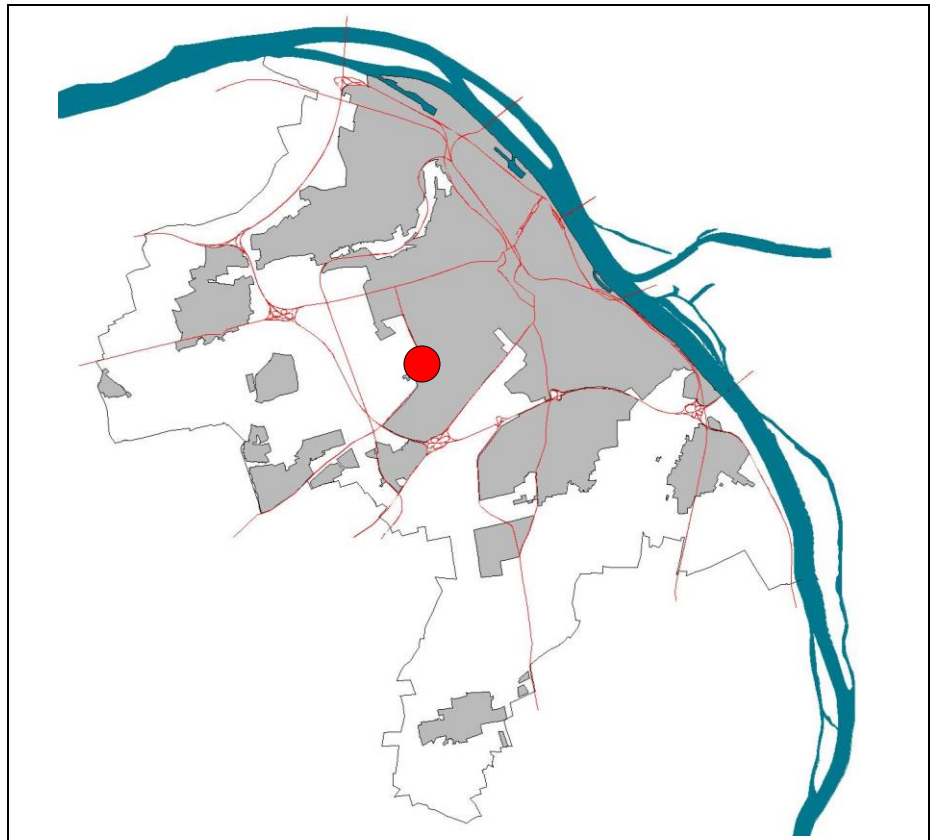


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan

"Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"



Stand Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)"

1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	5
3.	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
3.2.1	Bebauungsplan "Bretzenheim-West - Teil II (B 50/II)"	7
3.2.2	Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)"	8
3.2.3	Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)"	9
4.	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	9
5.	Städtebauliches Konzept	10
6.	Verkehrerschließung	11
7.	Einzelhandel	12
7.1	Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz	12
7.2	"Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz	13
7.2.1	Ziele und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel"	13
7.2.2	Zentrale Versorgungsbereiche	13
7.3	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Bretzenheim	14
8.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	15
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	15
8.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	16
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	16
8.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	17

8.5	Verkehrsflächen	17
8.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	18
8.7	Öffentliche Grünflächen.....	18
8.8	Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen.....	19
8.8.1	Dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken.....	19
8.9	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8.9.1	Reduzierung der Versiegelung	19
8.9.2	Versickerungsfläche "V"	19
8.9.3	Durchlässigkeit von Einfriedungen.....	20
8.10	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	20
8.10.1	Maßnahmen für den Erschütterungsschutz	20
8.10.2	Festsetzungen zum Schallschutz.....	20
8.11	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
8.11.1	Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen	23
8.11.2	Erhalt von Bäumen	24
8.11.3	Anpflanzen von Bäumen	25
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
9.1	Dachform und Dachneigungen.....	25
9.2	Dachaufbauten.....	26
9.3	Einfriedungen	26

9.4	Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen	26
10.	Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen.....	26
10.1	Schalltechnisches Gutachten.....	26
10.2	Erschütterungsgutachten.....	28
10.3	Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung.....	28
10.4	Bodengutachten.....	30
10.5	Regenwasserbewirtschaftungskonzept.....	32
10.6	Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung.....	32
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	33
12.	Statistik	33
13.	Kosten	34

Hinweis

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "B 165" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- *Schalltechnisches Gutachten (Konzept dB plus GmbH, 11/2024)*
- *Erschütterungstechnische Untersuchung (KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH, 12/2021)*
- *Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung (Willigala— Ökologische Gutachten, 05/2025)*
- *Umwelttechnischer Bericht (Mc&S Umweltprojekt GmbH, 05/2025)*
- *Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Ingenieurbüro Francke + Knittel GmbH, 02/2025)*
- *Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden (Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, 10/2024)*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 165" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim in der Flur 13 und wird begrenzt:

- im Norden durch die "Jakob-Leischner-Straße" und die Straße "Am Ostergraben),
- im Osten durch die Straße "Am Ostergraben" (Flurstück 256/10),
- im Süden durch die Straße "Am Heckerpfad" (Flurstücks 262/6),
- im Westen durch die "Feuerwache I" (Flurstück 43/5) sowie das Flurstück der "Dt. Telekom AG" (Flurstück 38/10).

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Das ca. 15.450 m² große Areal in Mainz-Bretzenheim befindet sich in direkter Nachbarschaft zur "Feuerwache I" der Mainzer Berufsfeuerwehr. Aktuell befinden sich im Geltungsbereich des "B 165", neben landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Flächen eines ehemaligen Stahlrecycling- und Entsorgungsunternehmens nebst zwei Wohngebäuden, eine Autovermietung und eine Rechtsanwaltskanzlei in dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen "Am Heckerpfad 21".



Geltungsbereich des "B 165", Stand: Dezember 2024; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz

Mit dem Bebauungsplan "B 165" sollen die städtebauliche und verkehrliche Entwicklung und Ordnung des Bereiches zwischen der "Jakob-Leischner-Straße" im Norden und der Straße "Am Heckerpfad" im Süden neu geordnet werden.

Hierfür wurde für die Flächen zwischen der "Feuerwache I" und der Straße "Am Ostergraben" ein entsprechendes städtebauliches Konzept für eine Wohnbebauung erstellt. Die zukünftigen als auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 165" sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt bzw. gesichert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine verbesserte verkehrliche Erschließung in diesem Bereich von Mainz-Bretzenheim zu gewährleisten.

Hierbei sollen insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, der Bestandsgebäude sowie der umgebenden Nutzungen (Feuerwache, gewerbliche Nutzungen, Wohnen) städtebaulich verträglich geregelt werden. Damit soll der Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke bestimmt werden.

Aufgrund der zentralen Lage inmitten des Stadtteils Mainz-Bretzenheim sowie der guten verkehrlichen Erschließung bietet sich dieses Areal für eine Nutzung als Wohnstandort (Allgemeines Wohngebiet) an. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Miet- und oder Eigentumswohnungen, soll im Geltungsbereich des "B 165" eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

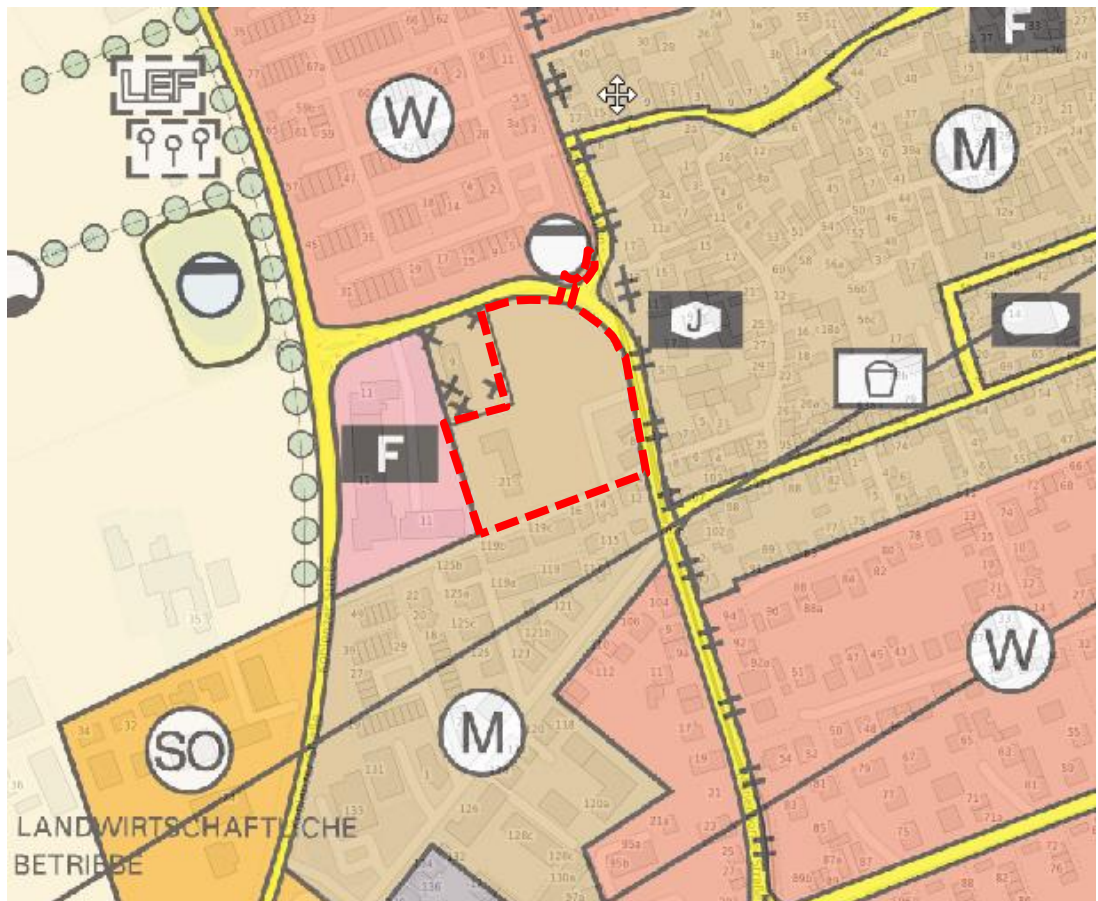


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - Redaktionelle Fortschreibung (Stand: 2010);
Quelle: Stadt Mainz

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich des "B 165", ebenso wie weite Teile des Bretzenheimer Ortskernes, als bestehende gemischte Baufläche (M) dar. Im Norden des Geltungsbereichs ist darüber hinaus ein kleiner Teilbereich als Verkehrsfläche und randlich als Wohnbaufläche festgelegt.

"Gemischte Bauflächen" können nach § 1 Abs. 2 der BauNVO in einem Bebauungsplan weiter nach Baugebieten untergliedert werden. Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung im Geltungsbereich des "B 165" stellt eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar, indem in diesem Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (M) eine Wohnnutzung vorgesehen wird. Hierdurch wird die im Flächennutzungsplan dargestellte, flächenhafte Zielstellung von gemischten Bauflächen (M) weiterhin erhalten. Im Sinne des Vorranges der Innenentwicklung sollen in diesem Bereich von Mainz-Bretzenheim die vorhandenen Entwicklungspotentiale verstärkt für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan "B 165" ist somit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz entwickelt.

3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des "B 165" überlagert in Teilbereichen die rechtskräftigen Bebauungspläne "Bretzenheim-West - Teil II (B 50/II)", rechtskräftig seit dem 24.08.1992, "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)", rechtskräftig seit dem 09.05.1979 sowie "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)", rechtskräftig seit dem 31.08.1978.

3.2.1 Bebauungsplan "Bretzenheim-West - Teil II (B 50/II)"



Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan "Bretzenheim-West - Teil II (B 50/II)"; Quelle: Stadt Mainz

Im Bereich der Kreuzung "Am Ostergraben"/"Jakob-Leischner-Straße" wird der Bebauungsplan "Bretzenheim-West - Teil II (B 50/II)", rechtskräftig seit dem 24.08.1992, in einem Teilbereich überplant.

Der Bebauungsplan "B 50/II" setzt in diesem Bereich der geplanten "Anbindung der Straßenbahn" eine öffentliche Grünfläche fest. In diesem Bereich soll eine Anbindung an die angrenzende Straßenbahnfläche erfolgen.

3.2.2 Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)"

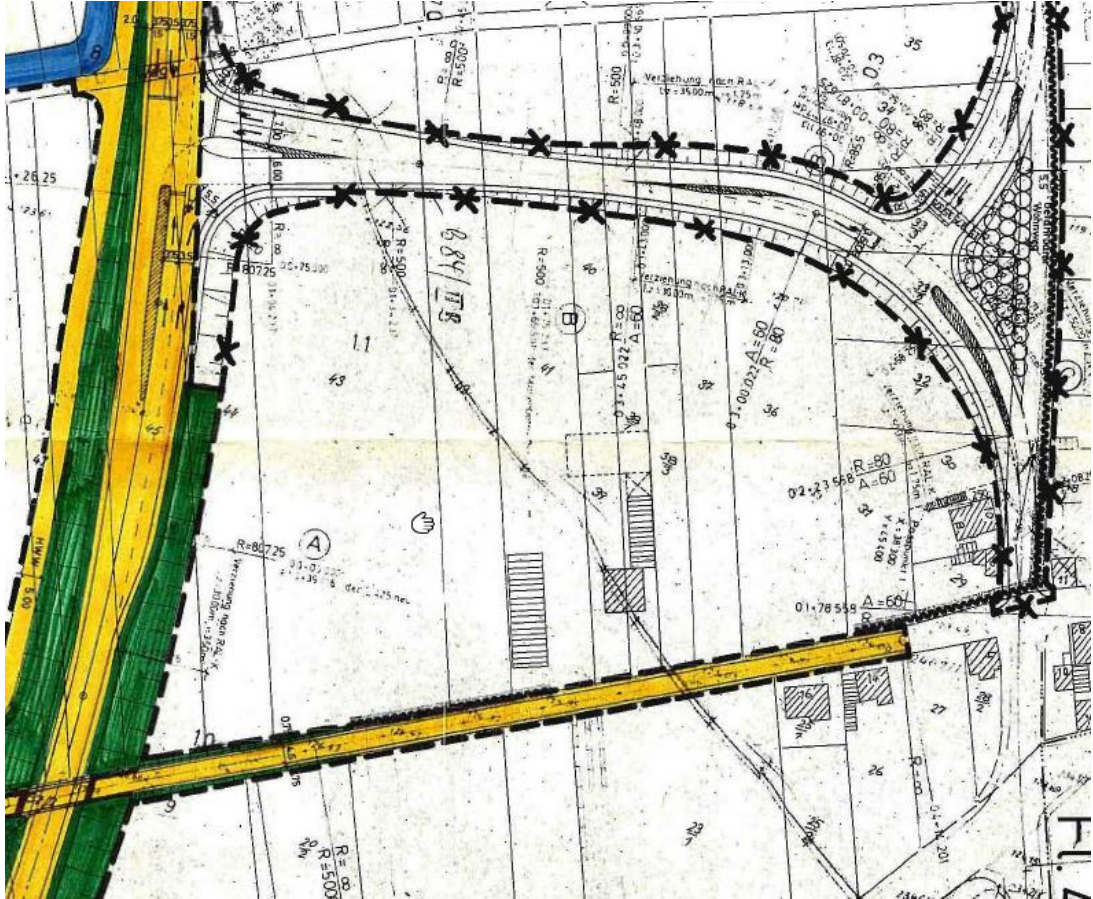


Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)"; Quelle: Stadt Mainz

Im Bereich der 'Straße "Am Heckerpfad"' wird der Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II A (B 84/II A)", rechtskräftig seit dem 31.08.1978, in einem Teilbereich überplant.

Der Bebauungsplan "B 84/II A" setzt für den Bereich der Straße "Am Heckerpfad" eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Fläche wird im Bebauungsplanentwurf "B 165" auch weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.2.3 Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)"



Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)"; Quelle: Stadt Mainz

Der Geltungsbereich des "B 165" umfasst im Norden auch den Einfahrtsbereich der neuen Erschließungsstraße in die "Jakob-Leischner-Straße". Hierbei wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim – Teil II B (B 84/II B)", rechtskräftig seit dem 09.05.1979 in Teilbereichen überplant.

Der Bebauungsplan "B 84/II B" setzt in diesem Bereich der geplanten "Gebietseinfahrt" eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche fest.

4. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "B 165" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der

Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13a BauGB verzichtet.

5. Städtebauliches Konzept

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der vorliegende städtebauliche Entwurf zeigt hierbei ein mögliches Szenario zur städtebaulichen Umsetzung auf

Im Geltungsbereich des "B 165" soll eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. Die Erschließung soll über die neue, innergebietliche Zufahrt erfolgen, die über die "Jakob-Leischner-Straße" an die "Kreisstraße 3" ("Koblenzer Straße") anschließt. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der beiden Straßen "Jakob-Leischner-Straße" und "Am Ostergraben" eine lineare Bebauung in Form von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Diese Gebäude können den inneren Bereich des Areals vom Straßenverkehrslärm abschirmen und zudem eine klare städtebauliche "Kante" zu den beiden bestehenden Straßen definieren.

Für die beiden Bestandgebäude an der Straße "Am Ostergraben" (Hausnummern 6,8, 10) besteht grundsätzlich ein Bestandsschutz. Mit der vorliegenden Planung können die Gebäude in der aktuellen Form erhalten werden, es besteht jedoch die Option, die Grundstücke künftig in Anlehnung an die vorliegende Konzeption mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

Entlang der innergebietlichen Erschließungsstraße wird ebenfalls eine Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im Süden des Geltungsbereiches soll eine zentral gelegene Spielplatzfläche realisiert werden. In diese eingebettet liegt die für die Versorgung des Quartiers notwendige Transformatorenstation.

Für den Bereich des bestehenden Aussiedlerhofes im Südwesten wird als weitere Entwicklungsoption eine 3-geschossige Bebauung in Form eines geschlossenen Gebäuderiegels vorgesehen, was sich als robuste Struktur zum Umgang mit dem Gewerbelärm der Feuerwehr darstellt. Diese Flächen sind bereits heute über das öffentliche Straßennetz erschlossen und sind im Bestand durch einen ehemaligen Aussiedlerhof besetzt. Die heutige Nutzung bzw. die Gebäudestrukturen genießen ebenfalls einen Bestandsschutz. Es besteht jedoch durch die Bauleitplanung die Möglichkeit einer künftigen Entwicklung der Grundstücke ähnlich der übrigen, geplanten Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern.

In diesem Bereich besteht die Möglichkeit mittels einer ergänzenden, privaten Erschließung und einer nach Westen vorgelagerten Stellplatzanlage zur "Feuerwache I" eine weitere Erschließung vorzunehmen. Hierbei besteht zudem die Option, diesen Teilbereich in einem nachgelagerten Bauabschnitt jederzeit separat zu realisieren.

Entlang der "Jakob-Leischner-Straße" ist die Anlage einer Versickerungsmulde vorgesehen, in der das abfließende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich gesammelt und der Versickerung zugeführt wird. Neben ihrer Hauptfunktion der Regenwasserbewirtschaftung wird die Fläche weiterhin zur Grünversorgung beitragen.

Der vorgelegte Entwurf stellt ein potentes Szenario der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets dar. Die getroffenen Festsetzungen lassen dabei auch abweichende Entwicklungen zu.



Abbildung: Städtebaulicher Entwurf "B 165"; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz, Stand 07/2025

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über eine neue Erschließungsstraße an die örtlichen Haupterschließungsstraßen -hier die "Jakob-Leischner-Straße" im Norden- angebunden werden. Aktuell ist für die neue innergebietsliche Erschließung eine 6 m breite Fahrbahn mit beidseitigem Fußweg von 2 m vorgesehen, die der Anbindung der Gebäude im Geltungsbereich sowie der Bestandsgebäude an der Straße "Am Heckerpfad" dient.

Die Verlagerung neue Anbindung an die Kreuzung "Am Ostergraben"/"Jakob-Leischner-Straße" als "Vollknoten" ermöglicht eine leistungsfähige Erschließung des gesamten Areals sowie des Heckerpfades.

Die derzeit bestehende Anbindung der Straße "Am Heckerpfad" an die Straße "Am Ostergraben" soll aus verkehrlichen Gründen für den öffentlichen PKW-Verkehr geschlossen werden und zukünftig nur noch als Fuß- und Radwegeverbindung zur Verfügung stehen. Die Erschließung der bestehenden Gebäude wird zukünftig über die neue Erschließungsstraße erfolgen.

Im Bereich der bereits bestehenden Lichtsignalanlage am Knotenpunkt "Am Ostergraben"/"Jakob-Leischner-Straße" wird eine Fahrbahnquerung sowie ein weiterführender Gehweg als Lückenschluss zur Straßenbahnhaltestelle geschaffen.

Die Straße "Am Heckerpfad" im Süden des Geltungsbereiches dient aktuell der Zufahrt zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden und in Verlängerung der Brücke über die "Koblenzer Straße", der Erschließung der landwirtschaftlichen Aussiedlungen im Bereich westlich der "Koblenzer Straße".

Die Entsorgung erfolgt, ähnlich der aktuellen Situation "Am Heckerpfad", zukünftig über die neue Erschließungsstraße und im weiteren Verlauf über die Koblenzer Straße. Eine Überquerung der Brücke über Koblenzer Straße ist lediglich dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie der Ver- und Entsorgung gestattet.

7. Einzelhandel

7.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen "Z 57" bis "G 63" die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente sind in der Begründung zu Ziel "Z 58" des LEP IV aufgezählt und wurden weitestgehend in die Mainzer Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" übernommen. Die Stadt Mainz betrachtet jedoch die Sortimente "Getränke in großen Gebinden" (Getränkeabholmarkt), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Zudem sind einige Sortimentsbegriffe (z. B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel "Z 58" des LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze. Der Bebauungsplan "B 165" berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP IV.

7.2 "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005 mit Fortschreibungen vom 08.12.2010, 09.04.2011, 13.10.2013, 04.10.2016, 28.06.2010 und 24.03.2021). Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" hat den Charakter einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung und dokumentiert den planerischen Willen der Stadt Mainz, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern. Ein solches Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 8a und 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

7.2.1 Ziele und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel"

Die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgung-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives Gesamtangebot bietet
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Schaffung und Erhalt von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden könnten, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen, insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

7.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Der räumliche Regelungskern des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" ist die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe "Mainzer Sortimentsliste", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 6 ff.) soll nur in diesen dargestellten Bereichen (siehe "Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung

der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 4) stattfinden. Im Stadtteil Bretzenheim sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt:

- Ortskern (**Stadtteilzentrum**)
 - Hans-Böckler-Straße (**Nahversorgungszentrum**)
- ("Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 71).

7.3 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Bretzenheim

Der Stadtteil Bretzenheim ist mit ca. 20.011 Einwohner:innen (HNW; Stand: 31.12.2024) der viertgrößte Mainzer Stadtteil und weist eine vielfältige Einzelhandelsstruktur auf, die sowohl von kleinteiligen Ortskernläden als auch von großflächigen Einzelhandelsstandorten geprägt ist. Hinsichtlich der Nahversorgung im Stadtteil ist die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner deutlich überdurchschnittlich und erreicht im Vergleich zu den anderen Mainzer Stadtteilen fast doppelt so hohe Werte. Grund dafür ist die Konzentration von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Süden des Stadtteils. Hierzu zählen das SB-Warenhaus Kaufland und der Drogeriemarkt Müller im Gutenberg-Center an der Haifa-Allee sowie die drei Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Lidl im Bereich Marienborner Straße / Schleifweg. Ein weiterer Aldi-Markt befindet sich an der Essenheimer Straße sowie ein Netto-Markt in der Alfred-Mumbächer-Straße. Diese Einzelhandelsstandorte befinden sich außerhalb der im "Zentrenkonzept Einzelhandel" ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche "Ortskern" und "Hans-Böckler-Straße". Der zentrale Versorgungsbereich "Ortskern" verfügt über diverse Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie die Lebensmittelmärkte Nahkauf und Netto und noch weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe. Insgesamt ist der Ortskern mit Blick auf den Strukturwandel im Einzelhandel als stark gefährdet zu klassifizieren. Im Nahversorgungszentrum "Hans-Böckler-Straße" ist die Nahversorgung mit einem kiosähnlichen Laden, der vor allem Süßigkeiten, Getränke, Schreibwaren / Zeitschriften anbietet, nur noch sehr eingeschränkt vertreten.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Art der baulichen Nutzung ist daher basierend auf § 4 der Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Dadurch wird die Wohnnutzung klar in den Vordergrund gestellt, lässt jedoch im Sinne einer größeren Flexibilität auch andere, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen zu. Ausnahmsweise können zudem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die gemäß § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Vorgaben sowie die Ziele und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" im Bebauungsplan "B 165" umgesetzt werden. Gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" sollen sich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und somit auch "die der Versorgung des Gebiets dienende Läden" nur in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 165" befindet sich gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Durch

den Ausschluss der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, werden im Bebauungsplan "B 165" Regelungen getroffen, um einen Kaufkraftabfluss aus den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils Bretzenheim zu vermeiden und Fehlentwicklungen entgegen zu wirken. Die Integration und Konzentration von Ladengeschäften in frequentierte Geschäftslagen dient nicht nur dem Schutz und der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, sondern auch der dauerhaft wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Ladengeschäfte. Zudem sind die das Plangebiet betreffende Verkehrsbedingungen für einen Einzelhandelsstandort ungeeignet.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden wegen ihrer atypischen Struktur und dem notwendigen, erhöhten Flächenbedarf die Struktur des geplanten Wohngebietes stören. Darüber hinaus würden Tankstellen zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Aus diesen Gründen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Um eine Einbindung des Quartiers in das umliegende Siedlungsgefüge zu gewährleisten und gleichzeitig dem Ziel der Schaffung von benötigtem Wohnraum Rechnung zu tragen, ist im gesamten Geltungsbereich eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. Das Umfeld ist einerseits durch den Rand des Ortskerns mit vergleichsweise niedrigeren Geschossigkeiten und andererseits durch die bestehenden Siedlungserweiterungen im Norden und Süden mit ähnlichen bzw. ebenfalls leicht niedrigeren Geschossigkeiten geprägt. Aufgrund der vergleichbaren Höhenentwicklung zu der südlich des Quartiers angrenzenden Bebauung ist eine verträgliche städtebauliche Einbindung in die Umgebung gewährleistet.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl lediglich in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse ermöglicht die Bebauung von Mehrfamilienhäusern und schafft damit eine dezent höhere Dichte im Vergleich zu den nördlich und östlich angrenzenden Strukturen. Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und der Lage des Areals am Rande des Ortskerns von Bretzenheim ist diese erhöhte Dichte angemessen.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet ist durch entsprechenden Planeintrag festgesetzt. Das Quartier teilt sich in zwei Bereiche mit marginal unterschiedlichen Grundflächenzahlen auf. Für das Baufeld zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Straße "Am Ostergraben" wird ein Wert von 0,4 entsprechend der in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das restliche Wohngebiet weist einen Wert von 0,35 auf. Dieser Bereich ist durch eine vergleichsweise geringere Überbauung der Grundstücksflächen gekennzeichnet. Zur Sicherung der prägenden Grünstrukturen und zur Wahrung eines angemessenen Abstandes zu den westlich angrenzenden Nutzungen wird in diesem Bereich der zulässige Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete geringfügig unterschritten.

Da in dem Allgemeinen Wohngebiet GRZ-Werte von 0,4 bzw. 0,35 und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt sind, wird auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)

verzichtet. Dies vereinfacht den Vollzug der Planung. Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl wird das geplante städtebauliche Erscheinungsbild bzw. die städtebauliche Zielsetzung ausreichend gesichert und der Zulässigkeitsmaßstab der baulichen und sonstigen Anlagen durch die gewählten Festsetzungsparameter ausreichend bestimmt.

8.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan werden durch entsprechenden Planeintrag in die Nutzungsschablone maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die geplanten dreigeschossigen Gebäude soll ein homogenes Erscheinungsbild der Gebäude (Höhenentwicklung) gesichert werden und eine einheitliche und verträgliche Gebäudehöhe, insbesondere in Bezug auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen in der näheren Umgebung, vorrangig an der Straße "Am Heckerpfad" erreicht werden.

Ergänzend zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse trägt die Festsetzung von Satteldächern (vgl. Textliche Festsetzung "2.1.1 Dachform und Dachneigungen") zur Schaffung einer einheitlichen Dachlandschaft bei.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet sollen, aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf, Mehrfamilienhausstrukturen realisiert werden. Mit Ausnahme der Bebauung angrenzend zur Feuerwehr 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 oben bezeichneten Hausformen höchstens 50 m betragen.

Für den geplanten Gebäuderiegel auf dem Bestandsgrundstück "Am Heckerpfad Hsnr. 21" 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. Die Festsetzung der durchgängigen Abschirmung in Verbindung mit einer Grundrissorientierung ist zur Gewährleistung der schallschutztechnischen Verträglichkeit notwendig, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete in der Nacht infolge des Gewerbelärms der angrenzenden Feuerwache an einzelnen Fassaden überschritten werden. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da mit einer offenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen nicht umgesetzt werden können.

Die im Bebauungsplan über Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ("Baufenster") basieren auf dem städtebaulichen Konzept. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die Baufenster großzügiger gefasst, um im Rahmen der maximal zulässigen Grundflächenzahl ausreichend Flexibilität zur städtebaulichen Gestaltung einzuräumen. Gleichzeitig werden im Zuge der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche auch ausreichend Freiräume in den rückwärtigen Grundstücksbereichen freigehalten.

Zusätzlich zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Stellung baulicher Hauptanlagen entlang der Baufenster an der "Jakob-Leischner-Straße" und dem angrenzend zur Feuerwehr gelegenen Grundstück fixiert. Die Festsetzung entlang der "Jakob-Leischner-Straße" begründet sich in der Fortführung der Gebäudestruktur des nördlich angrenzenden Wohngebiets und trägt in diesem Zuge gleichermaßen zur Herstellung

einer städtebaulich harmonischen Ortseingangssituation bei. Die Regelung der Gebäudestellung in dem zur Feuerwache angrenzenden Baufeld beruht auf schallschutztechnischen Aspekten zur besseren Abschirmung des einwirkenden Gewerbelärms.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) und den jeweils angrenzenden Baugrenzen zulässig sind.

Eine Ausnahme bildet diesbezüglich das westliche Baufeld, dem durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und Garagen "StGa" ein erweiterter Spielraum zukommt. Dieser begründet sich einerseits städtebaulich darin, dass ein räumlicher Abstand zur angrenzenden Feuerwehr aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erscheint und andererseits darin, dass aufgrund der festgesetzten Bauweise, die zur Herstellung der schallschutztechnischen Verträglichkeit notwendig ist, u.a. eine senkrechte Anordnung von Gebäuden beispielsweise als Kammstruktur nicht umsetzbar ist. Daher verfügt das Baufeld über einen größeren Anteil an nicht überbaubarer Grundstücksfläche im Vergleich zu den übrigen Baufeldern.

Die Flächen zwischen den Straßen und den jeweils angrenzenden Baugrenzen dürfen maximal zu 25 % für Stellplätze und Zufahrten verwendet werden. Durch diese Begrenzung soll die Qualität der Vorgärten auf den Straßenraum gesichert werden. Die Begrenzung der Anzahl der Zufahrten je Grundstück und der Ausschluss der parallelen Anordnung der Stellplätze zur Straße, dienen der Erhaltung der städtebaulich wirksamen Raumkanten der öffentlichen Straßen und sollen verhindern, dass die Grundstücke in zu häufiger Anzahl durch Einfahrten unterbrochen werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll verhindert werden, dass großflächige oberirdische Stellplatzanlagen entstehen. Diese Bereiche sollen für Grün- und Freiflächen vorgehalten werden und lediglich ein Teil der Stellplätze soll sich im vorderen Grundstücksbereich widerfinden.

Weiterhin wird damit das Ziel verfolgt, den ruhenden Verkehr vorwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. Hieran knüpft auch die Festsetzung an, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wenn sie nicht oberirdisch in Erscheinung treten. Dem Ziel eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird an dieser Stelle Rechnung getragen.

8.5 Verkehrsflächen

Die geplante gebietsinterne Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und geht im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Süden in die Straße "Am Heckerpfad" über. Diese war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Westumgehung Bretzenheim – Teil II A (B 84/II A)" als Verkehrsfläche festgesetzt und wird nun geringfügig in ihrer Breite nach Norden hin erweitert, um einen Gehweg zu ergänzen. Die Verlagerung der neuen Erschließungsstraße an die Kreuzung "Am Ostergraben"/"Jakob-Leischner-Straße" sorgt für eine bessere Anbindung des Quartiers in Form der Erweiterung des bestehenden Knotenpunkts in einen "Vollknoten". Über diese Verkehrsfläche wird das Plangebiet an das bestehende örtliche Verkehrsnetz angebunden. Ergänzend sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche Baumstandorte festgesetzt. Diese

können im Zuge der Realisierung bezüglich ihres Standortes noch angepasst werden. Zwingend umzusetzen ist die Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte. Die im Bereich der "Jakob-Leischner-Straße" im Norden festgesetzte Straßenverkehrsfläche dient der Anbindung der Straßenbahn mit dem Rad sowie zu Fuß.

Die ursprüngliche Einfahrt in die Straße "Am Heckerpfad" wird u.a. wegen der beengten Situation und der damit verbundenen eingeschränkten Sichtverhältnisse sowie des hohen Konfliktpotenzials mit der Straßenbahn als Zufahrt für Pkw geschlossen. Zur Aufrechterhaltung der fußläufigen Erreichbarkeit des Quartiers inklusive des Spielplatzes und der Wegebeziehung über die Koblenzer Straße in die freie Landschaft wird an dieser Stelle eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Gehweg" festgesetzt.

Für die bereits bebauten Grundstücke an der Straße "Am Heckerpfad" sowie "Am Ostergraben" ist darüber hinaus festzuhalten, dass der Bebauungsplan eine Verbreiterung der Verkehrsfläche über die derzeitigen Grundstücksgrenzen hinaus vorsieht. Dies ist zwar für eine Erschließung der Gebiete nicht notwendig, aber die Ausbildung von Gehwegen an den betreffenden Bereichen ist aus verkehrsplanerischer Sicht geboten und trägt zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit bei.

Um Konflikte mit Grundstückszufahrten entlang der Straße "Am Ostergraben" aufgrund der bereits beschriebenen beengten Verhältnisse und der Nähe zum Knotenpunkt zu vermeiden, wird entlang der genannten Straße sowie im Kreuzungsbereich der neuen Erschließungsstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen davon sind die beiden bestehenden Einfamilienhäuser im Süden, denen im Rahmen der Fortführung der Bestandsnutzung die Möglichkeit gegeben werden soll die bestehenden Zufahrtsbereiche zu nutzen.

8.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen durch Elektromobilität und dezentrale Wärmepumpen wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsleitungen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt. Die Fläche dient der Errichtung einer Transformatorenstation und wird eine zuverlässige Stromversorgung sicherstellen. Hinsichtlich der Lage wurde bewusst ein Standort angrenzend zur neuen Quartiersstraße sowie dem öffentlichen Spielplatz gewählt, da somit ein guter leitungstechnischer Anschluss der Fläche gegeben ist und weiterhin von der Eingrünung der Spielplatzfläche profitiert werden kann.

8.7 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" erfolgt zur Sicherung des vorgesehenen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes. Der Bedarf an Spielplatzflächen im verdichteten innenstadtnahen Siedlungsgebiet ist weiterhin gegeben. Zudem trägt die planungsrechtliche Sicherung des Spielplatzes zur Stärkung der sozialen Infrastruktur im Plangebiet bei.

Im Bereich der ehemaligen Zufahrt zur Straße "Am Heckerpfad" befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Flächen werden in Folge der Ausweisung als Straßenbegleitgrün gesichert und tragen gleichermaßen zur Eingrünung bei.

8.8 Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen

8.8.1 Dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken

In Folge des Klimawandels nehmen Häufigkeit, Intensität und Dauer von extremen Starkregenereignissen und Hitzewellen zu. Dies führt zu einer Überlastung der Entwässerungssysteme und einer Verstärkung des sommerlichen Hitzestresses. Die zukunftsfähige Stadt sieht im Hinblick auf den lokalen Wasserhaushalt vor, dass das Niederschlagswasser bevorzugt direkt in der Umgebung verdunstet oder versickert. Dabei müssen wasserwirtschaftliche Lösungen die neuen Herausforderungen mit technischen Optionen, hydrogeologischen Gegebenheiten sowie Aspekten des Boden- und Gewässerschutzes verknüpfen.

Die Festsetzung, dass mindestens 10% der Fläche eine natürliche Bodenfunktion aufweisen muss, stellt die Mindestanforderung dar, um eine ausreichende Freihaltung von Freiräumen für die Regenwasserversickerung zu gewährleisten. Die Regelung trägt unter anderem dem DWA-Arbeitsblatt A- 138-1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb) Rechnung, nach dem entsprechend der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens in der Regel mindestens 5% bis zu 20 % der Größe der angeschlossenen Bemessungsfläche -im Falle des "B 165" sind dies maximal 60% der Baugrundstücke- für die Muldenversickerung einzuplanen sind.

Die getroffene Festsetzung bezieht sich auf das jeweilige Baugrundstück (nicht auf die angeschlossene abflusswirksame Fläche). Der festgesetzte Anteil von 10 % des Baugrundstückes orientiert sich im Wesentlichen an den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Die detaillierte, gesetzes- und regelkonforme Umsetzung der im Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen obliegt den jeweiligen Grundstücksbesitzern. Sollte eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich sein, ist diese parallel zum Baugenehmigungsverfahren zu erwirken.

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

8.9.1 Reduzierung der Versiegelung

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden. Zusätzlich wird damit zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktion beigetragen. Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Oberfläche mit versickerungsfähigen Materialien und Unterbau auszubilden sind.

8.9.2 Versickerungsfläche "V"

Das Plangebiet ist besonders von Starkregen gefährdet (siehe "Regenwasserbewirtschaftungskonzept", Ingenieurbüro Francke + Knittel GmbH). Da darüber hinaus auch der Ortskern von Bretzenheim einer hohen Sturzflutgefährdung ausgesetzt ist, sind besondere Vorsorgemaßnahmen für das Quartier notwendig, um einerseits das Quartier selbst und andererseits auch die Unterlieger vor einer Verstärkung des Oberflächenabflusses zu

schützen. Das Niederschlagswasser soll in der wassersensiblen Stadt bevorzugt in der Umgebung verdunstet oder versickert werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des "B 165" soll innerhalb des Plangebietes versickert werden. Hierzu ist eine großzügig bemessene, zentrale Versickerungsmulde am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen. Der Bereich entlang der "Jakob-Leischner-Straße" eignet sich aus topographischer Sicht als Standort zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Weiterhin wird mit der Fläche eine räumliche Distanz zwischen Straße und der geplanten Bebauung geschaffen, was zu einer Konfliktreduzierung in Bezug auf Verkehrslärm beiträgt.

Die Fläche soll als extensive Wiese gestaltet werden. Eine Ansaat mit einer blütenreichen mehrjährigen Mischung aus Regiosaatgut trägt zur Förderung der Insektenfauna bei. Der Mähmodus für die extensive Wiese ist so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulde gewahrt bleibt. Die bestehenden Baumstandorte entlang der Straße sowie der Bestandsbaum am Zufahrtbereich dienen der randlichen Eingrünung der Versickerungsfläche. Eine Bepflanzung mit standortsgerechten, heimischen Stauden sowie Gehölzen nach Maßgabe der Artenauswahlliste kann darüber hinaus ebenfalls zur Eingrünung beitragen.

Mit den getroffenen Maßnahmen, u.a. der Festsetzung der Versickerungsfläche ist es für das Baugebiet möglich, einen 100-jährlichen Niederschlag auf der Fläche ohne Einleitung in die Kanalisation zurückzuhalten.

8.9.3 Durchlässigkeit von Einfriedungen

Die Unterkante der Zäune ist für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig auszuführen, um Barriereeffekte in den hinteren Gartenbereichen zu vermeiden. Daher sollen Zaununterkanten einen durchgängigen Abstand von mind. 10 cm über dem Gelände aufweisen. Die Festsetzung ist ein Beitrag zur Stärkung des Lebensraumes für Kleintiere in Siedlungsbereichen.

8.10 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

8.10.1 Maßnahmen für den Erschütterungsschutz

Die erschütterungstechnische Untersuchung (siehe "Erschütterungstechnische Untersuchung", KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH für den Bebauungsplan zeigt, dass unmittelbar entlang der Straßenbahntrasse erhebliche Belästigungen für die geplante Bebauung infolge der schienenverkehrsinduzierten Immissionen aus Erschütterungen zu erwarten sind. Diese treten in Entfernungen von bis zu 17 m ab Straßenbahntrasse auf. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen sorgen für die Einhaltung der Anforderungen an den Erschütterungsschutz und gewährleisten eine angemessene Wohnqualität.

8.10.2 Festsetzungen zum Schallschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus Sicht des Schallschutzes der Verkehrslärm in Form der umliegenden Straßen und der Straßenbahn sowie der Ge-

werbelärm der Feuerwache 1 und des Betriebsstandortes der Telekom relevant. Zur Prüfung erforderlicher Maßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten (siehe "Schalltechnisches Gutachten", Konzept dB plus GmbH) erarbeitet.

Aufgrund der geringen Zunahmen des Verkehrslärms infolge der zusätzlichen Verkehre der Planung und aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die "Jakob-Leischner-Straße" mit Bündelungsfunktion der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich somit für die bestehenden Wohnquartiere nicht.

Im Zuge der Erarbeitung des Lärmgutachtens wurde festgestellt, dass auf Grund der auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen, dem Verkehrs- sowie dem Gewerbelärm, in Teilbereichen des Plangebiets Überschreitungen der einschlägigen technischen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Daher sind basierend auf den erarbeiteten Gutachten entsprechende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt.

Anforderungen an Außenbauteile

Aus den Untersuchungen im schalltechnischen Gutachten resultieren Festsetzungen für die Anforderungen an die Bausubstanz in Form von erforderlichen Schalldämmmaßen der Außenbauteile. Der Ausgangspunkt für die Bestimmung der erforderlichen Qualität der Außenbauteile ist entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 der maßgebliche Außenlärmpegel.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in Abbildung 1 zum Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden sind. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von diesen soll abgewichen werden können, wenn nachgewiesen werden kann, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel zu berücksichtigen sind (bspw. durch abschirmende Wirkung einer Bebauung).

Außenwohnbereiche

Auf Flächen, auf denen am Tag der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms über 59 dB(A) liegt, werden Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Daher ist im Bebauungsplan in der durch Planeintrag mit "S 2" gekennzeichneten Fläche festgesetzt, dass lediglich umschlossene Außenwohnbereiche wie z. B. Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone zulässig sind, durch die der Zielwert von 59 dB(A) 2 m über der Mitte des Außenwohnbereichs eingehalten wird. Ein entsprechender Schutz der Außenwohnbereich kann weiterhin durch absorbierende Verkleidungen der Wände und Decken, geschlossene Brüstungen oder vergleichbare Maßnahmen, die zu einer Einhaltung des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete führen, erreicht werden. Die Schallschutzmaßnahmen dürfen aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Eine Ausnahme für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegel ≤ 64 dB(A) kann zugelassen werden, soweit die Wohneinheit über mindestens einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, bei dem der Beurteilungspegel von 59 dB(A) eingehalten wird. Bezüglich dieser Ausnahme konnte für den im Rahmen der Erstellung des schallschutztechnischen Gutachtens vorgelegten städtebaulichen Entwurf nachgewiesen werden, dass jedes Gebäude über entsprechende Bereiche verfügt, an denen der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.

Schutz vor Gewerbelärm

Aufgrund des auftretenden Gewerbelärms durch die Feuerwache wird innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "S 1" der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Zum Schutz schutzbedürftiger Räume sind Grundrissorientierungen entsprechend der getroffenen textlichen Festsetzung vorzunehmen.

Als schutzbedürftig nennt die "DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"" insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büro- und Praxisräume. Als nicht schutzbedürftig werden bspw. Kochküchen, Bäder, Abstellräume und Treppenhäuser angesehen, weil sie nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Die Belichtung schutzwürdiger Aufenthaltsräume durch feststehende, nicht öffnbare Glaselemente ist möglich. Dabei ist zu beachten, dass nach § 43 Abs. 2 LBauO RLP Aufenthaltsräume auch über mindestens ein unmittelbar ins Freie führende Fenster verfügen müssen, welches eine ausreichende Belüftung des Raumes ermöglicht.

Ausnahmen von dieser Einschränkung sind zulässig, wenn entsprechende Nachweise auf Ebene der nachgelagerten Baugenehmigung durch Sachverständige auf dem Gebiet des Schallimmissionsschutzes unter Berücksichtigung der Betriebstätigkeit der Feuerwache erbracht werden können.

Diese Maßnahme trägt im Verbund mit der festgesetzten abweichenden Bauweise zur Herstellung der schallschutztechnischen Verträglichkeit des westlichen Baufeldes bei. Passive Schallschutzmaßnahmen, die erst hinter den maßgeblichen Immissionsorten liegen, sind nicht geeignet, um eine schalltechnische Verträglichkeit zu gewährleisten.

Schutz vor Verkehrslärm

Im Plangebiet sind Flächen vorhanden, auf denen der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag (siehe "Schalltechnisches Gutachten" Abbildung 13, Konzept dB plus GmbH) und 54 dB(A) in der Nacht (siehe "Schalltechnisches Gutachten" Abbildung 14, Konzept dB plus GmbH) überschritten werden. In diesen durch Verkehrslärm hoch belasteten Bereichen werden weitergehende Maßnahmen zum Schutz der Wohnruhe erforderlich. Daher sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "S 3" und "S 4" öffnbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Fassadenabschnitten unzulässig, an denen der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht überschreitet.

Ausnahmen von diesen Maßnahmen sind zulässig, wenn der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem die Beurteilungspegel eingehalten werden, bspw. im Zuge der Ausführung von offenen Wohnbereichen

als durchgesteckte Aufenthaltsräume mit mindestens einem Fenster an der lärmabgewandten Fassade.

Eine weitere Ausnahme kann zugelassen werden wenn bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit ergriffen werden, die zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse beitragen.

Schallgedämmte Lüftungsanlagen

Nach dem Beiblatt der DIN 18005 ist bei einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) in der Nacht durch den Verkehrslärm selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Im gesamten Plangebiet werden Beurteilungspegel > 45 dB(A) ermittelt, sodass in zum Schlafen genutzten Räumen (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art vorzusehen sind.

Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist. Die Fenster selbst können jedoch offenbar sein. Die für den Schallschutz erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Von Ausnahmen zu dieser Maßnahme wird aufgrund des einwirkenden Fluglärms in der Stadt Mainz abgesehen.

8.11 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.11.1 Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Für die nicht bebauten Grundstücksflächen werden Mindestanforderungen an eine Begrünung gestellt, um den Anteil an begrünten Flächen im Quartier aufrecht zu erhalten und langfristig sicherzustellen.

Die Begrünung der Grundstücke im Geltungsbereich ist abhängig von der jeweiligen Ausnutzung der Grundstücke. Die festgesetzte Begrünung bezieht sich dabei auf die nicht bebauten Grundstücksflächen.

Definition nicht bebaute Grundstücksflächen:

Hierunter fallen all jene Flächen, die nicht durch Gebäude, sowie Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen beansprucht werden. Maßgeblich für die Berechnung ist jedoch nicht die maximal zulässige Fläche, sondern die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zählen nicht zu den bebauten Flächen. Diese können mit einer ausreichenden Erdüberdeckung versehen werden und sind für eine Begrünung heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken ist die Bezugsgröße die Grundstücksfläche abzüglich der mit oberirdischen Gebäuden überbauten Flächen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Flächen für Nebenanlagen, sowie Stellplätze eignen sich auch für eine Überstellung mit Bäumen, weshalb diese bei der Berechnung nicht abgezogen werden und ebenfalls mit Bäumen überstellt werden können.

Bäume haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima, indem sie den Luftaustausch erhöhen und in Verbindung mit der Verschattung der Bildung von Wärmeinseln entgegenwirken. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen wird daher Vorsorge getragen, dass ein im Vergleich zum Bestand in etwa gleichbleibendes klimatisch wirksames Grünvolumen langfristig im Plangebiet vorhanden ist. Dem Vorsorgeaspekt zur Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen infolge des Klimawandels kann damit ebenfalls Rechnung getragen werden.

Heckenpflanzungen, die in Verbindung mit der Einfriedung des Grundstückes stehen, sollen einen Mindestanteil von 60 % heimischer Gehölze aufweisen, um einer überwiegenden Bepflanzung von nicht einheimischen Arten entgegenzuwirken. Die heimischen Arten weisen eine höhere ökologische Wertigkeit als nicht heimische Arten auf und leisten einen Beitrag für die lokale Tierwelt.

8.11.2 Erhalt von Bäumen

Das Plangebiet des "B 165" zeichnet sich aufgrund seiner bestehenden bzw. vormaligen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. Schrottplatz durch einen gemäßigten Grünbestand aus. Nichtsdestotrotz weisen die randlichen Bereiche der Bestandsgrundstücke und des ehemaligen Schrottplatzes und des ehemaligen Aussiedlerhofes einen durchaus ausgeprägten Baumbestand auf. Zum Erhalt dieser, an den bestehenden Grundstücksgrenzen gelegenen Baumstandorte und zur Vorhaltung einer Mindestqualität an Bäumen im zukünftigen Quartier werden innerhalb des Plangebietes Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurden 67 Bäume erfasst. Von diesen 67 erfassten Bäumen sind 31 (46%) gemäß der Rechtsschutzordnung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mainz geschützt. Insgesamt 16 Bäume werden aufgrund ihrer hohen bzw. sehr hohen Wertigkeit im Bebauungsplan festgesetzt.

Der überwiegende Teil dieser Baumstandorte befindet sich im Bereich des Flurstückes 38/3 und trägt in diesem Areal zur Begrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der künftigen Bebauung bei bzw. sorgt für eine Mindestqualität an Grün auf der öffentlichen Spielplatzfläche. Im Bereich des angrenzend zur Feuerwehr befindlichen Bestandsgrundstückes sind ebenfalls mehrere Bäume zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin werden vorhandene Bäume entlang der Straße "Am Ostergraben" im Bereich der Bestandsgrundstücke 30/3 und 30/4 sowie an der "Jakob-Leischner-Straße" aufgrund ihrer Wirkung für das Straßenbild festgesetzt. Letzterer Baumstandort markiert gleichfalls die Zufahrt in das Quartier.

Bei Konkretisierung möglicher Bauvorhaben sollte daher der Erhalt weiterer Bäume geprüft werden. Darüber hinaus können eventuell weitere Bäume erhalten bleiben, wenn diese im Rahmen von Baumaßnahmen nicht entfallen müssen.

Die Bestandsbäume innerhalb des Quartiers leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnumfeldqualität und zum Mikroklima und werden somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt. Gleichfalls sollen damit die ökologischen und klimatischen Wohlfahrtswirkungen und die qualitative Gestaltung der Flächen gesichert werden. Daher sind die Bäume bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit, entsprechend der festgesetzten Qualität, zu ersetzen.

8.11.3 Anpflanzen von Bäumen

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet wird der Grünbestand im und um das Plangebiet sinnvoll ergänzt und ein Mindestmaß an Grün im Quartier gewährleistet. Die festgesetzten Baumstandorte im Norden des Plangebiets führen die Eingrünung entlang der "Jakob-Leischner-Straße" bis zum Kreuzungspunkt "Am Ostergraben" fort. Eine Anpflanzung an dieser Stelle ist auch bereits vor Rechtskraft des "B 165" auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes "Westumgehung Bretzenheim - Teil II B (B 84/II B)" möglich. Gleichmaßen wird mit dieser Festsetzung die Stadtteil- bzw. Quartierszufahrt aufgewertet. Die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der neuen Erschließungsstraße gehen mit der Funktion einher den ansonsten überwiegend versiegelten Straßenraum zu begrünen, die festgesetzten Baumstandorte in den rückwärtigen Grundstücksbereichen stellen eine Mindestqualität der dortigen Begrünung her.

Unabhängig des Standortes wird, zur Sicherung der Überlebensfähigkeit der Bäume, eine Mindestgröße für Pflanzscheiben und den durchwurzelbaren Raum sowie Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen festgesetzt. Diese Festsetzung gilt für alle Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes und ist nicht auf die in der Planzeichnung als Neupflanzungen festgesetzten Baumstandorte limitiert.

Um sicherzustellen, dass die geplanten Baumstandorte auch langfristig bestehen bleiben, sind die neu anzupflanzenden Bäume bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für die anzupflanzenden Bäume kann abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist jedoch die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume. Ausnahmen bestehen im Bereich der Anpflanzungen im Kreuzungsbereich zwischen "Jakob-Leischner-Straße" und der Straße "Am Ostergraben" sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese dürfen in ihrer Lage nur maximal 5 m verändert werden, um der straßenbildprägenden Funktion gerecht zu werden.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Dachform und Dachneigungen

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen. Besonders tritt hier das nördlich angrenzende Quartier des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bretzenheim-West - Teil II (B 50/II)" in Erscheinung, in dessen räumlichen Geltungsbereich ebenfalls geneigte Dächer festgesetzt sind. Der sich in östlicher Richtung anschließende historische Ortskern von Bretzenheim verfügt, wie für derartige Ortslagen typisch, ebenfalls mehrheitlich über geneigte Satteldächer. Diese Dachform stellt ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des historisch gewachsenen Ortsbildes dar und ist identitätsstiftend für den Siedlungsbereich. Auch die angrenzende Feuerwache 1 verfügt überwiegend über ein Satteldach und lediglich vereinzelt finden sich auch Walm- oder Flachdächer in der Umgebung wieder.

Um eine einheitliche Dachlandschaft für das Quartier, in Anlehnung an die homogene Struktur in der Umgebung zu schaffen, werden für das Allgemeine Wohngebiet ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° als zulässige Dachform festgesetzt. Durch die Festlegung von Satteldächern wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer äußeren Gestalt an die vorhandene, gewachsene Bebauungsstruktur anpasst. Zudem trägt die Wahl des Satteldaches zur Harmonisierung des Ortsrandes bei und sorgt für eine behutsame Arrondierung des Siedlungsbestandes.

Die Festsetzung bezieht sich hierbei lediglich auf das Hauptgebäude und dessen Dachform. Die Ausbildung der Gauben wird hierdurch nicht berührt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen hiervon abweichend auch mit Flachdächern und flach geneigten Dächern errichtet werden. Dies entspricht vielfach den heutigen Baustandards der vorgenannten Anlagen.

9.2 Dachaufbauten

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

9.3 Einfriedungen

Das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes wird maßgeblich von der Gestaltung des Überganges von öffentlichem zu privatem Raum beeinflusst. Hier nehmen die Einfriedungen einen wichtigen Stellenwert ein. Aus diesem Grund wurde für das Baugebiet die Höhe der Einfriedungen von Hausgärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf maximal 120 cm festgesetzt.

Die Einschbarkeit, der Vorgartenbereiche kann somit gewährleistet werden. Damit wirken die begrünten Vorgärten in den Straßenraum hinein, entfalten eine offene Wirkung und tragen zu einer Steigerung der Wohnumfeldqualität bei.

9.4 Standplätze für Abfall- und Wertstofftonnen

Zur Minimierung der von Mülltonnen und -behältern im Allgemeinen ausgehenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind diese vom öffentlichen Raum abzuschirmen. Um die vorhandenen Freiräume von einer zunehmenden Beeinträchtigung durch die Häufung von abgestellten Mülltonnen freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Mülltonnen oder Müllbehälter auf privaten Grundstücken in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung oder Einhauung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen sind. Zudem sind diese Anlagen intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen. Die Festsetzungen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Quartiers und des Ortsbildes bei.

10. Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen

10.1 Schalltechnisches Gutachten

Innerhalb des Plangebietes wurde durch die Konzept dB plus GmbH ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, um die Immissionssituation im Plangebiet hinsichtlich des

Verkehrs- und Gewerbelärms sowie die Zunahme des Verkehrslärms infolge der Mehrverkehre durch die geplante Bebauung zu ermitteln und anhand der jeweils gültigen Anforderungen aus den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen.

Das schalltechnische Gutachten hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Gewerbelärm

Bei der Überplanung des Gebiets und der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in direkter Nähe zur Feuerwache und dem Betriebsgrundstück der Telekom muss sichergestellt werden, dass für die Betriebe keine Einschränkungen der Betriebstätigkeiten hervorgerufen werden (Bestandsschutz) und keine schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms im Plangebiet vorliegen.

Am Tag sind die Geräuscheinwirkungen innerhalb der geplanten Baufelder schalltechnisch verträglich. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im südwestlichen Baufeld um bis zu 5 dB überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden innerhalb aller Baufelder eingehalten. In von Überschreitungen betroffenen Bereichen ist eine Grundrissorientierung erforderlich, d.h. dort sind keine offenbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen. Unter Berücksichtigung des Bauungskonzeptes ist eine Grundrissorientierung an der Nord- und Westfassade des westlichen Baukörpers möglich und erforderlich.

Verkehrslärm

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind die Geräuscheinwirkungen der Koblenzer-Straße (K 3), der "Jakob-Leischner-Straße" und der Straßen "Am Ostgraben" (K 1/K 3) und "Am Heckerpfad" sowie die Mainzelbahn schalltechnisch relevant. Sowohl am Tag als auch in der Nacht werden Beurteilungspegel deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ermittelt. Es sind verschiedene Schallschutzkonzepte untersucht und diskutiert worden.

Folgende Maßnahmen werden aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms zum Schutz schutzbedürftiger Räume zur Festsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

- Anforderungen an die Außenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen) nach DIN 4109 im gesamten Plangebiet,
- Vorgabe einer ausreichenden schallgedämmten technischen Be- und Entlüftung in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (im gesamten Plangebiet),
- Überschreitung eines Beurteilungspegels von 59 dB(A) am Tag: Vorgabe zur Orientierung der Außenwohnbereiche bzw. zu einem ausreichenden baulichen Schutz der Außenwohnbereiche,
- Überschreitung eines Beurteilungspegels von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht: Vorgabe zur Orientierung von schutzbedürftigen Räumen bzw. zu einem ausreichenden baulichen Schutz der schutzbedürftigen Räume nach dem Prinzip der Zweischaligkeit.

Zunahme des Verkehrslärms

Aufgrund der geringen planbedingten Zunahmen des Verkehrslärms und unmittelbaren Anbindung an die "Jakob-Leischner-Straße" mit Bündelfunktion der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich hieraus nicht.

Neben den genannten Maßnahmen wurden im Rahmen des Gutachtens noch weitere Schallschutzmaßnahmen geprüft und aus nachfolgenden Gründen nicht herangezogen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form der Errichtung einer Schallschutzwand oder eines -walls wären aufgrund der hohen Lage der Immissionsorte und der damit verbundenen notwendigen Höhe dieser Maßnahme mit erheblichen Kosten verbunden und städtebaulich nicht empfehlenswert. Maßnahmen an der Schallquelle sind ebenfalls nicht geeignet um die Geräuscheinwirkungen zu reduzieren und die Einhaltung von Mindestabständen aufgrund der städtebaulichen Ziele im Verhältnis zur Größe des Plangebietes nicht realisierbar. Eine Differenzierung der Gebietsarten kommt nicht in Betracht, da die Ausweisung eines Gewerbe- bzw. Mischgebietes nicht den Entwicklungsabsichten, der Schaffung von Wohnraum, entspricht.

10.2 Erschütterungsgutachten

Die erschütterungstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan zeigt, dass erhebliche Belästigungen für die geplante Bebauung infolge der schienenverkehrsinduzierten Immissionen aus Erschütterungen zu erwarten sind. Diese treten in Abständen von bis zu 17 m ab Straßenbahntrasse auf und sind lediglich mit einer Einhaltung einer maximalen Geschossdeckeneigenfrequenz von 20 Hz nicht zu erwarten. Jedoch ist der Einsatz einer Gebäudelagerung mit einer Kennfrequenz von 10 Hz eine wesentlich effektivere und sinnvollere Möglichkeit Konflikte infolge der schienenverkehrsinduzierten Erschütterungen auszuschließen.

Bei den Wohngebäuden mit einem Abstand zu der ersten Gleisachse ab 18 m sind keine Maßnahmen erforderlich, um die Anhaltswerte einzuhalten.

Konflikte infolge der Immissionen aus sekundärem Luftschall sind flächendeckend nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen, die Prognosen im Vorfeld der Baugenehmigungsverfahren auf Basis einer nochmals konkretisierten Gebäudeplanung erneut individuell zu überprüfen und die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen auf diese Planung abzustimmen.

10.3 Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 165" wurde ein Artenschutzgutachten mit Baumerfassung vom Büro Willigalla – Ökologische Gutachten (05/2025) erstellt. Hierin wurde das Planvorhaben unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet und die ggf. notwendig werdende Umsetzungen von Vermeidungs-, Minimierungs-, vorgezogenen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen formuliert.

Zur Bewertung des Baumbestandes dienten Stammumfang (StU) sowie besondere Strukturen des Baumes. Im Ergebnis wurden die Bäume entsprechend ihrer Wertigkeit in vier Stufen von "gering" bis "sehr hoch" bewertet und in einer Ergebnistabelle festgehalten. Im Einzelfall erfolgte eine Auf- oder Abwertung aufgrund angetroffener Strukturen wie Baumhöhlen, starkem Kronenrückschnitt, Stand- und Wuchsform oder der ökologischen Funktion/ Artenschutzrelevanz des Baumes.

Innerhalb der Grenzen des B-Planes wurden insgesamt 67 Bäume erfasst. Von diesen sind 31 (46 %) gemäß der Rechtsschutzordnung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mainz geschützt. Sieben Bäume werden als insgesamt besonders wertvoll eingestuft. Diese Bäume mit den Nummern 27, 64, 65, 76, 84, 105 und 111 sollten daher aufgrund

ihrer Größe, ihres Alters, ihres Wuchses und der vorhandenen artenschutzrelevanten Strukturen zum Erhalt festgesetzt werden. Zusätzlich sollten auch die Bäume 6, 7 und 9 aufgrund der Straßenbildprägung und des hohen Entwicklungspotentiales festgesetzt werden. Bei drei Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches (Nr. 64, 69, 84) wurden Vogelneester registriert, Baum 111 wies eine Baumhöhle auf. Diese Bäume besitzen somit eine hohe Artenschutzrelevanz.

Im Rahmen der faunistischen Geländeerfassungen sowie einer Artenschutz-Potenzialanalyse wurde der Nachweis von 19 Vogelarten, zwei Fledermausarten sowie zwei weiteren Säugetierarten erbracht. Hierbei handelt es sich um Bewohner von Wäldern, Gehölzbeständen und des Siedlungsbereiches.

Sechs Vogelarten konnten als Brutvögel und zwei weitere Arten als potenzielle Brutvögel innerhalb der Grenzen des B-Planes festgestellt werden. Außerhalb wurden acht weitere (potenzielle) Brutvogelarten registriert. Von den festgestellten Brutvogelarten werden zwei Arten, Mehlschwalbe und Star, deutschlandweit als gefährdet eingestuft. Beide Arten brüteten außerhalb der Grenzen des B-Planes.

Bei den zwei festgestellten Fledermausarten im Gebiet handelt es sich um die Zwergfledermaus und den Großer Abendsegler, die beide in Rheinland-Pfalz als gefährdet und gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als streng geschützt eingestuft sind. Von beiden Arten wurden bei allen Begehungen Tiere angetroffen. Beide Arten nutzen das Gebiet mit großer Wahrscheinlichkeit regelmäßig als Jagdhabitat. Ein Vorkommen von Tagesquartieren der Zwergfledermaus in einzelnen Gebäuden erscheint möglich. Ein direkter Ausflug aus einem Gebäude konnte jedoch nicht beobachtet werden.

Aufgrund der Habitatausstattung ist weiterhin ein Vorkommen des West-Igels und des Gartenschläfers als wahrscheinlich anzunehmen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Schutz- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Quartierkontrolle

V2a Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Winterquartieren von Fledermäusen im Zeitraum 1.10. bis 30.11., Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Sommerquartieren von Fledermäusen im Zeitraum 1.11. bis 28.2./29.02.

V2b Durchführung von Bauarbeiten an Gebäuden mit Fledermauswinterquartieren im Zeitraum 1.4. bis 30.10., bei Gebäuden mit Fledermaussommerquartieren im Zeitraum 1.11. bis 30.03.

V2c Beginn von störungsintensiven Bauarbeiten vor Beginn oder nach Ende der Brutzeit, also bis Ende Februar oder ab Anfang September

V2d Rodung vorhandener Gehölzbestände nur außerhalb der Brutzeit der Vogelarten

V2e Rodung von Gehölzen bei Gartenschläfer- oder West-Igelvorkommen nur außerhalb des Winterschlafs der Arten (Ende Oktober bis Mitte März) und außerhalb der Fortpflanzungszeit (April bis Juli). Da die Rodung zum Schutz der Brutvögel nur vom 1.10. bis zum 28./29.02. erlaubt ist, bleibt für die Rodungsarbeiten nur der

Monat Oktober. Im Vorfeld ist eine Kontrolle der zu rodenden Gehölze auf vorhandene und zwischenzeitlich entstandene Höhlen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Arten durchzuführen (V1).

- V3** Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
Erhalt der Habitatbäume
- V4** Schutz vor Vogelschlag an risikoträchtigen Glasbauteilen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Aufgrund der Dynamik hinsichtlich Vorkommen und Bestand der Arten und da jederzeit neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen können, sind im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungs- und Bauanzeigeverfahren sowie im Vorfeld von Abriss, Beseitigung oder Sanierung die tatsächlichen Auswirkungen auf die Fauna (Fledermäuse, europäische Vogelarten) in einer rechtzeitig durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung konkret zu ermitteln und mögliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechenden Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) auszuschließen. Hierzu sind gezielte Kartierungen von Gebäuden und Gehölzen notwendig.

Das Gutachten stellt fest, dass bei Umsetzung aller Maßnahmen ein Eintreten von Verbotstatbeständen für die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten durch den Vollzug des Bebauungsplanes nicht zu erwarten ist.

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, inwieweit eine Festsetzung erhaltenswerter und ortsbildprägender Bäume aufgrund von Überschneidungen mit überbaubaren Grundstücksflächen oder Einfahrten möglich ist. Unter Beachtung eines hinreichenden Abstandes von möglicher Bebauung zum Kronentraufbereich (Kronendurchmesser) der jeweiligen Bäume können insgesamt 16 Bäume durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen als Einzelbaum im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Bebauungsplan werden darüber hinaus drei der vier Bäume mit Artenschutzrelevanz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft gesichert.

In Bezug auf die zu beachtenden Bau- und Rodungszeiten, die erforderlichen gezielten (Nach-)Kartierungen und die Vermeidung von Vogelschlag an Glas enthalten die textlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis zum Besonderen Artenschutz.

10.4 Bodengutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B165)" waren umwelttechnische Untersuchungen notwendig geworden, da sich angrenzend und innerhalb des Geltungsbereichs altlastverdächtige Flächen befinden, die bereits im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registriert sind. Nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Altablagerung „Jakob-Leischner-Straße“ (Nr. 315 00000-0285; kurz ALG 285). Weitere altlastverdächtige Flächen befinden sich im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um drei Teilbereiche des Altstandortes „chem. Schrottplatzes Schrohe und Söhne“ (Flurstücke 31/2 und 29), die nach der Stilllegung des Schrottplatzes bisher keiner Sanierung unterzogen werden konnten. Die nicht sanierten Teilbereiche überlagern sich mit dem ehemaligen, asphaltierten

Zufahrtsbereich des Schrottplatzes an der Straße „Am Heckerpfad“ (Nr. 315 00 000 - 5251 / 000 – 01) sowie mit dem nicht überbauten Teil des Flurstückes 29 (Nr. 315 00 000 - 5251 / 004 – 00). Die dritte bisher nicht sanierte Teilfläche (Nr. 315 00 000 - 5251/002-00) des ehem. Schrottplatzes befindet sich unterhalb der Verkehrsfläche "Am Ostergraben" größtenteils außerhalb des Bebauungsplans B 165 und ist vollständig versiegelt. Daher besteht für diesen Bereich kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Alle anderen bodenschutzrechtlich relevanten Flächen wurden vom Büro M&S Umweltprojekt GmbH am 28.10.2024 und 29.02.2025 mittels Kleinrammbohrungen (KRB) untersucht.

Altablagerung 285

Dabei wurden im Bereich der Flurstücke 38/3, 38/6 (Bereich angrenzend an ALG 285), 31/2 und 29 (Bereich ehem. Schrottplatz) Sondierungen des oberflächennahen Untergrunds bis maximal 3,0 m Tiefe unter aktueller GOK ausgeführt, Bodenproben gewonnen und einer verdachtsflächenbezogenen Analytik unterzogen.

Die Bohrungen im angrenzenden Bereich zur ALG 285 weisen relativ unauffällige Böden auf, welche vermutlich natürlichen Ursprungs sind, jedoch umgelagert wurden (KRB 1 – KRB 5, KRB 7 und KRB 8). In einer Bohrung (KRB 6) angrenzend zur ALG 285 wurden künstliche Auffüllungen mit Fremdbestandteilen (Ziegel-, Kohlenbruchstücke) festgestellt, jedoch keine Überschreitung der relevanten Prüfwerte nach BBodSchV. Im Bereich des geplanten öffentlichen Spielplatzes sowie angrenzend zur ALG 285 wurden keine Schadstoffe nachgewiesen, die die Prüfwerte nach BBodSchV für Kinderspielflächen überschreiten.

Zwar zeigen die Böden im Bereich der ALG 285 erhöhte DOC- und Ammonium-Werte sowie erhöhte Leitfähigkeiten im Eluat, diese stellen jedoch keine Gefährdung für die geplante Wohnnutzung dar. Die Konzentrationen nehmen tendenziell mit zunehmender Tiefe ab und resultieren vermutlich aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit verbundenen Eintrag organischer Substanz in den Boden.

Stilllegung Schrottplatz Schrohe

Die Bodenanalysen der beiden nicht sanierten Teilbereiche des ehem. Schrottplatzes (Flurstück-Nr. 34/7 und 29) zeigen erhöhte Schadstoffgehalte, insbesondere für Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Die Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzung „Wohngebiet“ werden in allen Bodenproben eingehalten. Jedoch nimmt im Bereich der KRB 10 die PAK- und Schwermetall-Konzentration mit der Tiefe zu. Im Tiefenbereich von 0,1 bis 0,4 m wird bei KRB 10 der Prüfwert für Kinderspielflächen nach BBodSchV für den Parameter PAK (vertreten durch Benzoapyren) überschritten. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Freiflächen (z.B. Privatgärten) auch als Kinderspielflächen im Sinne der LBauO RLP genutzt werden. Aus diesem Grund erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung der bisher nicht sanierten Teilbereiche des ehemaligen Schrottplatzes im Bebauungsplan. Eine Sanierung des Bodens ist bei geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich erforderlich.

Darüber hinaus ist in den bisher nicht sanierten Teilbereichen des ehem. Schrottplatzes (KRB 9, KRB 10) eine inhalative Aufnahme durch eine mögliche staubgebundene Schadstoffemission vorstellbar. Sollten Entsiegelungs- / Aushubmaßnahmen geplant werden, sind an Staub gebundene Schadstoffpartikel zu berücksichtigen, eine fachtechnische Begleitung der Arbeiten wird empfohlen.

10.5 Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept durch das Ingenieurbüro Francke + Knittel GmbH erstellt, welches das Erfordernis nach einer Absicherung des Plangebietes gegen die Einflüsse von Starkregenereignissen und der Sturzflutgefährdung prüft. Vor allem Unterlieger des Baugebiets sind vor einer Verstärkung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser zu schützen.

Da der Ortskern von Bretzenheim einer hohen Sturzflutgefährdung ausgesetzt ist, wurde im Zuge der Erstellung des Gutachtens das Ziel formuliert, das Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet über das erforderliche Maß hinaus zurückzuhalten. In diesem Zusammenhang wurde die Absicht formuliert, das geplante Baugebiet so zu entwickeln, dass ein 100-jährlicher Niederschlag auf dem Plangebiet, ohne Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation oder oberflächige Ableitung zurückgehalten werden kann.

Die grundsätzliche Machbarkeit wurde mit dem vorliegenden Konzept nachgewiesen. Das Gutachten schlägt eine Reihe von Retentionsmaßnahmen (u.a. Versickerungsmulden, Retentionsdecken auf Tiefgaragen, Rigolenversickerung, Straßenaufbau, etc.) vor, die im Zuge der Erstellung des Gutachtens näher ermittelt und beschrieben wurden.

Die dem Gutachten beiliegende Plandarstellung ist ein Vorschlag und kann je nach Anpassung an die Gegebenheiten variiert werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass es möglich ist extreme Niederschläge bis zur 100-jährlichen Auftretswahrscheinlichkeiten zurückzuhalten. Das bedeutet, dass aus dem Bebauungsgebiet mit den herangezogenen Berechnungsmethoden und oben genannten baulichen Vorkehrungen kein Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden muss. Das vorliegende Konzept dient als Grundlage für die in weiteren Schritten erforderliche Entwässerungsplanung.

10.6 Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 22.07.2011 hat der Klimaschutz ein verstärktes Gewicht im Baugesetzbuch erhalten. Die Klimaschutzklausel wurde in § 1a (5) BauGB eingeführt und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Katalog möglicher Inhalte des Bebauungsplanes in § 9 BauGB wurde um Erfordernisse des Klimaschutzes erweitert. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und um Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Die Verwaltung bedient sich diesbezüglich einer Checkliste, die Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie beinhaltet. Die Stadt Mainz trägt somit den stadtökologischen Belangen des Klimaschutzes sowie den energetischen Belangen des Klimaschutzes verstärkt Rechnung.

Da es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt, können viele der in der Checkliste aufgeführten Maßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Neubauten so zu planen sind, dass die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung beiträgt, die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Energie optimiert wird und ein ausreichender Abstand benachbarter Baukörper zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung angenommen wird.

11. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die städtischen Fachämter. Von Seiten der tangierten Fachämter sind keine negativen Prüfungsergebnisse hinsichtlich der Familienfreundlichkeit vorgebracht worden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher größtenteils unbebaute Fläche im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbebauungen. Das Plangebiet ist sowohl städtebaulich strukturell (städtebauliche Kubaturen, Erreichbarkeit des Ortskerns von Bretzenheim und der Nahversorgungsgebiete) als auch in Bezug auf die umliegenden Nutzungen und Freiräume gut bis sehr gut in das bestehende, Wohnumfeld eingegliedert. Basierend auf der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers wird für den Geltungsbereich des "B 165" ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei geht es vor allem darum, der bestehenden, großen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz mit einem entsprechenden Angebot gerecht zu werden. Hierfür bietet sich der Standort und die Realisierung einer Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau aufgrund seiner integrierten Lage im Siedlungsgefüge sehr gut an.

Die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" trägt zur Befriedigung des durch die Planung ausgelösten Bedarfes an Freiflächen bei.

Die ÖPNV-Anbindung ist in fußläufiger Erreichbarkeit durch die unmittelbar angrenzende Straßenbahn- und Bushaltestelle "Ludwig-Nauth-Str." gewährleistet.

12. Statistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.6113 m ²	(74,6 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	2.552 m ²	(16,4 %)
Flächen für Versorgungsanlagen	42 m ²	(0,3 %)
Öffentliche Grünflächen	746 m ²	(4,8 %)
Fläche für Maßnahmen i.V.m. einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	615 m ²	(3,9 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	15.566 m ²	100 %
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	ca. 120 - 140 WE	
Einwohner (2,2 Einwohner (EW)/WE)	ca. 260 - 310 EW	

13. Kosten

Grundsätzlich entstehen durch die Realisierung des Baugebietes "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)" Kosten für die öffentliche Infrastruktur sowie Kosten für die zu erstellenden Gutachten.

Nachfolgend werden die zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens bekannten Kosten für die Entwicklung des Baugebietes "B 165" dargestellt. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich um geschätzte "ca.-Werte" handelt.

Die Kosten für die Erstellung des Versickerungsgutachtens sowie des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts und auch für die Anlagen zur Beseitigung des Schmutzwassers trägt der Wirtschaftsbetrieb Mainz.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz für die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens, des Boden- und Altlastengutachtens, der erschütterungstechnischen Untersuchung sowie des Artenschutzgutachtens inkl. Baumerfassung und -bewertung folgende Kosten angefallen:

Schalltechnisches Gutachten:	10.802,23 €
Boden- und Altlastengutachten:	12.254,24 €
Erschütterungstechnische Untersuchung:	5.646,55 €
Artenschutzgutachten inkl. Baumerfassung:	10.201,28 €
Summe:	<u>38.904,30 €</u>

Hinzu kommen noch Kosten für die Herstellung sowie Pflege und Wartung der öffentlichen Nutzungen:

Erschließung

Die Straße „Am Heckerpfad“ befindet sich zurzeit in verkehrssicherem Zustand, entspricht aber in ihrem Aufbau nicht den heutigen Standards. Die Straße muss entsprechend ertüchtigt und ausgebaut werden. Die Kosten für die Ertüchtigung und Herstellung der Oberflächen der öffentlichen Straßen im "B 165" wurden nach derzeitigem Kenntnisstand überschlägig ermittelt und betragen ca. 680.000 €.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Versickerungsfläche werden ca. 28.000 Euro veranschlagen und voraussichtlich zu 90 % im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Die dauerhaften Pflege- und Wartungskosten betragen ca. 1.120 Euro /Jahr für die Versickerungsfläche sowie ca. 170 Euro /Jahr für das Straßenbegleitgrün.

Die genannten Herstellungskosten werden voraussichtlich zu 90% auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Öffentliche Grünflächen

Für den Spielplatz werden Baukosten von ca. 230.000 Euro veranschlagt. Die dauerhaften Pflege- und Wartungskosten betragen ca. 2.040 Euro /Jahr.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung des Straßenbegleitgrüns werden ca. 4.000 Euro veranschlagen.

Baumpflanzungen

Die im "B 165" vorgesehenen Pflanzungen werden mit ca. 14.000 Euro veranschlagt, die dauerhafte Pflege-und Wartungskosten mit ca. 240 Euro /Jahr.

Kosten umlagefähig:	Erschließung	ca. 680.000 €
	Versickerungsfläche	ca. 28.000 €
	Straßenbegleitgrün	ca. 4.000 €
	Baumpflanzungen	ca. 14.000 €

	Summe:	ca. 726.000 €
--	--------	---------------

Anteil Stadt Mainz (10 %):		ca. 73.000 €
----------------------------	--	--------------

Kosten nicht umlagefähig:	Spielplatz	ca. 230.000 €
---------------------------	------------	---------------

Kosten Pflege:	Versickerungsfläche	ca. 1.120 € /Jahr
	Straßenbegleitgrün	ca. 170 € /Jahr
	Spielplatz	ca. 2.040 € /Jahr
	Baumpflanzungen	ca. 240 € /Jahr

	Summe:	ca. 3.570 € /Jahr
--	--------	-------------------

+ 19 %

ca. 4.240 € /Jahr

Mainz, 06.08.2025

Marianne Grosse
Beigeordnete