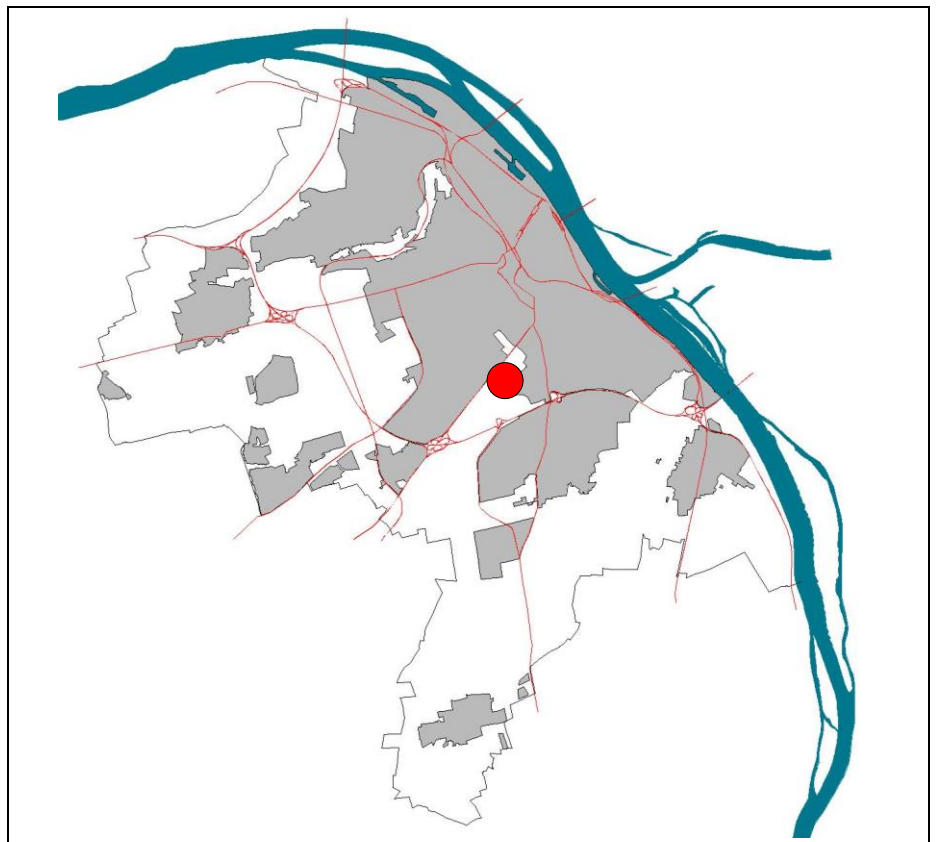


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan "Wildgrabental (B 169)"



Stand Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Wildgrabental (B 169)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
3.	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014	6
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes	7
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
4.	Freiraumstruktur	9
5.	Verkehrerschließung	11
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1	Maß der baulichen Nutzung	12
6.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	13
6.3	Verkehrsflächen	13
6.4	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	13
6.5	Private Grünflächen	14
6.5.1	Bauliche Nutzung der privaten Grünflächen	14
6.5.2	Ebenerdige Anlagen	15
6.6	Öffentliche Grünflächen	16
6.7	Flächen für die Landwirtschaft	16
6.8	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.8.1	Reduzierung der Versiegelung	17
6.8.2	Durchlässigkeit von Einfriedungen	17
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	17

7.1	Einfriedungen	17
8.	Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen.....	17
9.	Umweltbericht.....	17
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung	18
11.	Statistik	18
12.	Kosten	18

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Wildgrabental (B 169)" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden können:

- *Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren bei Vorliegen der entsprechenden Gutachten ergänzt.*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 169" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim in der Flur 6 sowie teilweise in der Flur 17 und wird begrenzt:

- im Norden durch den bestehenden Wirtschaftsweg (Flurstück 204) entlang der Dauerkleingärten südlich des Wildgrabens,
- im Osten durch die Dauerkleingärten westlich der Berliner Siedlung, den Wirtschaftsweg (Dampfbahnweg) entlang der Bebauung im Berliner Viertel, den Wildgraben sowie die südliche Grenze der Generaloberst Beck Kaserne,
- im Süden durch die BAB 60 sowie den "Ziegeleipfad" in Verlängerung der "Alten Ziegelei",
- im Westen durch die Pariser Straße (B 40) und die "Alte Ziegelei".

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die in Mainz bestehenden Rheinterrassen prägen das landschaftliche Bild der Stadt. Sie sind durch die natürlichen Gewässerabflüsse zerklüftet, d.h. sie weisen keine klaren Abbruchkanten auf. Das Wildgrabental ist einer der größten Einschnitte in dieser landschaftlichen Struktur. Diese besondere topografische Situation führte insbesondere auch in der Häufung der Landschaftselemente zu einem abwechslungsreichen und ansprechenden Landschaftsbild mit einem Nebeneinander von kleinteilig angeordneten Ackerflächen, Sonderkulturen (Obstbau) und Feldgehölzen. Wesentlicher Mangel des Wildgrabentals ist die Lage zwischen den zwei Hauptverkehrsachsen, der BAB 60 und der B 40.

Das Wildgrabental ist im Landschaftsplan der Stadt Mainz als potenzieller Standort für Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz vorgesehen. Die Maßnahmen sollen dem Schutz und Erhalt des hohen Bodenfunktionswertes dienen. Der Landschaftsplan beinhaltet unter anderem das Ziel der Erhaltung und Sicherung wertvoller Freiflächen in diesem Bereich. Der Erhalt von Offenland schließt die Vermeidung von Bebauung im planungsrechtlichen Außenbereich sowie die Ausweisung von Vorrangflächen für die Kaltluftproduktion mit ein.

Das aktuelle Landschaftsbild des Wildgrabentals zeichnet sich insbesondere durch freie, offene Ackerflächen aus, die ein weites Blickfeld gewähren. Die Ackerflächen schließen sich südöstlich an die "Pariser Straße (B 40)" an. Die Naturlandschaft in diesem Bereich besitzt einen hohen Erholungswert. Aktuell sind auf den freien Ackerflächen keine Objekte oder Anlagen zu verzeichnen, die das weite Blickfeld unterbrechen.

Im Jahr 2022 wurde ein Bauantrag zur Errichtung einer Funkübertragungsstelle innerhalb des Geltungsbereiches eingereicht. Durch bauliche Anlagen in diesem sensiblen Landschaftsraum besteht die Gefahr einer Störung des Naturraumes.



Abbildung: Geltungsbereich des "B 169", Stand: August 2025; Quelle: Stadtplanungsamt Mainz

Ziel des Bebauungsplanes "Wildgrabental (B 169)" soll die Bewahrung der landschaftlichen und topografischen Eigenheiten des freien und unbebauten Landschaftsraumes im Bereich des Wildgrabens sein. Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan die klimatologische und ökologische Funktion des Naturraums geschützt und die Funktion als Naherholungsraum langfristig sichergestellt und weiterentwickelt werden. Ebenso soll die Biodiversität in diesem Bereich gefördert werden.

Dabei soll aus planungsrechtlicher Sicht insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, und diesbezüglich die Höhe baulicher Anlagen, vor dem Hintergrund des unbebauten Freiraumes städtebaulich sinnvoll geregelt werden. Die bauliche Inanspruchnahme soll auf das zur Weiterführung der Bestandsnutzungen notwendige Maß begrenzt werden. Hierzu soll eine Prüfung erfolgen, ob bzw. inwiefern einzelne bauliche Anlagen die bereits im Bestand unter die Privilegierung nach § 35 BauGB fallen, auch künftig im Bereich des Wildgrabentals zulässig sein sollen.

Zum einen betrifft dies die landwirtschaftlichen Flächen, deren Bewirtschaftung weiterhin gewährleistet werden soll, zum anderen die beiden ansässigen Eigentümergeärten, deren naturnahe Nutzung im Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe stellt den betreffenden Bereich des "B 169" als "Grünzäsur, Siedlungszäsur" und "Sonstige Landwirtschaftsfläche" dar. Für den siedlungsnahen Bereich des Wildgrabentals soll die Siedlungszäsur dem Entstehen ungegliederter, insbesondere bandartiger Siedlungsstrukturen entgegenwirken. Innerhalb dieses "Ziels der Raumordnung" dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen der Grünzäsur nicht beeinträchtigen. Bei geplanten Maßnahmen innerhalb von Grünzäsuren ist regelmäßig davon auszugehen, dass deren Funktionsfähigkeit durch Bebauung beeinträchtigt wird und deshalb keinerlei Bebauung zulässig ist. Bei einer ausnahmsweisen Inanspruchnahme im Einzelfall ist sicherzustellen, dass mögliche Funktionsbeeinträchtigungen daher vermieden oder ausgeglichen werden. Die regionalplanerischen Zielsetzungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen, vielmehr werden sie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes langfristig in ihrer Funktion gesichert.

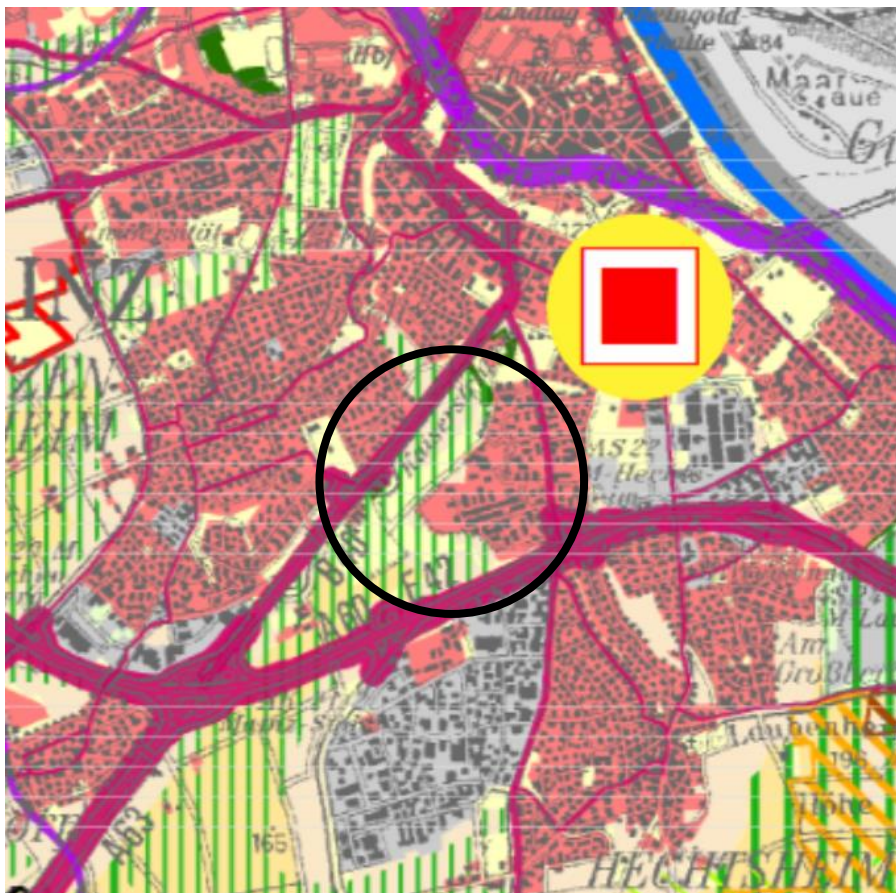


Abbildung: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, unmaßstäblich (Stand: 2020);
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Regionaler Raumordnungsplan. Gesamtkarte

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes

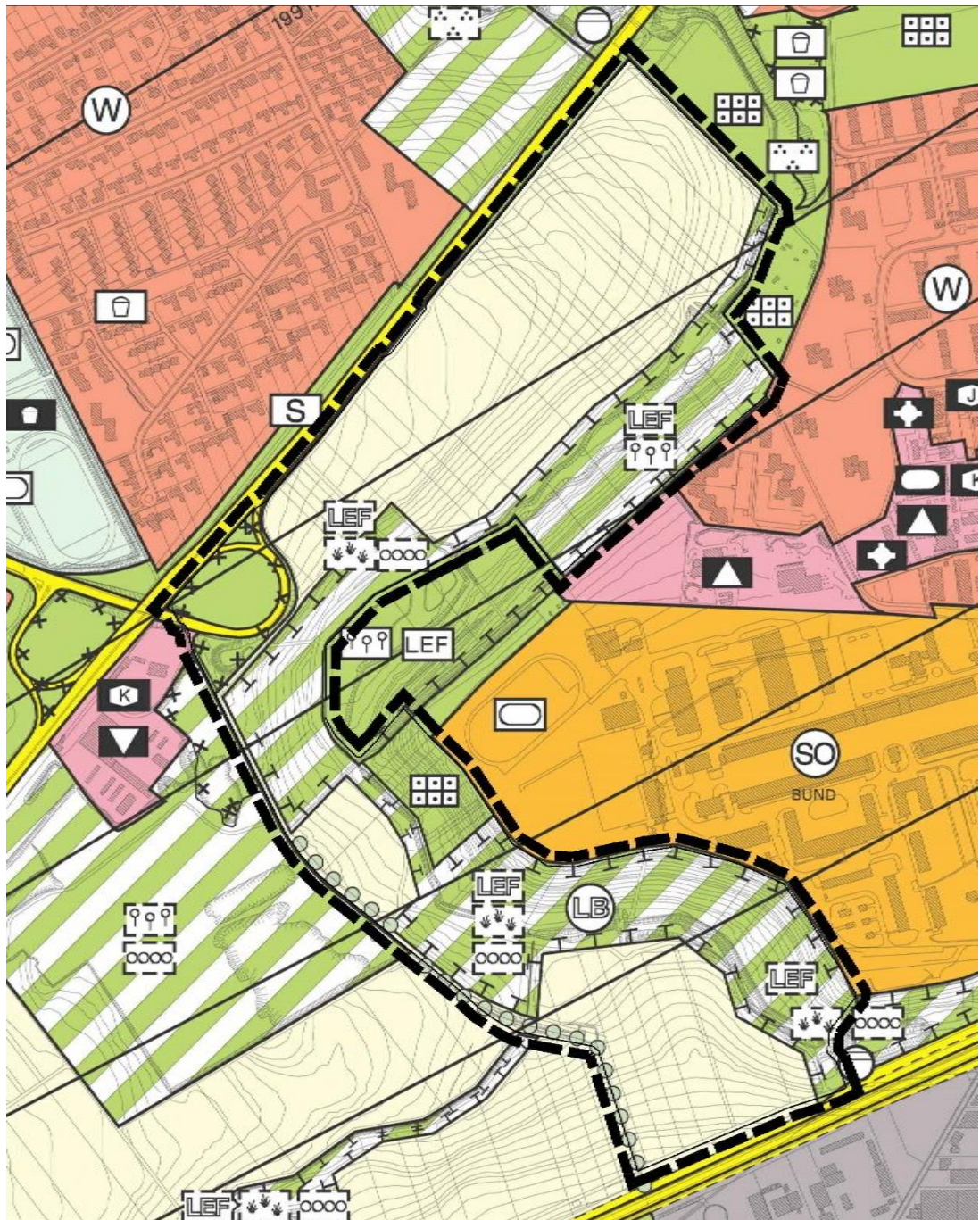


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - Redaktionelle Fortschreibung (Stand: 2010);
Quelle: Stadt Mainz

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich des "B 169" überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen Bestand und Planung mit den Zweckbestimmungen "Dauerkleingärten", "Extensiver Obstanbau / Streuobstwiese", "Extensivwiesen", "Heckenstrukturen" und "Straßenbegleitgrün" dar. Die Grünflächen überlagern sich mit Ausnahme der Dauerkleingärten mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Entlang des Ziegeleipfades zwischen "Alter Ziegelei" und BAB 60 ist eine Grün- und Biotopvernetzungszone dargestellt. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan die geplante Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteils südwestlich der Kurmainz-Kaserne, ein Altlastenstandort an der

Auffahrt zur Bundesstraße sowie eine Richtfunkverbindung mit Bauhöhenbeschränkung dargestellt.

Die nunmehr vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen entsprechend des Festsetzungskataloges im BauGB im Geltungsbereich des "B 169" stellt eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Hierdurch wird der im Flächennutzungsplan dargestellten Zielsetzung Rechnung getragen. Der Bebauungsplan "B 169" ist somit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz entwickelt, eine Änderung ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zählt als landespflegerische Ziele in Bezug auf die Tier- und Pflanzenwelt, die großflächige Sicherung, den Erhalt und die Entwicklung der Verbindungsflächen des Lokalen Biotopverbundes sowie die Sicherung der Feldhamsterpotentialbereiche und der Zauneidechse im Offenland auf. Weiterhin ist das Landschaftsbild mit seinem halboffenen Charakter und seiner vielfältigen Biotopstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Die Funktion als Retentionsraum soll ebenso nicht beeinträchtigt werden. Die vorhandene landschaftsbezogene Naherholungsmöglichkeit ist zu erhalten und zu entwickeln, die Erosionsgefahr ist zu berücksichtigen.

Zur Förderung der Biodiversität und der Aufwertung von Natur und Landschaft werden im Landschaftsplan folgende Maßnahmen benannt:

- Förderung der Vernetzungsstrukturen
- Fachgerechte Pflege der Streuobstbestände
- Zielgerechte Pflege der mageren Wiesenbestände sowie
- Erhalt/Schaffung von teilweise offen gehaltenen Lehm Böschungen

Die Diversität der Biotopausstattung des Tales ist durch die Realisierung von Maßnahmen auf den Kompensations- und Renaturierungsflächen in den letzten Jahren deutlich erhöht worden. Heute stellt sich der Bereich mit seinem Grünland, seinen Baumreihen, Gehölzstrukturen und Obstbäumen sowie den Ackerbauflächen als strukturreiches Kulturland dar.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des "B 169" überlagert Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Vorflutkanal Hohe Angewann - Wildgraben (He 55)" (rechtskräftig seit dem 19.04.1991). In diesem wurde zu Leitungszwecken ein 5 m breiter Freihaltestreifen festgesetzt. An dieser Stelle sind weder eine Bebauung noch eine Anpflanzung mit tiefwurzelnenden Gehölzen zulässig. Im nördlichen Teil des rechtskräftigen "He 55" liegt die Freihaltezone innerhalb einer Kompensationsfläche.

Der Bebauungsplan "B 169" überplant für diese Teilbereiche den rechtsverbindlichen "He 55". Die Festsetzungen, die weiterhin Bestand haben, werden in den "B 169" integriert.



Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan "Vorflutkanal Hobe Angewann - Wildgraben (He 55)"; Quelle: Stadt Mainz

4. Freiraumstruktur

Bei dem gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um den Landschaftsraum des "Wildgrabentals" im Stadtteil Mainz-Bretzenheim. Das Gebiet liegt eingebettet zwischen der BAB 60 und der B 40 zwischen den Stadtteilen Mainz-Bretzenheim und Mainz-Oberstadt. Das Areal weist ein vielfältiges Flächenangebot für eine Vielzahl an landschaftlichen Nutzungen auf. Aufgrund der besonderen Topografie des Wildgrabentals weist dieses, im Zusammenspiel mit den kleinteilig angeordneten Ackerflächen, naturnahen Gärten, extensiven Wiesen, Sonderkulturen (Obstbau) und Feldgehölzen, ein sehr ansprechendes Landschaftsbild auf.

In der direkten Nachbarschaft des Areals sind neben den Wohnbebauungen der beiden angrenzenden Stadtteile, u.a. Kleingartenanlagen, landwirtschaftliche Flächen, die alte Ziegelei sowie die Kurmainz-Kaserne ansässig.

Aufgrund der Lage zwischen den beiden Hauptverkehrsachsen, seiner topografischen und landschaftlichen Eigenart und seiner Lage zwischen den Siedlungsbereichen Bretzenheim und Oberstadt werden zahlreiche Nutzungsansprüche an das Wildgrabental gestellt. Den Verkehrsachsen kommt in diesem Zuge eine Barrierewirkung zu, die gleichzeitig aber auch eine schützende Wirkung auf den Naturraum entfaltet. Nachfolgend werden die sich im Geltungsbereich befindlichen Nutzungsbereiche dargestellt.

Landwirtschaft

In dem Gebiet fand eine Flurbereinigung statt, deren Schlussfeststellung am 12.01.2001 erfolgte. Es befinden sich drei räumlich voneinander abgegrenzte landwirtschaftlich genutzte Flächen im Geltungsbereich des "B 169". Zwei davon befinden sich unmittelbar angrenzend an die B 40, die Dritte angrenzend an die BAB 60. Aktuell werden diese Flächen ackerbaulich genutzt und sind frei von jeglicher Bebauung. Sie dienen unter anderem dem Anbau von Getreide, Sonderkulturen (Gemüse) oder Dauerkulturen (Obstbau).

Eine Aussiedlung oder Ansiedlung von Betriebsstätten und Wirtschaftsgebäuden ist auf den genannten Flächen derzeit nicht vorgesehen.

Freizeit- und Erholungsflächen

Im Geltungsbereich des "B 169" befinden sich keine offiziellen Kleingartenvereine im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, die auch durch den Stadtverband Mainz der Kleingärtner e.V. und dem Grün- und Umweltamt verwaltet werden. Die vorhandenen, privat genutzten Gartenstrukturen befinden sich auf privaten Grundstücken und sollen in ihrem bestehenden Maß erhalten werden.

Entsprechend der zuvor genannten Ziele des Landschaftsplanes gilt es den vorhandenen Baumbestand zu sichern und zu entwickeln. Die an der südexponierten Hangstufe gelegenen Freizeitgärten in zentraler Lage des Geltungsbereiches weisen heute eine fast vollständige Kronenüberdeckung mit einem hohen Obstbaumanteil auf. Sie stehen, geologisch und hangneigungsbedingt (bis 18 %), auf einem stark gefährdeten Erosionsbereich. Im Rahmen der Sicherung und Erhaltung dieser Situation ist eine verstärkte Freistellung durch Grabeland oder Nutzgärten zu vermeiden.

Naherholungsraum

Das Wildgrabental ist in seiner aktuellen Form als naturnaher Erholungsraum zu verstehen. Freizeitnutzungen im herkömmlichen Sinne bietet das Wildgrabental, aufgrund seiner vorrangig landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Vielzahl an Kompensationsflächen, nicht.

Die gute Zugänglichkeit und die Erlebbarkeit des Wildgrabentals machen das Gebiet dennoch zu einem äußerst wertvollen Ort der landschaftsbezogenen Naherholung, der dauerhaft erhalten und für die aktuelle Nutzerschaft attraktiv gehalten werden soll. Die Lage zwischen den bestehenden Siedlungsräumen und die Ausweisung als Siedlungszäsur im Regionalen Raumordnungsplan verstärkt die Wichtigkeit des Areals. Die Tatsache, dass die Wegebeziehungen sowohl von Fußgängern, als auch Radfahrern sowie im Rahmen sportlicher Aktivitäten genutzt werden, zeigt darüber hinaus die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf. Aufgrund der Baumpflanzungen, die im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gepflanzt wurden und der damit verbundenen Beschattung des Areals, wurden Synergien zwischen Naturschutz und Erholungsraum geschaffen. Im Bestand existieren einzelne Sitzgelegenheiten sowie Entsorgungsmöglichkeiten, vorrangig an den Zugängen in das Areal.

Eine weitergehende Planung von Naherholungselementen ist nicht Teil des Nutzungskonzeptes des "B 169".

Naturraum

Der Wildgraben wurde rund um das Jahr 2013 naturnah ausgebaut. Die Entwicklung beruht auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Mainz (vgl. Kapitel Nr. "3.2").

Im Geltungsbereich erreicht der Flächenanteil von Kompensation und Renaturierung fast die Hälfte der Gesamtfläche. Diese Gebietsteile sind somit rechtlich gesichert. Die in großen Teilen bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind demzufolge auch zukünftig zu sichern und die angestrebten Entwicklungsziele weiter zu fördern. Der Bereich des Wildgrabentals stellt sich mit seinem offenen Grünland, seinen Baumreihen, Gehölzstrukturen und Obstbäumen sowie den Ackerbauflächen als strukturreiches Kulturland dar. Ein Teil einer nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Lössböschung ragt überdies in das Plangebiet hinein. In Folge der Umsetzung trägt der Naturraum zum Schutz und zur Förderung der Biodiversität und des lokalen Biotopverbundes, zur attraktiven Nutzung als Erholungsraum sowie zum Erhalt des Landschaftsbildes bei.

Entwässerungsbauwerk

Zwischen den Jahren 2006 und 2008 wurde der Wildgraben, der zuvor in einer engen Betonrinne geführt wurde, renaturiert. Der neu geschaffene Wasserlauf verläuft seitdem in organischer Form durch das Wildgrabental. Im Rahmen der Renaturierung wurden zusätzlich zum Gewässerlauf, umliegende Flächen einbezogen und ebenfalls einer landschaftsgerechten Nutzung bzw. Gestaltung zugeführt. Weiterhin wurde der Wildgraben in mehrere Staustufen aufgeteilt und dem Wasser die Möglichkeit gegeben naturnah zu versickern und zu verdunsten.

Der Wildgraben wurde als Gewässer entwidmet und dient lediglich noch der Ableitung von Regen- und Mischwasser.

Klimafunktionsraum

Das Wildgrabental ist ein Klimafunktionsraum höchster Wertigkeit und sehr hoher Ausgleichswirkung. Während austauscharmer Wetterlagen entsteht auf den Freiflächen Frisch- und Kaltluft, die dem Gefälle folgend entlang der Tiefenlinie in Richtung Innenstadt abfließt. Die Frisch- und Kaltluft reduziert die thermische Belastung in der Innenstadt und verbessert somit die lufthygienische Situation. Der Kaltluftabfluss aus dem Wildgrabental hat damit Siedlungsbezug und ist planungsrelevant. Talabwärts im Bereich der Römersteine beträgt der Kaltluftvolumenstrom rd. 10.000 m³/s.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird räumlich durch die beiden Verkehrsachsen BAB 60 im Süden und die B 40 (Pariser Straße) im Nordwesten begrenzt, die das Gebiet jeweils tangieren.

Innerhalb des Quartiers befinden sich mit dem Anschlusspunkt B 40/K 4 (Albert-Stohr-Straße) lediglich die dortigen Bereiche als klassifizierte Straßen wieder. An dieser Stelle befinden sich auch Parkmöglichkeiten für Erholungssuchende. Weiterhin weist das Wildgrabental ausschließlich Wirtschaftswege bzw. sonstige informelle Wege (Trampelpfade) auf. Im nördlichen Bereich des Ziegeleipfades sowie im Bereich des Dampfbahnweges sind die Wirtschaftswege befestigt. Im Übrigen sind die Wege größtenteils unbefestigt bzw. geschottert.

Die Zufahrt des Wildgrabentals ist für den motorisierten Verkehr, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs, der Feuerwehr bzw. dem Rettungsdienst, nicht gestattet.

Hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung grenzt das Plangebiet im Bereich der K 4 unterhalb der B 40-Brücke unmittelbar an die Bushaltestelle "Alte Ziegelei".

Die Anbindung an den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die K 4 (Albert-Stohr-Straße), den Schaftriebweg (Norden), den Dampfbahnweg (Nordosten), den Wirtschaftsweg entlang des Marienborner Grabens sowie den Ziegeleipfad, der von der Anschlussstelle B 40 bis zur Geschwister-Scholl-Straße südöstlich des Plangebiets führt.

Radnetzplanung Mainz

Im Wildgrabental finden sich im Bestand durchaus relevante Radverbindungen im Gesamtkontext des Mainzer Radverkehrs, die den Anschluss an die Stadtteile Bretzenheim, Hechtsheim und Weisenau herstellen.

Da es im Umfeld dieses Bereiches eine große Lücke im Bestandsnetz des Radverkehrs gibt, ist die Durchfahrbarkeit essentiell vor allem für Pendler- und andere Radfahrten.

Aktuell wird seitens der Stadt Mainz eine Radnetzplanung für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Durch das Wildgrabental sind nach derzeitigem Stand Verbindungen der 2. Netzkategorie geplant (insgesamt 3 Kategorien, Kategorie 2 = relevante Fahrbeziehungen mit direktem Anschluss an die Haupttrouten bzw. -Ziele im Netz). Damit verbunden ist eine Führung ähnlich zum Bestand, jedoch mit möglichst durchgängigen Fahrbreiten und befestigter Oberfläche.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich gilt für den Bereich des Wildgrabentals, dass bauliche Anlagen weitestmöglich zum Schutz der Landschaft ausgeschlossen werden sollen. Die Festsetzung der maximalen Höhe zulässiger baulicher Anlagen auf 6 m dient somit der Wahrung des Landschaftsbildes im Bereich des Wildgrabens. Dieses zeichnet sich insbesondere durch freie, offene Ackerflächen und extensives Grünland aus, die ein weites Blickfeld gewähren. Die freie Landschaft soll unter anderem im Zuge der Höhenbegrenzung auch weiterhin erkennbar bleiben und erhalten werden.

Das festgesetzte Maß begründet sich vorrangig in der für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendigen Höhen von baulichen Anlagen. Unter Bewirtschaftung ist der Anbau landwirtschaftlicher Produkte zu verstehen, aber nicht die Errichtung damit einhergehender Betriebsstätten oder die Aussiedlung landwirtschaftlicher Hofstellen. Die für diesen Nutzungszweck erforderlichen baulichen Anlagen sollen durch die Festsetzungen nicht hinsichtlich einer Ausübung ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden und Spielraum für verschiedene Arten der landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. den Anbau von Getreide, Gemüse, Obst oder Sonderkulturen, bieten.

In Kombination mit den getroffenen Festsetzungen auf den "Flächen für die Landwirtschaft" wird ausgeschlossen, dass neben den einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienenden Anlagen, weitere Gebäude entstehen, die nicht unmittelbar mit dem landwirtschaftlichen Anbau in Verbindung stehen, sondern darüber hinaus einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte dienen.

Über das festgesetzte Maß hinausgehende Höhen baulicher Anlagen sind nicht zulässig, da sie negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorrufen.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Höhenbildung wird die Festsetzung auf den gesamten Bereich des "B 169" bezogen, wobei für die festgesetzten privaten Grünflächen

darüber hinaus strengere Regelungen getroffen werden. Aufgrund der dortigen Gegebenheiten und bestehenden Anlagen wird die maximale Firsthöhe für die Errichtung von Gartenlauben auf 2,5 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, festgesetzt.

6.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Aktuell sind auf den freien Ackerflächen keine Objekte oder Anlagen zu verzeichnen, die das weite Blickfeld unterbrechen. Zur Sicherung dieses Bestandes ist es notwendig und geboten, die Nutzbarkeit der Flächen im Bereich des Wildgrabens auch zukünftig von baulichen Anlagen frei zu halten, deren Erfordernis nicht zwingend gegeben ist. Daher werden Anlagen für die Kleintierhaltung, Ausstellungs-, Zucht- und Zwingeranlagen im Plangebiet ausgeschlossen. Hierdurch wird ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild vermieden und die Freihaltung des unbebauten Raumes gewährleistet.

6.3 Verkehrsflächen

Der bestehende Anschlusspunkt B 40/K 4 (Albert-Stohr-Straße) wird entsprechend seiner Widmung als Kreis- bzw. Bundesstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Bebauungsplan "B 169" werden zur Gewährleistung der Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflure die bereits vorhandenen Wirtschaftswege innerhalb des Plangebiets als solche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" dienen vorrangig der Gewährleistung der Andienung der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes durch den landwirtschaftlichen Verkehr. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, aber auch die Pflege der vorhandenen Versorgungsflächen sowie der planfestgestellten Kompensationsflächen wird somit auch zukünftig sichergestellt.

Darüber hinaus stehen die teils befestigten bzw. asphaltierten, teils unbefestigten Wirtschaftswege den Freizeitsuchenden als Fuß- und Radwege bzw. auch den Radpendlern zur Verfügung.

Im Rahmen zukünftiger Renovierungen der Wirtschaftswege sollte darauf geachtet werden, dass umweltsensitive aber befestigte Beläge basierend auf dem neusten Stand der Technik verwendet werden. Hierdurch soll gleichermaßen die ordentliche Befahrbarkeit durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und den Radverkehr sichergestellt als auch ökologischen Aspekten Rechnung getragen werden.

6.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Geltungsbereich befindet sich eine Gas-Leitung, die überwiegend parallel zur B 40 verläuft, eine Wasser-Leitung, die grob von Westen nach Südosten durch das Plangebiet verläuft sowie mehrere Abwasser-Leitungen, die das Plangebiet queren. Die Leitungen sind durch Darstellung gekennzeichnet. Ein permanenter und ungehinderter Zugang zu den Versorgungsleitungen muss jederzeit zu Zwecken der Wartung und Gewährleistung der Versorgungssicherheit gewährleistet sein.

Der festgesetzte 5 m breite Freihaltestreifen, der vom Wildgraben in Richtung BAB 60 führt, wird aus dem teilweise zu überplanenden Bebauungsplan "He 55" übernommen. Er

dient der Sicherung bzw. Freihaltung der unterirdisch liegenden Leitungen vor einer Bebauung sowie Bepflanzung und damit vor Schäden durch tieferwurzelndes Gehölz.

6.5 Private Grünflächen

6.5.1 Bauliche Nutzung der privaten Grünflächen

Die Festsetzung der beiden sich im Plangebiet befindlichen privaten Grünstrukturen als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Freizeit- und Erholungsfläche" und "Freizeit- und Erholungsfläche mit flächigem Gehölzbestand" erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes.

Zur Gewährleistung der Zielvorstellungen des Bebauungsplanes sind Regelungen zur Bebaubarkeit der Freizeitgrundstücke erforderlich. Grünflächen besitzen vielfältige ökologische, klimatische und soziale Funktionen. Aufgrund der thermischen Gunstwirkungen der Vegetation tragen Grünflächen zur Minderung des städtischen Wärmeinseleffektes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Darüber hinaus dienen sie der Kaltluftentstehung. Eingriffe in den Naturhaushalt und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch störende bauliche Anlagen werden auf Grundlage der getroffenen Regelungen, u.a. der festgesetzten maximalen Firsthöhe der Gartenlauben, minimiert.

Bauliche und sonstige Anlagen, die der Garten- und Freizeitnutzung dienen, sind ausnahmsweise zur Sicherung des Bestandes zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit greift sofern die Parzellengröße 800 m² überschreitet. In diesen Fällen ist eine bauliche Nutzung in dem festgesetzten Maß zulässig. Mit der getroffenen Regelung wird vermieden, dass in Folge von Grundstücksteilungen eine erhöhte Anzahl an weiteren Grundstücken geschaffen wird, für die sich jeweils die Zulässigkeit einer separaten Gartenlaube begründen würde.

Eine solche Ausweitung der Errichtung von Gartenlauben ist auch vor dem Hintergrund der Lage innerhalb der Grünzäsur (siehe Kapitel "Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014), wie im Bereich des Wildgrabentals vorliegend, grundsätzlich zu vermeiden.

Die zwei festgesetzten Gebiete unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ausprägung und weisen einen unterschiedlichen Bewirtschaftungsgrad, Versiegelung und Bepflanzung auf, weshalb die Festsetzung zweier differenzierter Zweckbestimmungen notwendig ist.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungsfläche mit flächigem Gehölzbestand"

Die durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen "G1 – Freizeit- und Erholungsfläche mit flächigem Gehölzbestand" im zentralen Bereich des Wildgrabentals weisen eine fast vollständige Kronenüberdeckung mit einem hohen Obstbaumanteil auf, der dauerhaft gesichert werden soll. Sie stehen, geologisch und hangneigungsbedingt (bis 18 %), auf einem stark gefährdeten Erosionsbereich. Die genannten Grünstrukturen sollen dauerhaft in ihrer Funktion gesichert werden.

Je Gartenparzelle ist lediglich die Errichtung einer Gartenlaube mit maximal 15 m² Grundfläche zulässig. Dieser Wert unterschreitet das derzeitige Maß der bestehenden baulichen Anlagen, die widerrechtlich errichtet wurden und trägt somit der regionalplanerischen Zielvorgabe als Grünzäsur Rechnung. Die Möglichkeit zur Realisierung dieser

Unterstellmöglichkeiten ist grundsätzlich aufgrund der in der Realität vorhandenen Gegebenheiten sinnvoll, eine Beschränkung der Größe vor dem Hintergrund der genannten Gründe aber augenscheinlich begründet.

Infolge der Festsetzung wird der naturnahe Charakter der Grünflächen dauerhaft erhalten und gewährleistet, dass die Flächen sich auch zukünftig in die umgebenden Gehölzstrukturen rund um die Sportanlage der Kurmainz-Kaserne sowie den Kleingartenanlagen und Gehölzstrukturen entlang des Dampfbahnweges einfügen.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungsfläche"

Die durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen "G2 – Freizeit- und Erholungsfläche" im westlichen Bereich des Wildgrabentals weisen einen dezenten Gehölzbestand auf und verfügen über einen mäßigen Anteil an Flächen, die gärtnerisch genutzt werden. Die genannten Grünstrukturen sollen dauerhaft in ihrer Funktion gesichert werden.

Innerhalb der Grünfläche "G2" ist je Gartenparzelle lediglich die Errichtung einer Gartenlaube mit maximal 30 m² Grundfläche zulässig. Dieser Wert unterschreitet das derzeitige Maß der bestehenden baulichen Anlagen, die widerrechtlich errichtet wurden und trägt somit der regionalplanerischen Zielvorgabe als Grünzäsur Rechnung.

Ergänzende Regelungen zu den privaten Grünflächen

Die Einschränkungen zur Unterkellerung von baulichen Anlagen und der Einrichtung von kamingebundenen Feuerstellen sowie das Verbot zum dauerhaften Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und sonstigen Fahrzeugen dienen der Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Gewährleistung des Schutzes von Grund und Boden.

6.5.2 Ebenerdige Anlagen

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB soll der Umgang mit Grund und Boden sparsam und schonend erfolgen, wobei Versiegelungen des Untergrundes auf ein erforderliches Maß beschränkt werden. Die Regelung dient der Versickerung von Niederschlagswasser und der Verringerung der negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden, das lokale Klima und den Wasserhaushalt. Zudem wird der Erhalt möglichst großer zusammenhängende Grünbereiche angestrebt.

6.5.3 Gärtnerische Nutzung der privaten Grünflächen

Durch die Festsetzung des Flächenanteils von 5 % für die gärtnerische Nutzung innerhalb der privaten Grünfläche "G 1" soll ermöglicht werden, dass trotz der überwiegenden Überstellung des Areals durch Bäume und sonstige Gehölzstrukturen ein gewisses Maß an Flächen zur Nutzung für o.g. Zwecke herangezogen werden kann.

Innerhalb der privaten Grünfläche "G 2" ist ein vergleichsweise höherer Flächenanteil von 30 % für die gärtnerische Nutzung zulässig, der sich an den im Bestand bereits vorhandene Flächen orientiert und deren zukünftige Nutzung sichert.

Unter einer gärtnerischen Nutzung ist hierbei die nichterwerbsmäßige, gärtnerische Nutzung insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, etwa in Form von Gemüsebeeten etc., zu verstehen.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gehölzfläche" und "Abstandsgrün" erfolgt zur Sicherung der bestehenden Grünstrukturen im Bereich des Wildgrabentals.

Bei den Grundstücken handelt es sich um Flächen im Eigentum der Stadt Mainz, die die vorhandenen Wirtschaftswege randlich eingrünen und somit zu einer Beschattung des Areals beitragen, aber auch den topografischen Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Zusätzlich übernehmen die Gehölzstrukturen auch ökologische Funktionen innerhalb des Wildgrabentals. Die genannten Funktionen sollen mit den getroffenen Festsetzungen künftig gesichert werden.

Die Festsetzung des Abstandsgrüns dient darüber hinaus der Wahrung des Abstandes zwischen der Kurmainz-Kaserne und dem unbebauten Raum und demzufolge dem Übergang zwischen Siedlungsraum und Natur. Abweichend hierzu ist innerhalb des festgesetzten Freihaltebereichs lediglich die Anlage von Rasenflächen zulässig. Hiermit wird der Freihaltung eines 5 m breiten militärischen Sicherheitsbereiches, gemessen ab der Einzäunung der Kurmainz-Kaserne, Rechnung getragen. Somit wird vermieden, dass unbefugte Personen sich mittels natürlicher Steighilfen Zugang zum Gelände der Kaserne verschaffen und eine potenzielle Gefahrenquelle darstellen.

6.7 Flächen für die Landwirtschaft

Entsprechend der vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen, der Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe sowie der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz wird der Großteil des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB als "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Die in Anlehnung an § 63 LBauO RLP getroffenen Festsetzungen, die ausnahmsweise zulässig sind, beschränken sich auf die zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen notwendigen baulichen Anlagen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine landwirtschaftliche Nutzung, welche im Außenbereich bislang gemäß § 35 BauGB privilegiert war, auch weiterhin auf den Feldfluren zulässig ist. Für diese Flächen muss u.a. auch aufgrund der vorherrschenden Direktvermarktungsmöglichkeiten in Stadtnähe weiterhin Möglichkeiten des Anbaus von Sonderkulturen (Gemüse) oder Dauerkulturen (Obstbau) gegeben sein.

Hofstellen inkl. einer Wohnnutzung, landwirtschaftliche Betriebsstätten und Wirtschaftsgebäude sowie die Errichtung weiterer baulicher Anlagen würden zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Wildgrabentals führen und sind daher innerhalb des Geltungsbereiches des "B 169" unzulässig.

In Anlehnung an die "Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft" vom 19. Dezember 2006 wird die Flächengröße der zulässigen Kulturschutzeinrichtungen auf 5 ha Größe beschränkt, um Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu vermeiden.

Der Ausschluss baulicher Anlagen dient zudem der Freihaltung der Ventilationsbahnen, die wichtig für die Durchlüftung des Areals, aber auch für die angrenzenden Stadtteile, vorrangig Bretzenheim, sind.

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

6.8.1 Reduzierung der Versiegelung

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen innerhalb des Geltungsbereiches 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.

6.8.2 Durchlässigkeit von Einfriedungen

Die Unterkante von Zäunen ist für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig auszuführen, um Barriereeffekte zwischen den verschiedenen Grünräumen 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 den Siedlungsrandbereichen und trägt zur deren besseren Vernetzung bei. Positive Effekte sind hierbei vor allem im Bereich der privaten Grünflächen zu erwarten.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Einfriedungen

Die Gestalt des freien Landschaftsraumes wird, vor allem in der hier gegenständlichen Stadtrandlage, maßgeblich von der Gestaltung des Überganges von öffentlichem zu privatem Raum beeinflusst. Daher nehmen die Einfriedungen einen wichtigen Stellenwert ein. Aus diesem Grund wurde für die festgesetzten privaten Grünflächen die Höhe der Einfriedungen auf maximal 120 cm festgesetzt und eine Blickdurchlässigkeit vorgegeben. Die Festsetzung soll eine der Nutzung der Freizeit- und Erholungsfläche angemessene Form und Gestalt der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung durch massive und übermäßig hohe Zaunanlagen vermeiden. Eine gewisse Einsehbarkeit der Grundstücke kann somit gewährleistet werden ohne zugleich an Privatsphäre zu verlieren. Damit wirken die begrünten Freizeitflächen in den freien Landschaftsraum hinein und entfalten eine offene Wirkung.

8. Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen

Dieser Punkt wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

9. Umweltbericht

Dieser Punkt wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

10. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des zu überplanenden Gebietes erfüllt werden können.

Bei dem Bebauungsplan "Wildgrabental (B 169)" handelt es sich um ein unbebautes Gebiet zwischen der Bundesautobahn BAB 60 und der Bundesstraße B 40, welches gleichermaßen als Landschaftsraum, zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, dem Biotop- und Artenschutz dienend sowie zur naturnahen Erholung genutzt wird. Ziel des Bebauungsplanes ist die Bewahrung der landschaftlichen und topografischen Eigenheiten des freien und unbebauten Landschaftsraumes im Bereich des Wildgrabens.

Aufgrund seiner Funktion als Siedlungszäsur zwischen dem bebauten Siedlungsraum kommt dem Wildgrabental eine zentrale Rolle als Grün- und Freiraum zu und ist für Erholungssuchende sehr gut erreichbar. Im Zuge der Sicherung dieser Flächen kann eine wohnortnahe Versorgung mit Grünflächen für Jedermann gewährleistet werden. Überdies nimmt das Wildgrabental aufgrund seiner Weitläufigkeit und seiner kostenlosen Zugänglichkeit eine zentrale Funktion als Bewegungsraum, gerade auch für Familien, ein.

Aufgrund der genannten Gründe ist der Bebauungsplan im Sinne der Familienfreundlichkeit als positiv zu beurteilen.

11. Statistik

Öffentliche Verkehrsflächen	29.049 m ²	(6,6 %)
Flächen für Versorgungsanlagen	57.411 m ²	(13,0 %)
Private Grünflächen	14.805 m ²	(3,3 %)
Öffentliche Grünflächen	21.461 m ²	(4,9 %)
Flächen für die Landwirtschaft	198.138 m ²	(44,9 %)
Flächen für Kompensationsmaßnahmen (Nachrichtliche Übernahme)	120.448 m ²	(27,3 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	441.312 m ²	100 %

12. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten für die Stadt Mainz sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete