

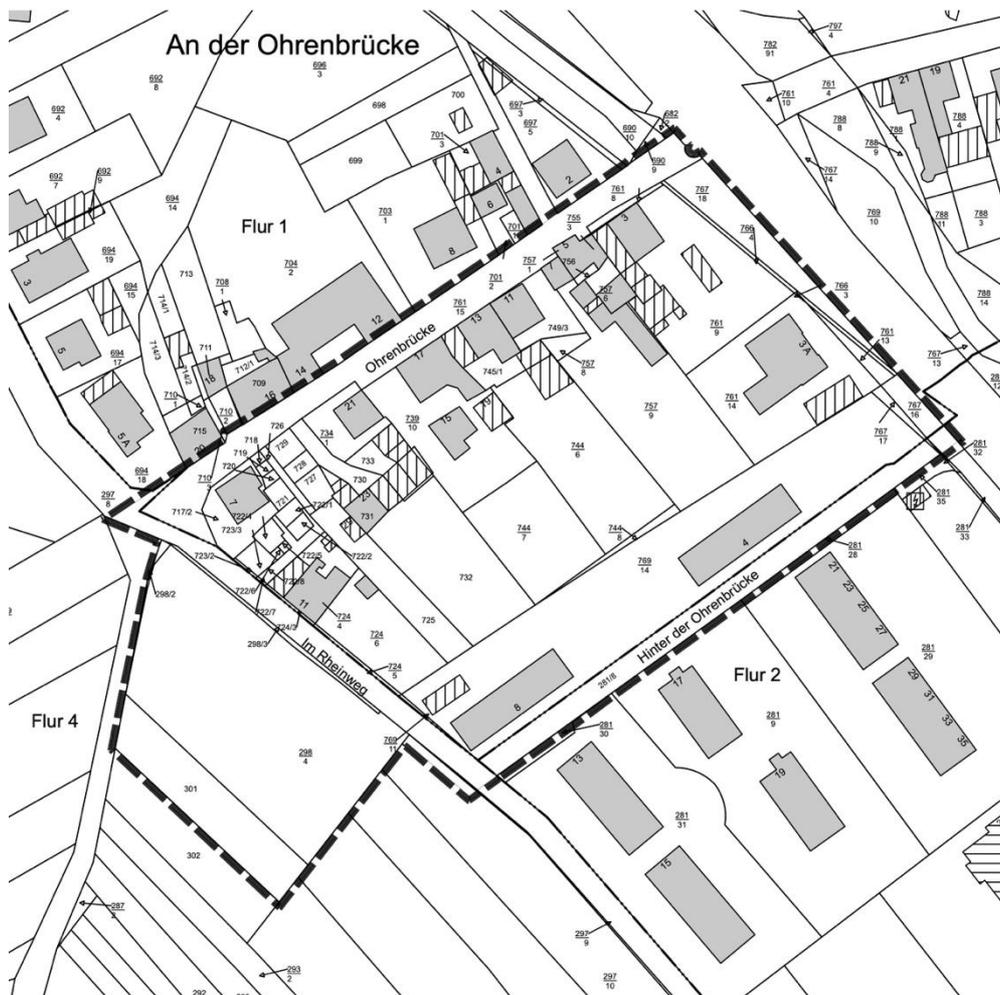
Stadtverwaltung Ingelheim

Begründung

zum Bebauungsplan „Ohrenbrücke II“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Entwurf für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
© GeoBasis-DE/LVermGeoRP <Februar 2024> (Daten verändert)

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	3
2. Derzeitige Nutzung	3
3. Verfahren	3
4. Anlass der Planung und städtebauliche Konzeption	5
5. Planungsvorgaben	6
6. Erschließung	7
7. Wasserrechtliche Belange	8
8. Verkehr	10
9. Artenschutz	11
10. Planungsalternativen	14
11. Flächenbilanz	14
12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
12.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
12.2 Maß der baulichen Nutzung	15
12.3 Bauweise	16
12.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
12.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
12.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	19
12.7 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte.....	19
12.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
12.9 Ausschluss fossiler Brennstoffe	22
12.10 Regelungen zur Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie	22
12.11 Befristete und bedingte Festsetzungen	23
13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
13.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	24
13.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	25
14. Hinweise und Empfehlungen	25
15. Umweltbelange	25
15.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	25
15.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	26
15.3 Schutzgut Boden und Fläche	27
15.4 Schutzgut Wasser.....	27

15.5	Schutzgut Klima / Luft	28
15.6	Schutzgut Landschaft.....	28
15.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	29
16.	Immissionsschutz	29
17.	Hochwasserschutz.....	29
18.	Grundwasserstände.....	29
19.	Lage im Einflussbereich eines Hangrutschgebiets	30
20.	Gründungen.....	31
21.	Störfallschutz	31
22.	Anlagen.....	31

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ober-Ingelheim und nahe der Landesstraße L428. Es wird im Nordwesten von der Straße "Ohrenbrücke", im Nordosten von der L428, im Südosten von der Straße "Hinter der Ohrenbrücke" sowie im Südwesten teilweise durch die Straße "Im Rheinweg" begrenzt. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 14.450 m².

Gemäß Liegenschaftskarte vom November 2021 umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke:

Gemarkung Ober-Ingelheim

Flur 1

Flurstücke 717/2, 718, 719, 720, 721, 722/1, 722/2, 722/4, 722/5, 722/6, 722/7, 722/8, 723/2, 723/3, 724/3, 724/4, 724/5, 724/6, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734/1, 739/10, 744/6, 744/7, 744/8, 745/1, 749/3, 755/3, 756, 757/1, 757/6, 757/8, 757/9, 761/8, 761/9, 761/13, 761/14, 761/15 tlw., 766/3, 766/4, 767/16, 767/17, 767/18, 769/11, 769/14,

Flur 2

Flurstücke 281/8, 281/32 tlw., 281/33 tlw., 281/35 tlw.,

Flur 4

Flurstücke 297/8 tlw., 297/9 tlw., 297/10 tlw., 298/2, 298/3, 298/4, 301.

2. Derzeitige Nutzung

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs dominiert die bestehende Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern entlang der Straße „Ohrenbrücke“ sowie den angeschlossenen Gärten. Auffällig ist die gewachsene Struktur mit zum Teil mehreren Anbauten sowie der geringe Straßenquerschnitt der Straße „Ohrenbrücke“. Beides kann als charakteristische Elemente des Quartiers identifiziert werden. Südlich davon befinden sich parallel zur Straße „Hinter der Ohrenbrücke“ zwei längliche Wohngebäude mit jeweils mehreren Wohneinheiten. Ein Teil der umliegenden Flächen wird zum Abstellen von Schausteller-Material und Fahrzeugen verwendet. Die Fläche westlich der Straße „Im Rheinweg“ ist durch Rückbau der bisherigen Bebauung derzeit brachliegend.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele verfolgt, derzeit unbebaute Grundstücke zu aktivieren und eine Nachverdichtung des Innenbereichs zu ermöglichen.

Die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt:

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht und vom 28.02.2022 bis zum 18.03.2022 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 23.03.2022 bis zum 18.03.2022.

Hierbei zeigte sich bei den eingegangenen Stellungnahmen, dass die Themen Entwässerung, Starkregenereignisse, Hangrutschgefahr und Gewässer III. Ordnung bislang noch unzureichend in der Planung berücksichtigt wurden. Aus diesem Grund wurde ein Wasserwirtschaftlicher Begleitplan durch die Ingenieurgesellschaft Pappon und Riedel GmbH (ipr Consult) erarbeitet. Im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Begleitplans wurde für das Plangebiet ein Bewirtschaftungskonzept für das Oberflächenwasser erstellt sowie grundsätzliche Lösungsansätze für den Umgang mit dem das Plangebiet querenden Gewässers „Quelle am Appenheimer Weg“ aufgezeigt. Ergänzend dazu wurde für das Plangebiet bereits auch die Schmutzwasserableitung berücksichtigt.

Zudem wurden Änderungen an den Baugrenzen vorgenommen: Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die bisherige Baufeldausweisung parallel zur Landesstraße L 428 kritisiert. Aus Gründen der Gleichbehandlung wurden die Baufelder zu einem großen Baufeld zusammengefasst und – in Abstimmung mit dem LBM Worms – näher in Richtung L 428 gezogen. Auch hat die, im wasserwirtschaftlichen Begleitplan aufgezeigte, projektierte Verlegung und Offenlegung des Gewässers III. Ordnung Auswirkungen auf die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1). Da sich durch die Festsetzung der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA 1) verkleinert, wird die Erschließung und Bebaubarkeit des WA 1 beeinträchtigt. Daher wurde das Baufeld an die neuen Bedingungen angepasst (vgl. hierzu 12.4 „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“). Ebenso wurde im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) südwestlich der Straße „Im Rheinweg“ Festsetzungen zur Sicherung der projektierten Gewässerverlegung getroffen. Durch die Festsetzung eines bedingten

Baurechts wird sichergestellt, dass die Belange des Gewässers III. Ordnung hinreichend beachtet werden, jedoch weiterhin eine Flexibilität für die Bebauung des Gebiets besteht. Ebenso wurde darauf geachtet, dass der Verlauf der Gewässerverlegung in der weiteren Konkretisierung noch angepasst werden kann.

Die Baugrenze entlang der Straße „Ohrenbrücke“ wurde auf dem Grundstück mit der Hausnummer 5 zurückversetzt, sodass sie jetzt in der Flucht der weiteren Bestandsgebäude liegt. Damit wird sichergestellt, dass der an dieser Stelle sehr enge Straßenquerschnitt bei einer baulichen Veränderung am Gebäude des Grundstücks mit der Hausnummer 5 in Zukunft erweitert werden kann. Bis dahin hat das Gebäude Bestandschutz.

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verbesserung des Mikroklimas wurden Teile der im Dezember 2023 beschlossenen Grünsatzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Hierzu gehören unter anderem Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie zur Begrünung von Gebäuden und Freiflächen. Zudem wurde die Anzahl der Stellplätze angepasst.

Die Begründung wurde um Aussagen zum noch vorhandenen Schaustellermaterial im Gebiet und zum Schutzgut Klima/Luft ergänzt sowie redaktionell angepasst.

Es wurden zudem Hinweise zu den Themen Regenerative Energie/Erdwärme, Errichtung von Anlagen an Gewässern III. Ordnung, Starkregenereignisse, Niederschlagswasserbewirtschaftung und Denkmalschutz aufgenommen.

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung wurde vom Gutachter noch einmal auf Grund der längeren Pause zwischen der frühzeitigen Veröffentlichung und der Veröffentlichung des Entwurfs auf Ihre Gültigkeit überprüft. Hierbei wurden Aussagen zu Maßnahmen, die sich auf das Jahr der Erstellung bezogen, angepasst, da diese erst bei der Umsetzung des Bebauungsplans umgesetzt werden.

4. Anlass der Planung und städtebauliche Konzeption

In der Stadt Ingelheim besteht ein gestiegener Bedarf nach Wohnraum. Aus diesem Grund soll im Stadtteil Ober-Ingelheim im Bereich der „Ohrenbrücke“ die Errichtung von Wohnbebauung im Zuge einer Nachverdichtung mit teilweiser Neuordnung des Planungsraums ermöglicht werden. Zur Ergänzung der Wohnnutzung und zur Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze ist außerdem die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant.

Neben der derzeitigen überwiegenden Wohnnutzung wird das Gebiet auch in Teilen gewerblich von den ansässigen Schaustellern genutzt. Das bislang im Gebiet untergebrachte Schau-

stellermaterial soll bis zum Beginn der Umsetzung der Planung an einen anderen Ort verlagert werden, sodass die zukünftigen Nutzungen auch dem Gebietscharakter des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets entsprechen.

5. Planungsvorgaben

Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines in Kraft getretenen Bebauungsplans und ist somit derzeit dem bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Dies gilt auch für die Fläche südwestlich der Straße "Im Rheinweg", welche mit zwei Wohnkomplexen bebaut war, die zwecks der Neuordnung des Gebiets bereits zurückgebaut wurden.

Regionalplanung

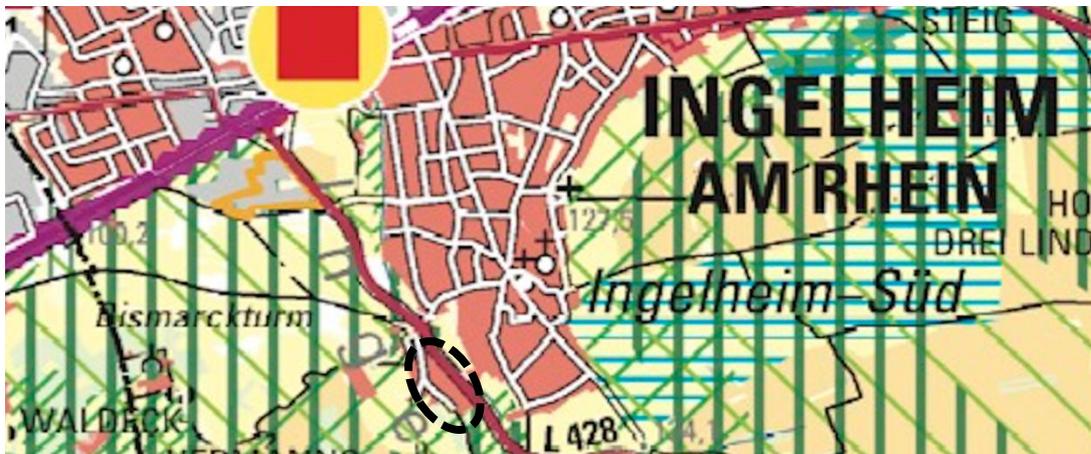


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2014 Rheinhessen-Nahe,
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Gemäß Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe 2014 gehört die Stadt Ingelheim am Rhein im System der zentralen Orte zum Mittelbereich Ingelheim und ist als monozentrales Mittelzentrum ausgewiesen. Für Mittelzentren gilt ein Mindestdichtewert von 40 Wohneinheiten je Hektar sowie ein Grundwert von 3,2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner je Jahr. Bei einer Einwohnerzahl von derzeit ca. 35.000 Einwohnern entspricht dies einem Wert von ca. 112 Wohneinheiten pro Jahr. Die Plankarte weist das Plangebiet als Siedlungsfläche „Wohnen“ aus. Bezüglich der projektierten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind dem Regionalen Raumordnungsplan keine Erfordernisse der Raumordnung zu entnehmen, die dem Bebauungsplan „Ohrenbrücke II“ entgegenstehen würden.

Die Anforderung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, dass Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird erfüllt.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs eine Wohnbaufläche aus (siehe Abb. 2).

Der Bebauungsplan lässt sich demnach gemäß Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.



Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingelheim am Rhein von 1996, Quelle: Stadt Ingelheim am Rhein

6. Erschließung

Das Gebiet ist durch die bestehende Wohnnutzung bereits vollständig erschlossen. Eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr bieten die Anschlüsse an die angrenzende Landesstraße L428 via die Straße „Ohrenbrücke“ und der Straße „Im Rheinweg“ und „Hinter der Ohrenbrücke“ in Verbindung mit der Westerhausstraße. Durch den parallel zur L428 verlaufenden Wirtschafts- und Radweg ist das Gebiet auch bereits für den Fuß- und Radverkehr erschlossen.

Der Blend- und Lärmschutzwall parallel zur L428 bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. Damit langfristig der sehr schmale Straßenraum der Straßen „Ohrenbrücke“ und „Im Rheinweg“ etwas verbreitert werden können, sind die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Teilen etwas breiter als der Bestand.

7. Wasserrechtliche Belange

Durch den Geltungsbereich fließt, von Südwesten kommend, ein Gewässer III. Ordnung („Quelle am Appenheimer Weg“), das westlich der Straße „Im Rheinweg“ als offener Graben geführt wird. Kurz vor der Straße „Im Rheinweg“ befindet sich auf dem Flurstück Nr. 298/4 ein Einlaufbauwerk. Ab hier ist das Gewässer verrohrt. Das Rohr kreuzt die Straße „Im Rheinweg“ und verläuft auf dem Flurstück Nr. 769/14 mit ca. 19 m Abstand parallel zur Straße „Hinter der Ohrenbrücke“. Den, parallel zur Bundesstraße L428 verlaufenden und innerhalb des Geltungsbereichs liegenden, Wirtschaftsweg erreicht das Rohr mit ca. 15 m Abstand zur Straße „Hinter der Ohrenbrücke“. Unter den beiden Verkehrsflächen führt das Rohr hindurch zur Selz, in der das Wasser in Richtung Rhein abgeleitet wird.

Gewässerverlegung

Da das bestehende Rohr nicht überbaut werden darf und ferner Bebauungen Abstand halten müssen, soll das Gewässer zugunsten einer besseren Bebaubarkeit verlegt und in diesem Zuge aufgewertet werden. Hierzu wurde vom Fachbüro ipr Consult ein „Wasserwirtschaftlicher Begleitplan“ (WWBP) erstellt, welcher die Gewässerverlegung aufzeigt. Die Planung sieht vor, das Gewässer als offenen Graben parallel zur Straße „Hinter der Ohrenbrücke“ zu führen, was neben einer besseren Bebauung der anliegenden Grundstücke auch eine starke Aufwertung des Gewässers bewirkt. Zudem wirkt es sich positiv auf das bislang recht beengte Straßenbild der Straße „Hinter der Ohrenbrücke“ aus. Die hierzu notwendigen Flächen werden als „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ planzeichnerisch festgesetzt. Damit der, südwestlich der Straße „Im Rheinweg“ gelegene, Bereich des Geltungsbereichs für den geplanten Gebäudekomplex mit u.a. KiTa und Wohnungen ausreichend nutzbare Fläche (KiTa-Außenfläche) aufweist, ist in diesem Bereich ebenfalls eine Anpassung des Gewässerverlaufs geplant. Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan zeigt hierzu eine mögliche Variante auf. Bei dieser wird der bislang offen geführte Bereich des Gewässers von Flurstück 302 beginnend mithilfe eines Einlaufbauwerks sowie Dämmen, die ein Fehlleiten des ankommenden Wassers verhindern, in eine neue Verrohrung geführt, die dann unter der Straße „Im Rheinweg“ zum neuen offenen Graben geführt wird. Diese Variante wird mit einem festgesetzten „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gewässerunterhaltungspflichtigen“ (GFL-Fläche) in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Damit der Bebauungsplan als Alternative zur verrohrten Variante auch eine Verlegung bei Beibehaltung eines offenen Gewässers ermöglicht, wurde festgesetzt, dass zugunsten einer offenen Gewässerführung ein Abweichen von der festgesetzten GFL-Fläche möglich ist. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 12.11 Befristete und bedingte Festsetzungen.

Sollte in dem Bereich das Gewässer verrohrt werden, steht der neuen Verrohrung auf einer Länge von ca. 50 m zugunsten einer besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks die Offenlegung des Gewässers parallel zur Straße „Hinter der Ohrenbrücke“ auf einer Länge von ca.

115 m gegenüber. Auch in dieser Variante verbessert sich die Qualität des Gewässers III. Ordnung im Vergleich zum Ist-Zustand.

Sowohl die „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ als auch das festgesetzte „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“, darf unter bestimmten Voraussetzungen mit Auskragungen und/oder Balkonen in den oberen Stockwerken überbaut werden.

Für die im WWBP dargestellte Gewässerverlegung sind im Bebauungsplan die hierzu notwendigen Flächen festgesetzt. Vorerst gilt für die innerhalb der „Flächen für die Wasserwirtschaft [...]“ vorhandenen Bestandsgebäude der Bestandsschutz – sie sind im Zuge der geplanten Gewässerverlegung zurückzubauen. Die im WWBP aufgezeigten Gewässerverlegung muss sich die Vorhabenträger*in vor der Umsetzung bei der zuständigen Stelle genehmigen lassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen für die Umsetzung die notwendigen Rahmenbedingungen.

Sowohl vor als auch nach der Gewässerverlegung gilt, dass die Errichtung von Anlagen i.S.d. § 31 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im 10 Meter-Bereich eines Gewässers III. Ordnung die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

Umgang mit Starkregenereignissen

Der Umgang mit Starkregenereignissen ist ebenfalls durch den Wasserwirtschaftlichen Begleitplan behandelt worden und hat durch die Lage des Plangebiets am Hang eine besondere Bedeutung. Die neu im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Verrohrung sowie für den offengelegten Graben wurden so dimensioniert, dass die auf das Gebiet treffende Wassermengen auch im Falle eines Starkregenereignisses in Richtung Selz abgeleitet werden können.

Umgang mit Niederschlagswasser

Ebenso wurde der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan thematisiert. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Versickerung oder Verrieselung auf dem eigenen Grundstück ist Vorrang einzuräumen. Da die Bodenverhältnisse gemäß dem angehängten Geotechnischen Untersuchungsbericht der Geotechnik Gündling GmbH keine Versickerung zulassen, ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung und/ oder Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers notwendig. Der wasserrechtliche Begleitplan zeigt hier eine beispielhafte Variante auf, wie dies für die Allgemeinen

Wohngebiete möglich ist. Da es sich jedoch beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebots-Bebauungsplan handelt und die genaue bauliche Umsetzung sowie der dann versiegelte und zu entwässernde Bereich noch nicht feststeht, werden zu diesem Thema keine spezifischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Entwässerung der Grundstücke ist im Zuge der baurechtlichen Genehmigung der jeweiligen Vorhaben zu klären. Durch das vorhandene Gewässer III. Ordnung, bietet sich, wie im WWBP aufgezeigt, eine Rückhaltung in Rückhaltebecken und/oder Zisternen an, aus denen das gesammelte Wasser verwendet sowie gedrosselt in das Gewässer abgeleitet werden kann. Die hierfür geltenden Vorgaben sind durch die Vorhabenträger*innen zu beachten.

Der Wasserwirtschaftlichen Begleitplan zeigt zusammenfassend auf, dass die projektierte Gewässerverlegung, der Umgang mit Starkregenereignissen sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist. Im Zuge der baulichen Umsetzung ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser für die geplante Bebauung durch einen Vorhabenträger aufzuzeigen und im Zuge des Bauantrags genehmigen zu lassen. Ebenso ist für die Gewässerverlegung eine Genehmigung der zuständigen Stelle notwendig. Die Genehmigung sowie die Verlegung des Gewässers III. Ordnung sind die Voraussetzungen für eine Bebauung der festgesetzten Baufelder in den Allgemeinen Wohngebieten.

Weitere Details können dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan entnommen werden. Dieser ist dem Bebauungsplan angehängt.

8. Verkehr

Um die Auswirkungen in Bezug auf den Verkehr durch die projektierte Planung zu untersuchen, wurde im Vorfeld der Planung eine Verkehrsuntersuchung vom Büro Freudl Verkehrsplanung erstellt.

Dieses bescheinigt dem Gebiet gute Voraussetzungen für den Radverkehr; einerseits durch den separat geführten Radweg parallel zur L 428 und andererseits durch die Ausgestaltung der Bestandsstraßen als Tempo 30-Zone. Ebenso ist das Gebiet durch die Bushaltestelle „Ohrenbrücke“ an das örtliche sowie mit Umstieg an der Haltestelle „Marktplatz“ auch an das überörtliche ÖPNV-Netz angeschlossen.

Zur Überprüfung der Verkehrsbelastungen wurden die drei Kreuzungen (Knotenpunkte) Ohrenbrücke/L 428, Im Rheinweg/Ohrenbrücke sowie Westerhausstraße/Im Rheinweg bezüglich der prognostizierten Mehrbelastung bei Umsetzung der projektierten Planung untersucht. Ebenso wurden die Auswirkungen auf die bestehenden Straßen betrachtet. Durch die Abbiegeverbote am Knotenpunkt Ohrenbrücke/L 428 wird ein Großteil des Verkehrs das Gebiet über die Westerhausstraße erschließen. Die errechneten Fahrzeuge werden hier auch zu den morgendlichen (83 Kfz/h) und abendlichen Spitzenstunden (112 Kfz/h) bei weiten

nicht die Werte überschreiten, die für eine Wohnstraße nach RAS 06 als noch akzeptabel gelten (400 Kfz/h).

Ebenso wurden die bestehenden Straßenquerschnitte in Anbetracht der zu erwartenden Mehrbelastung geprüft. Hier kam der Gutachter zum Entschluss, dass der zusätzliche Verkehr für die bestehenden Straßen als unproblematisch einzuschätzen ist. Dennoch wurde für eine langfristige Aufwertung des Straßenraums die Verkehrsfläche der Straße „Im Rheinweg“ auf eine durchgehende Breite von 7,00 m verbreitert. Hierzu wurde der Geltungsbereich geringfügig auf das dort angrenzende Flurstück Nr. 297/19 (Flur 4) erweitert. Die Straße „Ohrenbrücke“ weist zwar im Bestand einen sehr geringen Querschnitt auf, durch die nur geringe prognostizierte Mehrbelastung, wird vom Gutachter jedoch auch hier kein Handlungsbedarf gesehen. Für eine langfristige Verbreiterung des Straßenraums wurde auch hier die Verkehrsfläche teilweise erweitert.

Die gesamte Verkehrsuntersuchung mit den Berechnungen und Kartierungen, auch mit Aussagen zu den Auswirkungen eines möglichen weiteren Bauabschnitts, befindet sich zudem im Anhang.

9. Artenschutz

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt, muss keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Jedoch ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten, weshalb der Planungsträger den Nachweis zu erbringen hat, dass die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verstößt. Aus diesem Grund wurde das Büro viriditas mit einer artenschutzrechtlichen Beurteilung beauftragt, welche am 07.05.2024 fertiggestellt wurde. Die Inhalte werden im Folgenden zusammengefasst. Die gesamte artenschutzrechtliche Beurteilung ist außerdem im gesamten Umfang dem Bebauungsplan angehängt.

Im Rahmen zahlreicher Begehungen wurde die mögliche Betroffenheit von streng geschützten gebäudebewohnenden Fledermausarten, europarechtlich geschützten gebäude-, nischen-, halbhöhlen- und höhlenbrütenden Vogelarten sowie Vögeln mit wiederkehrender Nistplatznutzung und streng geschützten Reptilien geprüft. Bei weiteren Untersuchungen wurden folgende streng geschützte Arten nachgewiesen:

Fledermäuse

Innerhalb des Gebiets wurden mehrere streng geschützte Fledermausarten identifiziert. Aus diesem Grund sind begleitende Maßnahmen beim Abriss der Häuser notwendig, damit die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

Vögel

Es wurden mehrere streng geschützte Vogelarten identifiziert, für die das unmittelbare Plan- gebiet jedoch keine höhere Bedeutung hat. Dazu kommen mehrere Rote-Liste-Arten, von denen jedoch nur der Haussperling eine größere Relevanz für das Vorhaben hat. Im Zuge der Baumaßnahmen sind daher begleitende Maßnahmen notwendig, damit die artenschutz- rechtlichen Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten. Ferner ist der Ver- lust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen von künstlichen Nistkästen zu kompensieren.

Reptilien

Durch mehrere Eidechsen-Nachweise konnte nachgewiesen werden, dass die Brachfläche im Westen als Ganzjahreslebensraum der geschützten Zauneidechse genutzt wird. Im Zuge der Baumaßnahmen sind daher begleitende Maßnahmen notwendig, damit die artenschutz- rechtlichen Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

Die Betroffenheit streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen konnte mangels ge- eigneter Lebensräume und anhand der Ergebnisse der querschnittsorientierten Begehung ausgeschlossen werden.

Biotoptypen

Im Zuge einer Biotoptypenkartierung wurden zudem die unterschiedlichen Biotoptypen des Gebietes dargestellt. Diese sind überwiegend anthropogen bedingte Biotoptypen, im westli- chen Teil dominieren Hochstaudenfluren, teilweise mit geringfügigen Gehölzaufwuchs.

Durch den geplanten Rückbau bestehender Gebäude sowie mit der Umnutzung einherge- henden Beseitigung des gesamten Vegetationsbestands gehen Lebensräume, die unter an- derem gebäude- und nischenbrütende Arten dienen können, verloren. Ferner kann es im Zuge der Baumaßnahmen zu temporären Beeinträchtigungen kommen.

Erforderliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind notwendig, damit beim Abriss der Gebäude sowie bei der weite- ren Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfolgen:

Fledermäuse: Die jeweiligen Gebäude müssen durch Expert*innen auf Fledermausquartiere kontrolliert werden und der Abriss muss nach bestimmten Vorgaben und im Beisein von Fle- dermauskundler*innen erfolgen. Der Verlust von Fledermausquartieren ist zudem in Form von Ersatzquartieren auszugleichen. Die genaue Zahl kann erst bei der Begutachtung der Häuser nach Auszug der Bewohner durch Expert*innen festgelegt werden. Als Anhaltspunkt kann eine Anzahl von vier Fledermaus-Ganzjahresquartieren pro abgerissenes Gebäude an- gesetzt werden.

Haussperling: Die genutzten Brutplätze müssen kompensiert werden. Dies muss im Verhältnis 1:2 erfolgen, da die Möglichkeit der Fremdnutzung einer Nisthilfe durch eine andere Art besteht. Die Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist vom 01. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar zu erfolgen.

Zauneidechse: Es ist gemäß Vorgaben der artenschutzrechtlichen Beurteilung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden, in dem die Artenschutzmaßnahmen mit Umsiedlung der Zauneidechsen detailliert dargestellt sind. Dieser Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Teil des Genehmigungsverfahrens. Die wesentlichen Inhalte sind im Folgenden kurz zusammengefasst:

Die vorhandene Population der Zauneidechse ist vor Realisierung der Planung in geeignete Habitate umzusiedeln. Hierfür wurde eine ca. 4.450 m² messende Fläche ermittelt, die etwa 500 m westlich des Eingriffsgebietes in der Gemarkung Ober-Ingelheim (Flur 4, Flurstücke ## 88/2, 89, 90 und 91/2) liegt. Die Umsiedlungsmaßnahme muss im Zeitraum nach der Winterruhe und vor dem Beginn der Eiablage der Eidechsen stattfinden. Je nach Witterungsverlauf verlassen die Zauneidechsen zwischen Mitte März und Mitte April ihre Überwinterungsquartiere. Die Eiablage beginnt witterungsabhängig ab ca. Mitte Juni. Vor der Umsiedlung sind von geschultem Personal entsprechende Maßnahmen durchzuführen, die ein erfolgreiches Abfangen gewährleisten (u. a. spezielle Einzäunung des Eingriffsbereichs, motomanuelle Mahd der Vegetation). Anschließend werden die Tiere mittels klassischen Schlingenfangs sowie mittels Fallen von geschultem Personal und nach spezieller Vorgehensweise gefangen.

Nach erfolgreicher Umsiedlung sind Maßnahmen zu ergreifen, die ein Wiederkehren der umgesiedelten Tiere sowie ein Übersiedeln von Tieren aus benachbarten Flächen verhindern. Hierzu muss unter anderem die Habitateignung der betroffenen Flächen für Zauneidechsen entwertet werden sowie das Grundstück speziell eingezäunt werden.

Um zu gewährleisten, dass die Umsiedlungsfläche die benötigte Habitatkapazität mit allen notwendigen Habitatrequisiten besitzt, sind vor der Umsiedlung entsprechende Maßnahmen auf der Umsiedlungsfläche vorzunehmen. Hierzu gehört eine spezielle Mahd, eine vorübergehende Einzäunung sowie das Anlegen von Sonnen-, Versteck-, Eiablage-, Ruhe- und Nahrungsplätzen.

Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Populationen sind Pflegearbeiten nach Abschluss der Umsiedlung erforderlich, um die Habitatqualität für die Zauneidechsen sicherzustellen. Hierzu gehört unter anderem spezielle Vorgaben für die Mahd der unterschiedlichen Vegetationsbereiche. Dazu kommt ein von geschultem Personal über mehrere Jahre durchgeführtes Monitoring, um die Effizienz der durchgeführten Maßnahmen zu gewährleisten und um ggf. negativen Entwicklungen gegensteuern zu können. Falls die CEF-Maßnahmen wider Erwarten nicht den gewünschten Erfolg zeigen, sind ggf. weitere Habitatanlagen und / oder -optimierungen auf der Umsiedlungsfläche oder in anderen Bereichen der lokalen Population durchzuführen.

Zum Satzungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der CEF-Maßnahmen zwischen der Stadt und den Vorhabenträger*innen geschlossen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist in vollem Umfang dem Bebauungsplan angehängt.

Gehölzrodungen in dem von Zauneidechsen besiedelten Lebensraum (s. Karte 2 in der artenschutzrechtlichen Beurteilung) sind ohne Eingriffe in den Boden und ohne Befahren der Fläche mit schwerem Gerät durchzuführen.

10. Planungsalternativen

Da es sich bei dem Planungsraum um die Nachverdichtung und Neuordnung eines Bestandsgebiets handelt, gibt es für die vorliegende Planung keine Alternativen.

11. Flächenbilanz

Aus den vorliegenden Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	10.972 m ²	76,0 %
Verkehrsfläche	2.172 m ²	15,0 %
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	451 m ²	3,1 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	849 m ²	5,9 %
Gesamt:	14.444 m²	100 %

12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ wird die bisherige Wohngebietsnutzung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen können also weiterhin für Wohnhäuser und darüber hinaus gem. § 4 BauNVO für die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, für nicht störende Handwerksbetriebe sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die für das Gebiet geplante KiTa ist demnach zulässig.

Neben den zuvor genannten zulässigen Nutzungen können darüber hinaus gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen“ zugelassen werden. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in diesem Bebauungsplan nicht zugelassen, da diese nicht dem Gebietscharakter und den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Durch die dichte, bestehende Bebauung sowie durch die angestrebte Nachverdichtung der zurückgebauten Flächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Damit die GRZ von 0,4 für eine zeitgemäß dichte Bebauung ausgenutzt werden kann, wird festgesetzt, dass die GRZ für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Die Nachverdichtung geht mit den politischen und gesellschaftlichen Forderungen und Verpflichtungen in Bezug auf den Klimaschutz einher. Hierzu werden außerdem drei anstatt der bislang im Quartier überwiegend vorzufindenden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit einhergehend ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2.

Für die teilweise sehr dichte Bestandsbebauung wird ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ zugelassen, damit hier weiterhin bauliche Änderungen und Anpassungen zulässig bleiben. Andernfalls wären bspw. auch bauliche Maßnahmen wie der Rückbau von einzelnen Gebäudeteilen nicht möglich, sofern die GRZ von 0,4 dadurch nicht erreicht wird. Da eine Auflockerung der teilweise sehr dichten Bebauungen entlang der „Ohrenbrücke“ im städtebaulichen Sinne des Bebauungsplans ist, soll dies weiterhin möglich sein. Ebenso bspw. das Verändern der Gebäude im Sinne einer Erhaltung und baulichen Aufwertung. Jedoch darf sich die bestehende Überschreitung der GRZ durch die baulichen Maßnahmen nicht noch weiter erhöhen. Bestandsbebauungen im Sinne dieser Festsetzung sind alle Bebauungen, die bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans baurechtlich genehmigt wurden. Zudem gibt es eine Ausnahme für eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen, damit in der verdichteten Ortslage ausreichend Fläche für die dazu notwendigen Stellplätze vorhanden sind.

Durch die Festsetzung, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in der Geschossflächenberechnung (-zahl) ganz mitzurechnen sind, stellt sicher, dass die Berechnungsgrundlage für die Geschossflächenzahl (GFZ) klar definiert ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung passt sich das zukünftige Wohngebiet an die benachbarte Bestandsbebauung an und fügt sich in das typische Ortsbild ein. Die Traufhöhe (TH) ist dabei definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und

Dachhaut bzw. Oberkante der Attika. Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO der festgesetzten First- und Traufhöhen gilt die Oberkante der das Gebäude angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist aus den jeweils getrennt errechneten mittleren Höhenlagen der Mittelwert zu bilden (siehe Abb. 3).

Die untere Bezugshöhe gibt vor, ab welchen Punkt die festgelegten oberen Bezugshöhen (Trauf- und Firsthöhe) gemessen werden (siehe Abb. 4).

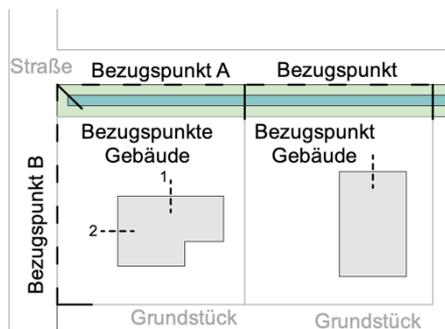


Abb. 3: Ermittlung der Bezugspunkte für die untere Bezugshöhe

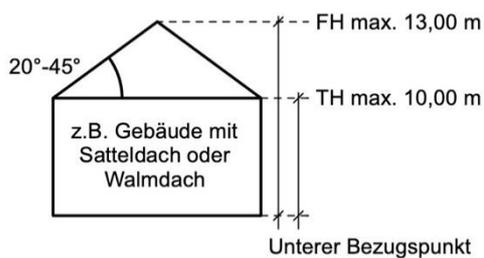


Abb. 4: Untere und obere Bezugspunkte

12.3 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere dem Ortsrand angemessene Baustruktur zu erreichen. Diese setzt sich mit den bestehenden Mehrfamilienhäusern südlich der Straße „Hinter der Ohrenbrücke“ fort.

Im Bereich des WA 1 entlang der Straße „Ohrenbrücke“ sind zum Teil auch grenzständige Bebauungen vorhanden. Die offene Bauweise ermöglicht hier weiterhin eine Grenzbebauung, sofern der gesamte, aneinandergebaute Gebäudekomplex nicht mehr als 50 m erreicht.

12.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Bei den Bestandsgebäuden werden die Baufelder so gewählt, dass diese nicht nur Bestandsschutz haben, sondern dass ferner – mit Ausnahme der zum Abriss vorgesehenen Gebäude in der Straße „Hinter der Ohrenbrücke“ – Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Eine Ausnahme stellt das Baufeld Ohrenbrücke Hausnummer 5 dar, da hier langfristig eine Verbreiterung des, hier besonders schmalen, Straßenraums angestrebt wird.

Die Bestandsgebäude (Ohrenbrücke Hausnummer 3 und 3a) parallel der L 428 liegen zwar innerhalb des laut Landesstraßengesetz einzuhaltenden 20 m-Abstands, die Gebäude haben jedoch Bestandsschutz und im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens kann dieser Abstand ferner verringert werden. Dies wurde mit dem LBM im April 2022 abgestimmt. Der Grund hierzu ist, dass sich innerhalb des 20 m-Abstands eine weitere Verkehrsfläche sowie eine Lärmschutzwand befinden. Daher befindet sich das Baufeld hier in Teilen innerhalb des 20 m-Abstandes.

Das Baufeld innerhalb des WA 1 ergibt sich aus dem angestrebten städtebaulichen Ziel einer Verdichtung des Wohngebiets. Damit das Thema Freiraum in Verbindung mit den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima berücksichtigt wird, wird in der Mitte ein Bereich vom Baufenster ausgespart („grüne Mitte“).

Der Abstand des Baufeldes zur festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses orientiert sich an den Vorgaben des Landeswassergesetzes, an der Stellungnahme des SGD-Süd sowie an den Vorgaben des Landkreises Mainz Bingen. Entsprechend der Vorgaben hält das Baufeld WA 1 einen Abstand von mindestens 3 Metern zum Mittelwasser-Stand (MW) der projektierten Gewässer-Verlegung gem. wasserwirtschaftlichen Begleitplan ein. Durch die Sondersituation mit der Fläche für die Wasserwirtschaft [...] in Bezug auf die Erschließung sowie durch die, südlich angrenzenden, längere Gebäudetypologien, ist der Abstand zur „Grünen Mitte“ hier etwas größer gewählt als von der Straße „Ohrenbrücke“.

Durch die Lage der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft [...] parallel zur festgesetzten Verkehrsfläche ist das projektierte offengelegte Gewässer von der dortigen Straße „Hinter der Ohrenbrücke“ für die Gewässer-Unterhaltung gut zugänglich.

Damit in Richtung der Fläche für die Wasserwirtschaft [...] im WA1, die Errichtung von Balkonen nicht zu Lasten der bebaubaren Flächen gehen, wird festgesetzt, dass unter bestimmten Voraussetzungen Balkone ab dem 1. Obergeschoss möglich sind, die über die freizuhaltenen Abstandsflächen zum Gewässer sowie in Teilen über die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft ragen dürfen. Stützen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die eine lichte Höhe von 2,8 m unterschreiten, sind nicht zulässig, denn diese würden die Zugänglichkeit zum Gewässer erschweren.

Damit im Sinne einer flächenschonenden Stadtentwicklung eine zeitgemäße Ausnutzung des Grundstücks bei gleichzeitiger Schaffung von qualitativen Außenbereichsflächen möglich ist, ist eine oberirdische Anordnung der für die Wohnnutzung notwendigen Stellplätze ggf. konttraproduktiv. Aus diesem Grund dürfen die Baufelder zum Errichten einer Tiefgarage überschritten werden. Hierbei sind die Abstände, die zum Gewässer III. Ordnung eingehalten werden müssen, zu beachten. Ebenso werden Festsetzungen getroffen, die eine qualitative Be- und Durchgrünung der über der Tiefgarage liegenden Freiflächen gewährleisten (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu 12.8 „Begrünung von Tiefgaragen“).

Durch die bestehenden wasserrechtlichen Gesetze muss die geplante Verrohrung des Gewässers III. Ordnung im WA2, südwestlich der Straße „Im Rheinweg“, von Bebauungen freigehalten werden. Damit jedoch eine zeitgemäße und flexible Ausnutzung des Grundstücks im Sinne einer flächenschonenden Stadtentwicklung möglich ist, wird festgesetzt, dass unter bestimmten Voraussetzungen Auskragungen möglich sind, die über die festgesetzte GFL-Fläche ragen dürfen. Hierbei ist eine lichte Höhe von mindestens 2,8 m zu Oberkante Gelände gewährleisten, damit das Gewässer zugänglich bleibt. Sollte die genehmigte Verlegung des Gewässers III. Ordnung einen anderen Verlauf aufweisen als im wasserwirtschaftlichen Begleitplan aufgezeigt wird, darf die dann freigewordene Fläche mit Bodenanschluss bebaut werden, sofern keine wasserrechtlichen Abstände missachtet werden. Siehe hierzu die Ausführungen unter 12.11 Befristete und bedingte Festsetzungen.

Als Auskragung im Sinne dieser Festsetzung gelten alle überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossenen sowie alle überdeckten und nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Gebäudeteile sowie Balkone.

Stützen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die eine lichte Höhe von 2,8 m unterschreiten, sind innerhalb der GFL-Fläche, nicht zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass sich die GFL-Fläche bei einem wasserrechtlich genehmigten Verlauf, der von der GFL-Fläche in der Planzeichnung abweicht, entsprechend dem Verlauf der genehmigten Trassen anpasst. Außerhalb der GFL-Fläche sind Stützen zulässig. Dies gilt auch für die kleine Restfläche südlich der zeichnerisch festgesetzten GFL-Fläche.

12.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Damit ein harmonisches Straßenbild entsteht und sich die Vorgärten positiv auf das Stadtbild und -klima auswirken, werden Stellplätze, Carports und Garagen für Autos in den Bereichen zwischen den Gebäuden und den Straßen ausgeschlossen. Abgesehen von diesen Bereichen sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufelder zulässig.

Da innerhalb des WA 2 eine KiTa und evtl. weitere öffentliche Nutzungen geplant sind, für die Kurzzeitparkplätze sowie Parkplätze für Mobilitätseingeschränkte notwendig sind, ist an

dieser Stelle das Errichten von Stellplätzen auf einer bestimmten Länge von 20 m im Vorgarten zulässig. Dieser Wert ermöglicht eine für diesen Zweck ausreichende Anzahl an Stellplätzen.

12.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Damit die Grundstücke mit möglichst wenig Erschließungsfläche von der Straße „Hinter der Ohrenbrücke“ erschlossen werden können, wird festgesetzt, dass das in Zukunft verlegte Gewässer mit bis zu zwei Brückenbauwerke überbrückt werden darf, sofern das Gewässer dadurch nicht negativ beeinflusst wird. Die Brücken wirken sich zudem positiv auf die Wegebeziehungen entlang der Straße „Hinter der Ohrenbrücke“ sowie auf die südöstlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser aus. Für das Errichten der Brücken ist, wie für das Errichten von allen anderen Anlagen mit einem Abstand von bis zu 10 Metern zum Gewässer, eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 LWG und § 36 WHG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

12.7 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan zeigt eine Verlegung des Gewässers im Bereich der Flurstücke Nr. 298/4 & Nr. 301 (Flur 4) auf. Der dort geplante Verlauf der Verrohrung wird durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „zugunsten der Gewässerunterhaltspflichtigen“ (GFL-Fläche) festgesetzt. Diese stellt sicher, dass der Bereich von Bebauungen freigehalten wird und nach Umsetzung die Verrohrung, bspw. für Wartungsarbeiten, zugänglich bleibt. Daher beträgt die Breite der GFL-Fläche je 3 m in beide Richtungen vom Rand des Gewässers (Mittelwasser-Stand (MW)). Die Festsetzung der GFL-Fläche ersetzt nicht das für die Verlegung notwendige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

Die Festsetzung wurde so gewählt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 auch ein anderer genehmigter Verlauf des Gewässers möglich ist. Hierbei verschiebt sich die GFL-Fläche entsprechend mit dem genehmigten Trassenverlauf. Der Teil der planzeichnerisch festgesetzten GFL-Fläche, der dann nicht innerhalb des Gewässerverlaufs und/oder innerhalb des 3m-Abstandes liegt, wird in diesem Fall obsolet und kann bebaut werden.

Die Bebauung des vollständigen Baufensters innerhalb des WA 2 wird an ein bedingtes Baurecht geknüpft. Siehe hierzu die Ausführungen zum 12.11 Befristete und bedingte Festsetzungen.

12.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gestaltung nicht bebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Aufgrund des Klimawandels und der ständigen Überhitzung innerstädtischer Flächen, haben Grünflächen einen besonderen Stellenwert. So wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen mit lebenden Pflanzen erdverbunden zu begrünen sind. Die Vegetation sorgt für ein verbessertes Mikroklima und beugt einer Erhitzung vor. Außerdem wird der Lebensraum von Bodenlebewesen und Insekten erhalten. „Schottergärten“ in denen steinernes Material vorherrscht, sind aus den genannten Gründen ausgeschlossen. Versiegelungen sind nur im Bereich von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen erlaubt. Es wird auf den untenstehenden Punkt zur wasserdurchlässigen Befestigung von Belägen verwiesen.

Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

Neben den allgemeinen Vorgaben zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen ist auch das Anpflanzen von Einzelbäumen je 400 m² Grundstücksfläche vorgesehen. Dies hat einen positiven Effekt auf die Biodiversität und das Mikroklima. Die Bäume können als Lebensraum für eine Vielzahl an Arten (z. B. Vögel, Nager oder Käfer) dienen. Neben der globalen Wirkung als CO₂-Speicher dienen Bäume zudem verstärkt der Klimaanpassung, indem sie Schatten spenden und durch die Transpiration (Verdunstung) für einen weiteren Kühleffekt der Umgebung sorgen. Um dem Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit auf seinem Grundstück zu lassen und eine angemessene Baumgröße auch für kleinere Grundstücke zu finden, wurden Bäume der II. oder III. Ordnung als Mindestgröße vorgeschrieben. Es sind standortgerechte Pflanzen aus der entsprechend beigefügten Liste auszuwählen, um einen Anwacherfolg und dauerhaften Erhalt der Bäume sicherzustellen.

Bei oberirdischen Stellplätzen ist je vier Stellplätze ebenfalls ein solcher Baum zu pflanzen. Dies wertet - zusätzlich zu den positiven Effekten auf das Klima und die Biodiversität - das Ortsbild auf und schafft einen Übergang von dem bebauten Bereich in die offene Landschaft am Stadtrand. Für einen Anwacherfolg ist die Pflanzgrube mit mindestens 6 m² Fläche und 12 m³ durchwurzelbaren Raum zu dimensionieren. Für den dauerhaften Erhalt ist ein Anfahrerschutz vorzusehen.

Dachbegrünung

Gebäude, Garagen und Carports mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis zu 10° Neigung) sind fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine extensive Begrünung wird als Mindestanforderung definiert. Die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats muss dabei mindestens 10 cm betragen. Durch die Festsetzung werden die Auswirkungen auf das Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Biodiversität verbessert. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung ist auch unter den Modulen möglich

Fassadenbegrünung

Entsprechend der Grünsatzung der Stadt Ingelheim wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Diese hat durch den Verschattungseffekt der Fassade positive Auswirkungen auf das Kleinklima, da sich die Bauteile nicht so stark aufheizen und die Pflanzen Wasser verdunsten. Zusätzlich binden sie Luftschadstoffe und bieten einen Lebensraum für Tiere, der im bebauten Innenbereich oft zu wenig vorhanden ist.

Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für fußläufige Wege, Zufahrten und oberirdische Kfz-Stellplätze auf privaten Grundstücken kann die Versickerung von Niederschlagswasser in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden.

Begrünung von Tiefgaragen

Eine Unterbauung des Geländes durch eine Tiefgarage soll nicht dazu führen, dass darüber eine artenarme Ödfläche entsteht. Aus diesem Grund sind die Tiefgaragen mit Böden oder Substraten zu überdecken. Der Vegetation soll dabei eine mindestens 80 cm starke durchwurzelbare Schicht (Vegetationsschicht) zur Verfügung stehen. Im Bereich von Baumpflanzungen (II. oder III. Ordnung) ist die Vegetationsschicht auf 100 cm oder mehr festgesetzt, da Bäume tiefer Wurzeln als Gräser oder Stauden. Bäume I. Ordnung sind auf Flächen mit Bodenschluss und ausreichend dimensionierter Pflanzgrube (min. 12 m³) anzupflanzen, da diese Bäume aufgrund ihrer Größe entsprechend viel Raum für ein gesundes Wachstum benötigen.

Durch die Vegetationsschicht und den darauf wachsenden Pflanzen können positive Effekte auf den Wasserhaushalt, das Klima und die Biodiversität erzielt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen, die für die Erschließung oder den Brandschutz notwendig sind, da diese unter anderem zur Sicherheit der Bewohner dienen. Außerdem wird eine Ausnahme bei Terrassen, Wintergärten und oberirdischen Stellplätzen zugelassen, weil dadurch eine sinnvolle Doppelnutzung erzielt werden kann. Werden Terrassen, Wintergärten oder oberirdische Stellplätze auf der Tiefgarage angelegt, kann an anderer Stelle das natürliche Erdreich geschont und erhalten werden.

Umweltfreundliche Beleuchtung

Für nachtaktive, fliegende Insekten sind starke nächtliche Lichtquellen problematisch, da sie sich wesentlich an Licht orientieren. Stundenlanges Umherschwirren an einer Lichtquelle erfordert viel Energie und Öffnungen in Gehäusen können dazu führen, dass Insekten darin gefangen bleiben. Insbesondere durch die Lage des Baugebietes am Ortsrand kann dies problematisch sein, da dort vermehrt Insekten und andere nachtaktive Tiere leben, die von der Beleuchtung angezogen werden und die Außenbereichsflächen insgesamt zu stark beleuchtet werden und die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigen. Aus diesem Grund stellt

der Bebauungsplan eine besondere Anforderung an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

12.9 Ausschluss fossiler Brennstoffe

Der Stadtrat der Stadt Ingelheim hat die Aufstellung eines Masterplans zum Thema Klimaschutz beschlossen, der das Ziel verfolgt bis 2040 CO₂-neutrale und klimaresiliente Stadt zu werden. In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Ingelheim gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung betreiben, die u.a. dazu beiträgt den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Auswirkungen auf das Klima zu minimieren.

Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung in Gänze ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten.

Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitest möglich zu vermeiden.

Der Ausschluss eines Einsatzes fossiler Brennstoffe ist aus Sicht des Plangebers für das hiesige Plangebiet zumutbar.

12.10 Regelungen zur Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Neben dem Ausschluss fossiler Energieträger wird für die nutzbaren Dachflächen der Gebäude eine Belegung von mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen (Solarmindestfläche) mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient in diesem Zusammenhang der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Dabei ist den Bauherren freigestellt, diese Verpflichtung durch Photovoltaikanlagen zur Stromversorgung oder durch Solarthermieanlagen zur Warmwasserversorgung oder durch Kombinationen aus diesen zu erfüllen.

Nutzbar im Sinne der Festsetzung ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nichtnutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile einer Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) - Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind,
- erheblich beschattete Teile einer Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern sowie
- Dachflächen, die aufgrund der getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen nicht für eine Nutzung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden können.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 40 % der nutzbaren Dachfläche ist aus Sicht der Stadt Ingelheim auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Gleichwohl hält die Festsetzung von 40 % Solarmindestfläche den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

12.11 Befristete und bedingte Festsetzungen

Die Bebauung des vollständigen Baufensters innerhalb des WA 2 wird an ein bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB) geknüpft. Wenn der genehmigte Gewässerverlauf – und somit auch die evtl. daran angepasste GFL-Fläche – innerhalb des Baufensters liegt, darf dieser Bereich nicht bebaut werden. Ausgenommen hiervon sind Auskragungen und Balkone, die auch über die GFL-Fläche ragen dürfen, sofern diese eine lichte Höhe von mindestens 2,8 m zur darunter befindlichen Oberkante (OK) des Geländes gewährleisten. Sollte der genehmigte Gewässerverlauf außerhalb des Baufensters liegen sowie die einzuhaltenden wasserrechtlichen Abstände vom Gewässer zum Baufeld eingehalten werden, kann das gesamte Baufenster für Bebauungen gemäß dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausgenutzt werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Dach-, Fassaden- und Wandgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachform haben. Für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Es sind Satteldach-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten und Zwerchhäuserbreiten darf jedoch maximal die Hälfte der Gebäudebreite betragen. Die festgesetzten Dachformen orientieren sich an den im Umfeld vorherrschenden Dachformen, sodass sich die geplanten Wohngebäude städtebaulich in das Umfeld einfügen. Die festgesetzte Dachneigung dient der Sicherstellung ortstypischer Gebäudekubaturen und einer städtebaulich harmonischen Dachlandschaft.

Für die Dacheindeckung – ausgenommen Flachdächer mit Ausbildung einer Attika oder begrünte Dächer – sind ausschließlich nicht grelle, gedeckte Rot-, Braun- und Anthrazittöne zulässig. Fassaden sind mit Stein-, Putz- oder Holzoberflächen zu gestalten. Grelle Farben sind unzulässig. Metall als Dach- oder Fassadenmaterial ist nur für deutlich untergeordnete Flächenanteile zulässig. Bedachungen aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig. Davon ausgenommen sind jedoch Dachflächen mit üblichem Anteil von Zink, Kupfer und Blei (wie z.B. für Dachrinnen).

Die Vorgaben zu den Materialien und der Farbgebung begründen sich in der Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Technische Anlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind wichtig zur Erzeugung von erneuerbaren Energien und somit auch als Beitrag zum Klimaschutz. Dennoch sollten bei der Realisierung von technischen Anlagen innerhalb eines Wohngebietes einige gestalterische Aspekte beachtet werden, um das Ortsbild nicht im negativen Sinne zu beeinträchtigen. Insofern wird bei geneigten Dächern festgesetzt, dass solche Anlagen flach auf dem Dach aufliegen müssen und in der gleichen Neigung wie das Dach auszurichten sind. Für Flachdächer gelten anderweitige Regelungen, da sie durch ihre Neigung nicht per se für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind. Freistehende Anlagen sind dann mit einer Maximalhöhe von 1,50 Meter über der Dachhaut zulässig.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen sind (sofern andere rechtliche Regelungen nicht entgegenstehen) an den seitlichen Dachbegrenzungen zwischen einzelnen Hauptgebäuden abweichende Abstände zulässig, da die Dächer gebäudeübergreifend als eine Einheit gesehen werden können.

13.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

Damit sich die Abfallanlagen nicht negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, wird festgesetzt, dass Abfallsammelanlagen in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz wie bspw. Bepflanzung oder Berankung blickdicht zu umgeben sind.

Stellplätze

Die Anzahl an Stellplätzen wird in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgesetzt. Diese steht im Zusammenhang mit der zu erwartenden Anzahl an Bewohnern und deren voraussichtlicher Anzahl an Kraftfahrzeugen Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Wohnungen mit mehr als 80 m² von Familien bewohnt werden, wo in der Regel beide Elternteile einen PKW fahren. Kleine Wohnungen mit maximal 45 m² sind häufig als so genannte Single-Haushalte einzustufen, der nur ein PKW unterstellt wird. Für Wohnungen mit mehr als 45 m² und maximal 80 m² wurde ein Durchschnittswert gebildet.

14. Hinweise und Empfehlungen

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, sind als unverbindliche Hinweise als eigener Textteil „Hinweise und Empfehlungen“ nach den eigentlichen textlichen Festsetzungen abgedruckt.

15. Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan „Ohrenbrücke II“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und beschrieben.

15.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine bereits bebaute Fläche mit wenig Gehölzstrukturen am Stadtteilrand von Ober-Ingelheim. Ein Teil der bestehenden baulichen Anlagen weist eine

schlechte bauliche Substanz auf, weshalb in der Vergangenheit schon Gebäude zurückgebaut wurden. Im Nordwesten und Südosten schließen sich weitere Wohnbebauungen an den Geltungsbereich an. Im Südwesten schließt sich der freie Landschaftsraum an. Hinsichtlich der Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu.

Auswirkungen

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und sichert somit die bereits bestehenden Nutzungen des Gebiets. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch den Anschluss potenziell störender Nutzungen, wird sichergestellt, dass ein störungsarmes Wohnumfeld erhalten bleibt und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

15.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Flächen mit wenig Gehölzstrukturen am Stadtteilrand von Ober-Ingelheim. Insbesondere am südwestlichen Randbereich sind Einzelbäume und Baumgruppen anzutreffen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine geschützten Flächen und Objekte nach dem Naturschutzrecht (MUEEF, 2022). Etwa 300 m nordwestlich beginnt das Vogelschutzgebiet 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“.

Auswirkungen

Der Baumbestand kann bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht gänzlich erhalten werden. Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, zur Begrünung von Dächern, Fassaden und Tiefgaragen sowie zur Begrünung von Freiflächen stellen eine Durchgrünung des Gebiets sicher. Unterstützt wird dies durch das Begrenzen der Grundflächenzahl sowie durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen. Bei den anzupflanzenden Bäumen können bereits vorhandene Bäume mit angerechnet werden.

Für den Bebauungsplan wurde zudem eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt, um mögliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu ermitteln und durch Maßnahmen zu verhindern und zu vermindern. So werden unter anderem Nistkästen für Vögel und Fledermäuse als Maßnahme vorgegeben. Darüber hinaus wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die auf der südwestlichen Fläche des Geltungsbereichs vorhandene, streng geschützte, Zauneidechsen-Population erstellt, welche vor Beginn der Baumaßnahmen auf eine geeignete Alternativfläche umgesiedelt wird. Die

genannten Maßnahmen verhindern das Eintreten von naturschutzrechtlichen Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, weshalb keine erheblichen Eingriffe für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten ist (s. Punkt 9 Artenschutz).

Die detaillierten potenziellen Auswirkungen auf den Artenschutz sind in der angehängten Artenschutzuntersuchung dargelegt. Die fachgutachterlichen Vorgaben sind in die Hinweise zum Artenschutz eingeflossen.

15.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend versiegelte, anthropogen überprägte Böden. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverlagerungen oder Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Da bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt wurde und daher derzeit Baurecht nach § 34 BauGB gilt, kann keine Aussage getroffen werden, inwiefern sich die zulässige Grundfläche durch die Aufstellung verändert. Durch die Gesamtplanung wird eine Nachverdichtung des Quartiers angestrebt, weshalb sich die bebaute Grundfläche langfristig erhöhen wird. Allerdings wird dadurch die Inanspruchnahme von noch nicht beplanten Naturflächen im Außenbereich verhindert.

Des Weiteren sind grünordnerische Festsetzungen wie Dachbegrünung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen vorgesehen, die sich eingriffsmindernd auswirken und der Durchgrünung sowie der gestalterischen Aufwertung des Plangebietes dienen. Die Maßnahmen tragen darüber hinaus den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.03.2022 mitgeteilt, dass das Plangebiet innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme liegt. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH.

15.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Innerhalb des Bebauungsplangebiets befindet sich ein wasserführender Graben (Gewässer III. Ordnung, „Quelle am Appenheimer Weg“), der, vom Westerberg kommend, nach Nordosten in Richtung Selz entwässert. Es befinden sich keine Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs.

Auswirkungen

Um die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke zu verbessern, soll das Gewässer III. Ordnung verlegt werden. Hierzu wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erstellt, der die Verlegung aufzeigt. Die hierzu notwendigen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan verankert (s. hierzu die detaillierten Ausführungen unter 7. Wasserrechtliche Belange). Durch die Offenlegung des Gewässers wird dieses aufgewertet. Außerdem wird die Abflussmenge erhöht, was sich positiv auf den Niederschlagswasserabfluss bei Starkregenereignisse auswirkt, da das Gebiet durch die Lage an einem Hangfuß besonders gefährdet ist.

Aufgrund der mittelfristig steigenden Flächenversiegelung kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet und durch grünordnerische Festsetzungen wie Dachbegrünung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird das Wasserrückhaltungs- und Versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt. Zudem wurde im wasserwirtschaftlichen Begleitplan aufgezeigt, wie die Entwässerung des Allgemeinen Wohngebiets unter Beachtung der Themen Starkregenereignisse und der dichteren Bebauung organisiert werden kann.

15.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Durch die bereits in Teilen dichte Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs sowie die direkt angrenzenden Gebäude, ist die Funktion der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs für die Kaltluftproduktion nicht besonders hoch.

Auswirkungen

Die unmittelbar angrenzenden höher gelegenen Flächen bieten weiterhin eine hohe Kaltluftproduktion, weshalb die Auswirkungen durch die dichtere Bebauung auf das Klima als gering einzuschätzen sind. Zudem wird das Mikroklima durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet und durch grünordnerische Festsetzungen wie Dachbegrünung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen gestärkt.

15.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinheinisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2).

Auswirkungen

Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im

Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind laut Verordnung nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes. Da die Flächen des Bebauungsplans schon jetzt als Wohnbauflächen benutzt werden und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf das Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2) zu erwarten. Durch die Bebauung der derzeit brachliegenden Fläche „Im Rheinweg“ wird der Ortsrand städtebaulich aufgewertet.

15.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Denkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt. Nordöstlich auf der gegenüberliegenden Uferseite der Selz schließt sich mit dem Ohrenbrücker Tor eine bauliche Gesamtanlage an.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten denkmalgeschützten Bereiche zu erwarten, zumal der Bereich durch den bestehenden Lärmschutzwall, der Landesstraße L 428 sowie der parallel verlaufenden Selz baulich abgetrennt ist.

16. Immissionsschutz

Da sich an der bestehenden Gebietsnutzung „Wohngebiet“ durch die Bebauungsplanaufstellung nichts ändert, ist nach aktuellem Planungsstand nicht von einer signifikanten Erhöhung der Lärmbelästigung durch die Planung und innerhalb des Gebiets zu rechnen. Die hierzu notwendigen Verkehrsprognosen und -werte wurden im Zuge der Verkehrsuntersuchung bereits erarbeitet. Das bislang im Geltungsbereich gelagerte Schausteller-Material wird bis zur Umsetzung der Planung an einen geeigneten Alternativ-Standort verlagert, sodass hierdurch keine Auswirkungen auf das projektierte Vorhaben ausgehen werden.

17. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt zwar in unmittelbarer Nähe zur Selz, jedoch liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets.

18. Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilschutzgebieten. Gemäß Bodengutachten vom Büro Geotechnik Gündling GmbH aus dem April 2020 betrug der höchste gemessene Wasserstand NN + 91,81 m, also 4,84 m unter der Geländeoberfläche (GOF). Für den Geltungsbereich liegen keine direkten, langjährigen Grundwassermessdaten vor. Pegeldata-

aus etwa 2 km Entfernung in nordwestlicher Richtung zeigen eine Grundwasserschwankung von etwa 1 m bis 1,5 m innerhalb eines Beobachtungszeitraumes von etwa 20 Jahren. Aus diesem Grund wird im Rahmen der weiteren Planung, die Herstellung von Grundwassermesspegeln empfohlen, um die aktuellen Grundwasserstände vor und während der Bauzeit der geplanten Neubebauung feststellen und um Bemessungswasserstände angeben zu können.

Es ist somit nicht auszuschließen, dass im Plangebiet zweitweise hohe Grundwasserstände herrschen. Aus diesem Grund sollte der Grundwasserstand vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen noch einmal überprüft werden und ggf. auf Kellergeschosse verzichtet werden. Alternativ wird empfohlen, diese als „weiße Wanne“ (WU-Wanne) herzustellen.

Da der Baugrund oberflächlich nur eine geringe Durchlässigkeit aufweist, ist lokal und periodisch mit aufstauendem Sickerwasser über dem gesamten Tiefenniveau bis auf Niveau der Geländeoberfläche, insbesondere auf bzw. in den Böden der Schichten 1 und 2, zu rechnen.

19. Lage im Einflussbereich eines Hangrutschgebiets

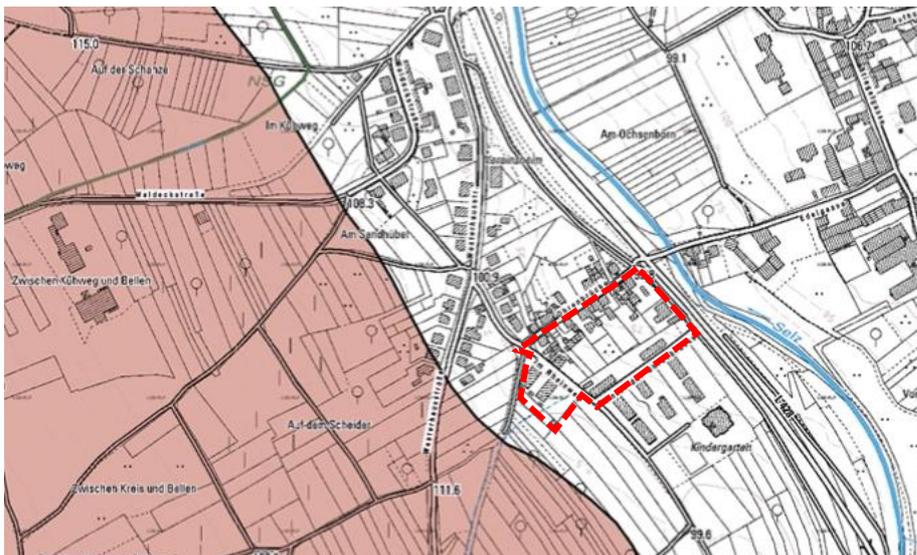


Abb. 5: Nachgewiesener Rutschgebiete (rote Flächen), Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zu einem nachgewiesenen Hangrutschgebiet (s. Abb. 5). Auch wenn der Geltungsbereich gemäß Karte knapp außerhalb des nachgewiesenen Hangrutschgebiets liegt, befindet er sich aber noch im Einflussbereich des Hangrutschfußes. Aufgrund dieser örtlichen Baugrund- und Schichtwassersituation kann es zu besonderen Anforderungen für die Baugruben kommen. Diese sind objektabhängig für die einzelnen geplanten Gebäude in geotechnischen Berichten zu beschreiben und zu empfehlen. Sollte eine Wasserhaltung notwendig sein, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen.

20. Gründungen

Gemäß der Voruntersuchung zur orientierenden Erkundung der Boden- und Grundwasser- verhältnisse weist der Baugrund ggf. nur eine geringe Tragfähigkeit auf. Die geeignete Grün- dungsvariante ist objektabhängig für die einzelnen geplanten Gebäude in geotechnischen Berichten zu beschreiben und zu empfehlen.

21. Störfallschutz

Der Geltungsbereich besitzt einen ausreichenden Abstand zum Betriebsgelände der Boehrin- ger Ingelheim Pharma GmbH & Co. KG.

22. Anlagen

Anlagen zu dieser Begründung sind:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, viriditas, Weiler, 07.05.2024.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (*Lacerta agilis*), viriditas, Weiler, 19.11.2021.
- Bauvorhaben erweitertes Bebauungsareal Hinter der Ohrenbrücke in Ingelheim, Geo- technischer Untersuchungsbericht, Geotechnik Gündling GmbH, Darmstadt, 06.04.2020.
- Verkehrsgutachten Bebauungsplan „Ohrenbrücke II“, Freudl Verkehrsplanung, Darm- stadt, 21.01.2022.
- Wasserrechtlicher Begleitplan – Plangebiet „Ohrenbrücke II“, ipr Consult, Neu- stand/W., Dezember 2023.

Ingelheim am Rhein, __.__.____

Ralf Claus
Oberbürgermeister