betroffen ist u.a. die Tagfalter- und Heuschreckenfauna, für die geeignete Lebensräume weitgehend fehlen. Für die lokale Fauna bestehen zudem relativ hohe störoökologische Belastungen durch die bestehende Bebauung und die damit einhergehenden Nutzungen sowie durch den Verkehr auf den Erschließungsstraßen.

Prioritäre Lebensraumtypen sowie geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

### ***Boden und Wasser***

Bei den aus eiszeitlichem Löss entstandenen Substraten handelt es sich vorwiegend um Kolluviole, nur auf einer untergeordneten Fläche im Norden hat sich ein Kalktschernosem ausgebildet. Beide Bodenformengesellschaften sind durch ein sehr hohes Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen, großes Wasserspeichervermögen und einen guten natürlichen Basenhaushalt gekennzeichnet. Grund-, Stau- oder Hangnässe sind nicht zu verzeichnen. Unter Ausnutzung der belebten Bodenzone ist fast im gesamten Plangebiet die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Wasser anfällt, möglich. Bei beengten Platzverhältnissen kann grundsätzlich auch eine Versickerung über unterirdische Rigolen oder Mulde-Rigolen-Systeme erfolgen. Im äußersten Norden des Plangebiets sind die Versickerungsverhältnisse aufgrund von Lösslehm im Untergrund ungünstiger. Eine großflächige Versickerung scheidet dort zwar nicht aus, die gezielte Versickerung über Mulden, Mulden-Rigolen oder Rigolen kann jedoch zu Vernässungen führen.

Trotz seiner überwiegenden Nutzung als Wohnstandort verfügt das Plangebiet mit seinen umfangreichen Grünflächen noch über einen hohen Anteil an unverbauten, versickerungsfähigen Böden. Versiegelte und bebaute Areale beschränken sich derzeit vor allem auf die Erschließungsstraßen mit den hier angeordneten Gebäuden und Nebenanlagen, wo die gewachsenen Böden ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen können. Entlang der Straßen ist zudem von einer Belastung der Böden durch Schadstoffeinträge aus dem Kfz-Verkehr auszugehen. Der Flurabstand des Hauptgrundwasserleiters in den Schichten des Kalktertiärs liegt im Norden des Plangebiets bei ca. 23 m und im Süden bei knapp 30 m. Im Norden ist zudem ein lokal begrenztes, oberflächennahes Grundwasserstockwerk in 8 bis 9 m Tiefe ausgebildet. Die Grundwasserqualität des oberflächennahen Grundwasserstockwerkes ist mit erhöhten Nitrat bzw. Mineralstoffgehalten deutlich anthropogen überprägt, während die des tieferen Stockwerkes erfahrungsgemäß sehr gut ist.

Im Bodenschutzkataster ist auf dem Grundstück Ahornstr. 16 eine dekontaminierte schädliche Bodenveränderung eingetragen, für die kein Altlastenverdacht mehr besteht. Der Standort einer zwischen 1965 bis 1976 betriebenen chemischen Reinigung auf dem Grundstück Mainzer Straße 34 musste aufgrund des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen zunächst als uneingeschränkt altlastenverdächtig eingestuft werden. Eine im September 2011 erstellte umwelttechnische Untersuchung des Grundstücks kam zu dem Ergebnis, dass keine organoleptischen Hinweise auf Untergrundverunreinigungen aus der Nutzung als Chemischreinigung zu verzeichnen sind. Die analysierten Bodenluftproben zeigen zwar Gehalte an Tetrachlorethen, die gemessenen Gehalte sind jedoch gering, und der Maßnahmeschwellenwert des Merkblatts ALEX-02 von 1 mg/m<sup>3</sup>, ab dem weitere Untersuchungen erforderlich werden, ist in beiden Proben unterschritten. Es kann somit von einer geringfügigen Belastung ausgegangen werden, die weitere Maßnahmen nicht erforderlich machen.

Von der Planung sind keine Fließgewässer oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

### ***Klima***

Bedingt durch seine Lage auf der Mittelterrasse und seinen hohen Anteil an begrünten Freiflächen stellt sich die klimatische Situation im Bereich des Plangebietes derzeit relativ günstig dar. Innerhalb des Stadtgebietes von Mainz kann das Plangebiet daher dem geringer thermisch belasteten "Stadtrandklima" zugerechnet werden. Da das Plangebiet zudem oberhalb des Kesseltals liegt, dessen bioklimatische Entlastungsfunktion durch den hier verlaufenden Kaltluftstrom für Hechtsheim und den Mainzer Süden bis zum Altstadtrand von größter Bedeutung ist, kommt der überplanten Fläche zudem eine Funktion für den Transport von Kaltluft zu.

### ***Stadtbild***

Mit der meist intensiven Begrünung der Blockinnen- und Vorgartenbereiche, die z.T. durch alte Baumbestände geprägt sind, und der vorwiegend regelmäßig angeordneten, homogenen Bebauung zeichnet sich das hier überplante Wohngebiet in den meisten Teilen durch ein einheitliches Stadtbild aus.

Nur auf den nachträglich verdichteten Flächen, die meist mit großkubaturigen Mehrfamilienhäusern bebaut wurden, kommt es zu einer merklichen Störung des

ursprünglichen Charakters, zumal der Anteil intensiv begrünter Freiflächen wegen der hier zu verzeichnenden umfänglichen Stellplätze und Zufahrten stark reduziert wurde. Gleichzeitig ist auf neu bebauten Grundstücken eine Tendenz zur Anlage ‚pflegeleichter‘ Freiflächen mit nur geringer Grünsubstanz zu verzeichnen.

### ***Kulturgüter und sonstige Sachgüter***

Wie in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen, verläuft im Bereich der Birkenstraße und deren westlicher Verlängerung eine unterirdische Kraftstofffernleitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 5 m Breite.

## **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### ***Mensch, Gesundheit und Erholung***

Dem Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Lärmeinwirkungen wird – zusätzlich zur bereits bestehenden Lärmschutzwand an der Rheinhessenstraße – im Wesentlichen durch passive Lärmschutzmaßnahmen für die Innenwohnbereiche von Neubauten Rechnung getragen. Dazu sind im Plan unterschiedliche Lärmpegelbereiche festgesetzt, anhand derer neben den Anforderungen der DIN 4109 weitere Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zur Begrenzung der Außenwohnbereiche getroffen wurden.

Im Mischgebiet soll der Lärmschutz zusätzlich durch die Festsetzung eines durchgängigen Gebäuderiegels erreicht werden.

Zu den Auswirkungen des Lärms durch den Straßenverkehr kann festgestellt werden, dass gesundes Wohnen unter Vorsorgegesichtspunkten im Bereich der Lärmpegelbereiche IV und V nur mit den festgesetzten Einschränkungen möglich sein wird. Hiervon betroffen sind jeweils die erste Baureihe entlang der Rheinhessenstraße und der Neuen Mainzer Straße (WA) sowie der nördliche Teil des Plangebiets (MI, WA). Für die Wohngebäude an der Neuen Mainzer Straße ist dies nicht so gravierend, da die Außenwohnbereiche / Gärten dort ohnehin auf den von der Straße abgewandten Grundstücksteilen angeordnet sind, während sich die unbauten Freiflächen im Westen des Plangebiets zur Rheinhessenstraße hin orientieren. Hier ist in den Gärten daher trotz der vorhandenen Lärmschutzwand von Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität und der Erholungsfunktion durch Verkehrslärm auszugehen.

Da die äquivalenten Mittelungspegel aus dem Flugverkehr des Flughafens Frankfurt Rhein-Main durch den Neubau der Start- und Landebahn Nordwest über den Orientierungswerten der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ liegen, müssen Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet zukünftig durch schalldämmte Belüftungseinrichtungen vor schädlichen Lärmemissionen geschützt werden.

### ***Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt***

Da die absehbare Inanspruchnahme von Grünflächen und Gehölzbeständen mit Habitatfunktion für die lokale Avifauna für eine Bebauung und Versiegelung bei Realisierung des Bebauungsplans geringer sein wird als nach derzeit geltendem Baurecht möglich, wird sich die Planung im Vergleich mit dem aktuellen rechtmäßigen Zustand positiv auf die Brutvogelgemeinschaften des Plangebiets auswirken. Durch die im Plan festgesetzten Pflanzgebote und weitere Maßnahmen zum Artenschutz kann zudem das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### ***Boden und Wasser***

Da die absehbare Inanspruchnahme natürlich gewachsener, versickerungsfähiger Böden für eine Bebauung und Versiegelung bei Realisierung des Bebauungsplans geringer sein wird als nach derzeit geltendem Baurecht möglich, wird sich die Planung im Vergleich mit dem aktuellen rechtmäßigen Zustand positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt des Plangebiets auswirken. Durch die im Plan festgesetzten Maßnahmen zur intensiven Begrünung der Grundstücksfreiflächen, zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien und zur Versickerung / Verwertung unverschmutzten Niederschlagswassers können die Auswirkungen der Bebauung auf beide Schutzgüter zusätzlich minimiert werden.

### ***Klima***

Da die absehbare Inanspruchnahme klimatisch wirksamer Grünflächen für eine Bebauung und Versiegelung bei Realisierung des Bebauungsplans geringer sein wird als nach derzeit geltendem Baurecht möglich, wird sich die Planung im Vergleich mit dem aktuellen rechtmäßigen Zustand positiv auf das Lokalklima des Plangebiets und dessen Umgebung auswirken. Durch die im Plan festgesetzten Maßnahmen zur intensiven Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie von Teilen der Dach- und Fassadenflächen können die Auswirkungen der Bebauung auf den Klimahaushalt zusätzlich minimiert werden.

### ***Stadtbild***

Da die absehbare Inanspruchnahme von stadtbildprägenden Grünflächen und Gehölzbeständen für eine Bebauung und Versiegelung bei Realisierung des Bebauungsplans geringer sein wird als nach derzeit geltendem Baurecht möglich, wird sich die Planung im Vergleich mit dem aktuellen rechtmäßigen Zustand positiv auf das Stadtbild im Bereich des Plangebiets und dessen Umgebung auswirken. Durch die im Plan festgesetzten Maßnahmen zur intensiven Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zur weitgehenden Erhaltung begrünter Vorgartenbereiche können Beeinträchtigungen des Stadtbildes zusätzlich minimiert werden.

### ***Kulturgüter und sonstige Sachgüter***

Die unterirdische Kraftstofffernleitung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet.

### ***Verbleibende Beeinträchtigungen***

Da die Planung eine Verminderung der derzeit möglichen Ausnutzung zum Ziel hat, wird mit der Realisierung des Vorhabens im Vergleich zum aktuellen rechtmäßigen Zustand kein Eingriff in den Naturhaushalt verbunden sein. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Erholungsfunktion der Freiflächen entlang der Rheinhausenstraße durch Verkehrslärm weiterhin eingeschränkt sein wird.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans "He 120" werden die Belange des Naturschutzes, des Menschen, der Gesundheit und Erholung wie folgt berücksichtigt:

- Beschränkung der Bebauung und Versiegelung durch überwiegende Begrenzung der GRZ auf 0,3 (WA) bzw. 0,5 (MI).
- Beschränkung der Standorte von Garagen und Stellplätzen auf die überbaubaren Flächen.
- Erhaltung von Gehölzbeständen.
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen.
- Begrünung von Teilen der Dach- und Fassadenflächen.
- Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- Versickerung und / oder Verwertung des auf den Grundstücken anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers.
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen / Lärmpegelbereichen.

Durch die geplante Reduzierung der Bebauung und Versiegelung im Vergleich zum derzeit gültigen Baurecht werden auch der zusätzlich entstehende Verkehr und die damit einhergehenden Lärm- und Schadgasemissionen begrenzt.

Da die meisten Dachflächen durch die Geometrie des Straßennetzes nach Südwesten, Westen oder Südosten orientiert sind, ist in großen Teilen der überplanten Fläche die Erzeugung erneuerbarer Energien mittels Photovoltaikanlagen möglich.

#### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Die im "He 120" geplante Ausnutzung geht im Vergleich zum aktuellen rechtmäßigen Zustand (i. d. R. nach § 34 BauGB) mit einer Reduzierung der bebauten und versiegelten Flächen einher. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da somit die Eingriffe bereits vor dieser planerischen Entscheidung erfolgt sind oder, in sehr wenigen Fällen dort wo noch kein Wohnhaus errichtet wurde, zumindest zulässig waren.

#### **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Da von der Realisierung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Überwachung solcher Auswirkungen entbehrlich.

Ein wesentlicher Teil der Planungsaufgabe war der Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Lärmimmissionen durch Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen in den Lärmpegelbereichen IV und V. Die Lärmsituation wird innerhalb des Stadtgebietes - auch unabhängig von der Realisierung des Bebauungsplans - wie folgt überwacht:

Mögliche Umweltauswirkungen	Maßnahme zur Überwachung	Zuständige Behörde	Zeitplan
Lärmemissionen	Fortschreibung des Schallimmissionsplans	Stadt Mainz	Daueraufgabe (s. <a href="http://www.mainz.de">www.mainz.de</a> )

## **11. Statistik**

Plangebietsgröße	ca.	26,1 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	21,3 ha	81,7 %
Mischgebiet (MI)	ca.	0,2 ha	0,9 %

Gemeinbedarfsflächen	ca.	0,6 ha	2,1 %
Verkehrsflächen	ca.	3,0 ha	11,5 %
Öffentliche Grünflächen/Parkanlage	ca.	1,0 ha	3,8 %
Anzahl der bestehenden Wohneinheiten			ca. 741 WE
Anzahl der nunmehr zulässigen Wohneinheiten			ca. 1.090 WE
Einwohnerzahl			ca. 2.507 EW
(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)			

## 12. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Seitens der städtischen Fachbehörden wurden keine Kosten benannt.

## 13. Überlagerung von Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne "West - Nördl. Teil II Änderung und Ergänzung (He 37)", "Rheinhessenstraße Bereich Jägerhaus/Birkenstraße (He 71)", sowie "Rheinhessenstraße Bereich Birkenstraße/An den Mühlwegen (He 72)".

Mainz,

Marianne Grosse  
Beigeordnete