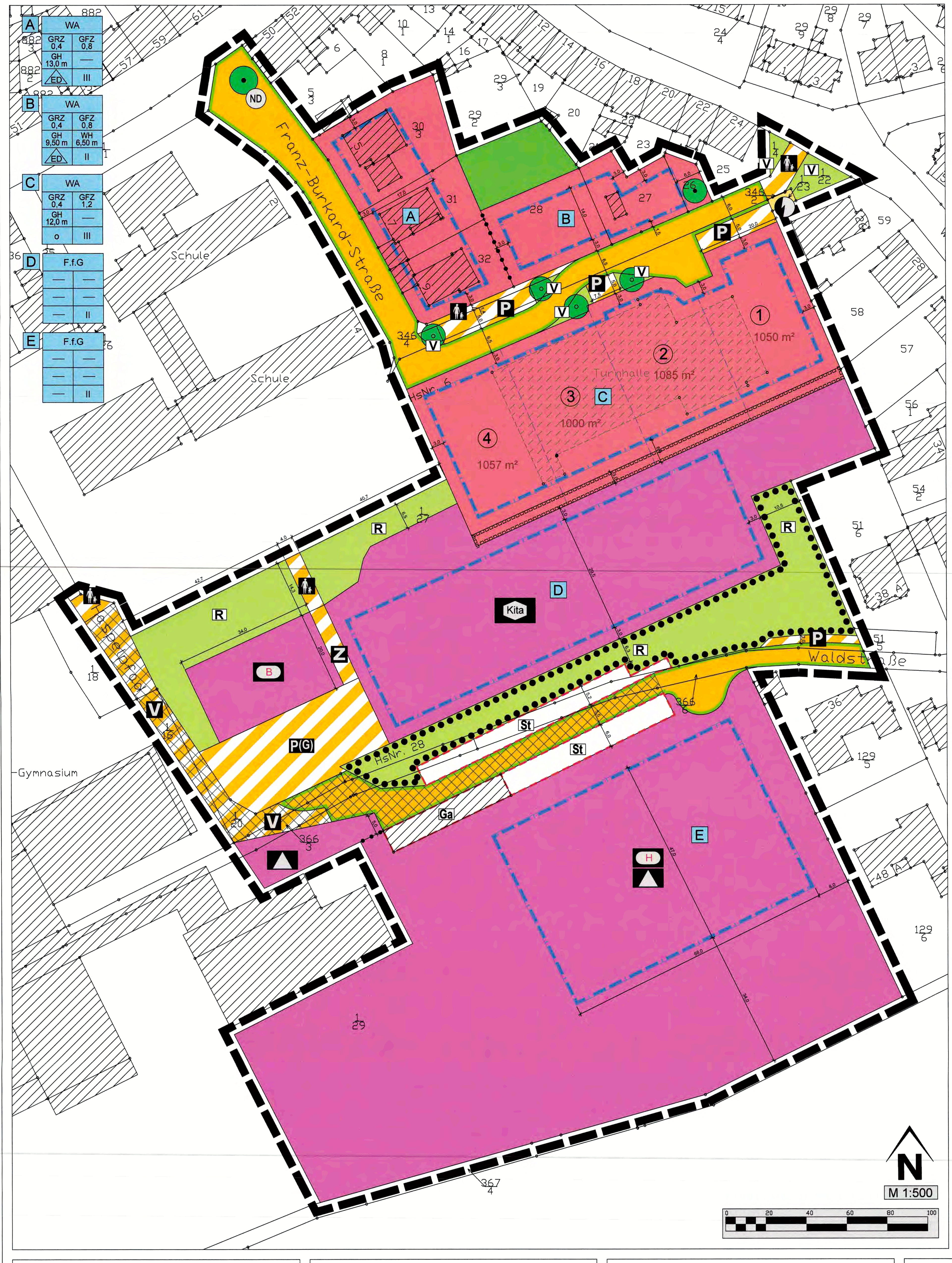
Bebauungsplan "Franz-Burkard-Straße - Schulgelände, 1. Änderung und Ergänzung" (Nr. 115.1)

Stadt Bingen



Legende

Nutzungsschablone

z.B. B

WA — Art der baul. Nutzung

GRZ 0,4 / GFZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

GH 9,50 m / WH 6,50 m — max. Gebäudehöhe / max. Wandhöhe

ED / II — Bauweise / max. Zahl der Vollgeschosse

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
   - (WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
   - GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
   - z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - z.B. GH 9,50 m — max. Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß über Bezugspunkt (siehe Textfestsetzungen)
   - WH 6,50 m — max. Wandhöhe (WH) als Höchstmaß über Bezugspunkt (siehe Textfestsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - o — Offene Bauweise
   - ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - Kita — Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
   - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Sporthalle (H) / Bolzplatz (B)
   - Zweckbestimmung: Schule

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
   - Straßenverkehrsflächen, privat (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet; siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.11.2)
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet; siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.11.2)
   - Zweckbestimmung: Fußweg
   - P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
   - P(G) — Zweckbestimmung: Parkfläche für Gemeinbedarfsanlage
   - V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
   - Z — Zweckbestimmung: Zufahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 Bau GB)
   - Fläche für Versorgungsanlagen
   - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - Öffentliche Grünflächen
   - Private Grünflächen
   - V — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
   - R — Zweckbestimmung: Randeingrünung

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
   - Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB)
   - (ND) Naturdenkmal (nachrichtliche Übernahme)

15. Sonstige Planzeichen
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.11.1)
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St — Zweckbestimmung: Stellplätze (Schulgelände)
   - Ga — Zweckbestimmung: Garagen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Weitere Planzeichen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- ① Nummerierung der Baugrundstücke gemäß vorgeschlagener Grundstücksgrenzen
- z.B. 584 m² — Grundstücksgrößen gem. vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen (beispielhaft, variabel)
- 3,0 — Maßzahlen (Angabe in Meter)
- vorhandene Gebäude gemäß Katastergrundlage
- zum Rückbau vorgesehene Gebäude gemäß Katastergrundlage

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2020 (GVBl. S. 157)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die Höhen der baulichen Anlagen werden jeweils als Höchstgrenzen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.3.1 Gebäudehöhe (GH)

Die in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Gebäudehöhen (**GH**) sind die maximalen Höhen der baulichen Anlage. Dies ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) der höchste Punkt des Bauwerks, einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus),
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie), einschließlich evtl. konstruktiver Erhöhungen, wie z. B. eine Attika o.ä.,
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.).

Der höchste Punkt des Hauptgebäudes darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.3.2 Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (**WH**) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem (fiktiven oder realen) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dies ist bei geneigten Dächern die Trauflinie, bei Pultdächern die Trauflinie und die Firstlinie und bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Attika.

1.2.3.2.1 Bei Flachdächern darf die Wandhöhe durch die Attika um max. 30 cm überschritten werden. Geländer (Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85% oder aus Glas) dürfen die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

1.2.3.2.2 Ausnahmen:

Bei Flach- und Pultdachgebäuden darf die Wandhöhe bis zur Gebäudehöhe überschritten werden, wenn sie um mind. 2,0 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt (Staffelgeschoss).

Ausgenommen sind Treppenhäuser zur Erschließung von Staffelgeschossen (bei Flach- und Pultdachgebäuden).

1.2.3.3 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) *alles nach Plan prüfen*

Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Endausbauhöhe), gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (das ist die jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie hin).

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In allen Teilgebieten der Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise [o] mit seitlichem Grenzabstand.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

In den Teilgebieten A und B der Allgemeinen Wohngebiete sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (ED in der Nutzungsschablone).

Im Teilgebiet C der Allgemeinen Wohngebiete sind darüber hinaus auch Hausgruppen zulässig („o" in der Nutzungsschablone).

1.5 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.5.1 Mindestgröße der Baugrundstücke in den Teilgebieten A und B der Allgemeinen Wohngebiete

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 350 m².

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 260 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Hausgruppen beträgt 160 m² je (Einzelhaus-)Grundstück.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6.1 Flächen für Nebenanlagen

1.6.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, müssen, soweit es sich um Gebäude handelt, einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.6.1.2 In den Teilgebieten A und B der Allgemeinen Wohngebiete dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen eine Grundfläche von insgesamt 16 qm pro Wohnbaugrundstück nicht überschreiten.

1.6.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

1.6.2.1 Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze / Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.2.2 Für die Errichtung von Garagen in den Wohngebieten sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und der die Garage erschließenden Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg; nicht seitlich angrenzende Stichstraßen) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.

  Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports). Diese müssen lediglich einen Abstand zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) von mindestens 3,0 m einhalten.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen müssen Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze / Carports) aber grundsätzlich einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen (d. h. auch zu seitlich angrenzenden Stichstraßen) von mindestens 3,0 m einhalten.
- Oberirdische Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze / Carports) sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.6.2.3 Stellplätze auf Privatgrundstücken müssen einen Abstand zur erschließenden Straßenverkehrsfläche von mindestens 1,0 m aufweisen.

1.6.2.4 In den Teilgebieten A und B der Allgemeinen Wohngebiete dürfen Stellplätze im Vorgartenbereich eines Grundstückes eine Gesamtbreite von 6,0 m (einschließlich der Garagenzufahrt) nicht überschreiten.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.7.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind in den Teilgebieten A und B der Allgemeinen Wohngebiete bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Haus einer Hausgruppe) zulässig.

1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.9.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.9.1.1 Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

1.9.1.2 Zum Schutz von Vorkommen streng geschützter Fledermaus-Arten sind die folgenden, im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Ursprungs-Bebauungsplan (viriditas 2016; dazu s. Abschnitt IV; Buchstabe B, Ziffer 5, Buchstabe a)) aufgeführten Maßnahmen vorzunehmen.

a. Um Verluste der streng geschützten Fledermausarten zu vermeiden, sind vor dem Abriss der Turnhalle die Betonspalten so mit Folie zu verkleben, dass potenziell anwesende Tiere ausschlüpfen können, aber nicht mehr einfliegen. Dies sollte zwischen April und September erfolgen und mindestens eine Woche vor dem Abriss.

b. In diesem Zuge sind auch die Betonelemente auf der Nordseite des abzureißenden Gebäudes auf Spalten zu überprüfen. Dort evtl. vorhandene Spalten sind gleichermaßen abzukleben.

c. Die umlaufenden Blechmanschetten sind vor dem Gebäudeabbruch in Handarbeit und in Anwesenheit einer qualifizierten Fledermauskundlerin / eines Fledermauskundlers zu entfernen, um eventuell hinter den Manschetten schlafende Tiere zu bergen und zu sichern.

1.9.1.3 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Zum Schutz von Fledermaus-Vorkommen sind im Geltungsbereich der Abriss der Turnhalle und die Durchführung der dem Rückbau vorausgehenden, unter Ziffer 1.9.1.2 festgesetzten Maßnahmen erst dann zulässig, wenn auch die vertraglich (dazu siehe Abschnitt IV., Buchstabe B, Ziffer 6) geregelten „CEF-Maßnahmen" (zeitlich vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) umgesetzt wurden und dies durch eine Abnahme durch die Unteren Naturschutzbehörde bestätigt worden ist.

1.10 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Auf den in der Planurkunde zeichnerisch mit einem Baum-Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB versehenen Standorten ist je ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der im vorliegenden Textteil unter Abschnitt V. aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden.

Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 1,5 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.

Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

1.10.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen

Auf Park- oder Stellplätzen, die nicht von festgesetzten Grünflächen oder bestehenden Pflanzflächen begleitet werden, ist (mindestens alle angefangene 6 Stellplätze) im unmittelbaren Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Zeichnerisch in solchen Bereichen bereits verbindlich festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

Die in Ziffer 1.10.1 aufgeführten Vorgaben zur Art und zur Mindestqualität der Pflanzung, zum Schutz der Bäume etc. sind auch für diese Pflanzungen zu beachten.

1.10.3 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Auf jedem Grundstück eines Einzelhauses, einer Doppelhaus-Hälfte und eines Hauses einer Hausgruppe ist mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste oder wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm.

1.10.4 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün können, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Standorten, beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen, ggf. mit Sitz- oder Spielelementen, als Grünfläche gestaltet werden.

Für die Baumpflanzungen gelten die für die Straßenbäume unter Ziffer 1.10.1 bereits festgelegten Vorgaben.

1.10.5 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung'

1.10.5.1 Die Öffentliche Grünfläche nördlich der Flächen für den Gemeinbedarf für den Bolzplatz und für die Kita ist mit standortgerechten Bäumen aus der beigefügten Pflanzenliste sowie mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden und Wiesen- bzw. Rasenflächen grünordnerisch zu gestalten.

1.10.5.2 Die Öffentliche Grünfläche am Südrand der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita" (nördlich der Waldstraße bzw. der dort festgesetzten Stellplatzstreifen) ist als flächendeckende Gehölzfläche zu erhalten (gleichzeitige Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB), wobei allerdings die einschlägigen Abstandsflächen zum Straßenrand einzuhalten sind.

Die textliche Festsetzung unter Ziffer 1.13.2 ist dabei zu beachten.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.11.1 Es wird in der Planurkunde am Südrand des Teilgebietes C der Allgemeinen Wohngebiete eine 3,0 m breite Fläche festgelegt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen der südlich angrenzenden Mauer am Nordrand der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte („Kita") belastet ist.

Dieses Recht umfasst das Recht der Begehung und Befahrung durch den Unterhaltungspflichtigen zum Zwecke der Pflege, der Wartung, der Reparatur, der Sanierung oder des Neubaus der Mauer.

Dieser Bereich ist freizuhalten von baulichen Anlagen sowie von Vegetationsstrukturen, welche die (dem Begünstigten jederzeit zu gewährende) freie Zugänglichkeit bzw. Befahrbarkeit in diesem Streifen behindern.

1.11.2 Die in der Planzeichnung als private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche in westlicher Verlängerung der Waldstraße (westlich der Wendeanlage) sowie die daran west-nordwestlich anschließende private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bingen, der Anlieger der Gemeinbedarfsanlagen sowie der Nutzer des Haspelpfades belastet.

Dies umfasst folgende Rechte:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit;
- Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen jedweder Art,
- Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Müllbeseitigung,
- Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen,
- Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichtigen sowie Nutzungsberechtigten für die sonstigen über diesen Weg angebundenen Grundstücke.

1.12 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie ggf. erforderliche statische Aufwendungen im Dachbereich o.ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

Gleiches gilt für den Fall einer Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen, sofern hierbei keine Eingriffe in die sonstigen Bauwerksteile bedingt werden.

1.13 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.13.1 Die in der Planurkunde gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume

- Libanon-Zeder am Nordrand der Franz-Burkard-Straße (Naturdenkmal),
- Vogelkirsche auf Flurstück 26 in Flur 2,

sowie der ebenso festgesetzte Gehölzstreifen auf der Böschung zwischen der Waldstraße und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte („Kita") sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Der Traufbereich der Einzelbäume ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3 m um die Stämme herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

1.13.2 Im Falle einer notwendigen Inanspruchnahme von randlichen Teilflächen für Erdarbeiten, für Stützmauern oder sonstiges ist die jeweils beanspruchte Fläche wieder als Gehölzfläche aus standortgerechten Arten aus der im vorliegenden Textteil unter Abschnitt V. aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten herzustellen.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken hinzunehmen und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer. Dies gilt auch für Beton-Rückenstützen der Bordeinfassungen des Straßenoberbaus bis zu einer Breite von maximal 30 cm und eine Tiefe von max. 60 cm.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an denjenigen Gebäuden und baulichen oder sonstigen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses des Ursprungs-Bebauungsplanes (10.02.2015) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer maximalen Dachneigung von 45° auszubilden.

2.1.2 Dacheindeckung in den Allgemeinen Wohngebieten

2.1.2.1 Zur Dacheindeckung dürfen nur lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune bis ziegelrote sowie anthrazitfarbene Farbtöne verwendet werden. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer.

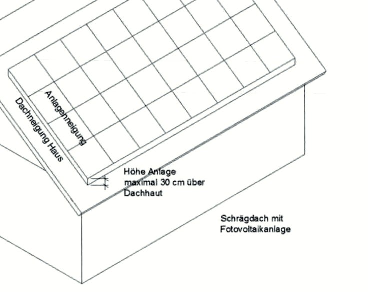
2.1.2.2 Ausgeschlossen sind insbesondere glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

2.1.2.3 Metalldächer sind darüber hinaus nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie die jeweilige Dachfläche.



2.2.2 Hiervon ausgenommen ist das Flachdach (Neigung 0°-7°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind.

Dabei muss aber zwischen der freistehenden Anlage und dem Rand des Daches bzw. der darunter beginnenden Wand / Fassade ein Abstand von mindestens 1,0 m liegen.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

2.3.2 Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) dürfen nur bis zu einem Anteil von 50 % für Kfz.-Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzt werden. Der verbleibende Anteil diese Bereiche ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Ausnahmen sind bei den Mittelhäusern von Hausgruppen zulässig. Hier dürfen die Vorgartenbereiche bis zu einem Anteil von 90% für Kfz.-Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzt werden.

2.3.3 Auch die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.3.4 Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen").

2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

2.4.2 Einfriedungen in Form von Hecken oder sonstigen Pflanzungen sind hingegen in unbegrenzter Höhe zulässig, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

2.4.3 Bezugspunkt für die in Ziffer 2.4.1 festgesetzte Höhe ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Wege- oder Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche. Falls eine solche Fläche nicht angrenzt, so gilt als Bezugspunkt die jeweilige Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Einfriedungsabschnittes.

Die festgesetzte Höhe darf an keiner Stelle überschritten werden.

2.5 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.5.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, oberhalb der festgesetzten Wandhöhe und auf Hausgiebeln ist unzulässig.

2.5.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m² nicht überschreiten.

2.5.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä. sind unzulässig.

2.6 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.6.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen

Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen /

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Am Nordrand des Geltungsbereiches (an der Einmündung der Franz-Burkard-Straße in die Schlossbergstraße) befindet sich ein Naturdenkmal mit der Bezeichnung „Libanonzeder in der Gabelsberger Straße".

   Diese Libanonzeder wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b als Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.

IV. Hinweise und Empfehlungen

A. Allgemeine Hinweise

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

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.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Mainz) - hatte im Beteiligungsverfahren u. a. auch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einer Hanglage befinde, sodass das südlich anfallende Oberflächenwasser auf das überplante Gebiet treffe. Daher solle bei der Bebauung darauf geachtet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auch bei seltenen Starkregenereignissen (100-jährliches Regenereignis und seltener) schadlos abgeleitet werden kann. Dies ist bei den Planungen entsprechend frühzeitig zu berücksichtigen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere der DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild *'Kein Trinkwasser'* zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Stadtwerken Bingen bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

3. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird für den Geltungsbereich eine Wassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

4. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) einzuholen.

5. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

6. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

7. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

8. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

9. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs-und Baumaßnahmen zu unterrichten.

10. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Dabei ist auch der von der SGD im Verfahren vorgetragene Hinweis, dass im derzeitigen Verkehrsübungsplatz Teer enthalten sein könnte, bei den Planungen zum Rückbau und zu den gesetzes-konformen Aushub-Entsorgungswegen zu berücksichtigen. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

11. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

12. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt Bingen, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

13. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können im Bauamt der Stadtverwaltung Bingen eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bzw. http://www.beuth.de) möglich.

B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise

1. Radonprognose

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / cbm) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke 15cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte hier vorhandene) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

   Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber - da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131/9254-0).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

2. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der" biologisch aktiven Jahreszeit" (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

3. Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (d. h. deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt) in der freien Natur seit dem 01.03.2020 der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten der EU nicht auszuschließen ist. Durch diese Regelung sollen einer weiteren Florenverfälschung effektiv entgegengewirkt sowie Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten gefördert werden.

4. Lage im Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im großräumigen, insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "*Rheinhessisches Rheingebiet*", das von Worms bis Bingen reicht. Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227) bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden (und dies trifft auf den Geltungsbereich zu), von der Schutzverordnung ausgenommen.

5. Beachtung der Aussagen der Artenschutzrechtlichen Fachbeiträge

Die Aussagen der Artenschutzrechtlichen Fachbeiträge sind zu beachten:

a.) Fachbeitrag zum Ursprungs-Bebauungsplan:

viriditas (2016): Stadt Bingen am Rhein - *Bebauungsplan 'Franz-Burkard-Straße - Schulgelände Bingen'. Artenschutzrechtliche Prüfung:* Stand: 12.06.2016. Weiler bei Bingen.

b.) sowie aktuelle Ergänzung für die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches:

viriditas (2020): Stadt Bingen am Rhein - *Bebauungsplan 'Franz-Burkard-Straße - Schulgelände Bingen, 1. Änderung'. Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung.* Stand: 31.03.2020. Weiler bei Bingen.

Beide Fachbeiträge sind Bestandteil der Begründung.

6. Sicherung von artenschutzrechtlichen begründeten Maßnahmen außerhalb der Bauleitplanung

Über die in den Textfestsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 i. V. m. 9 Abs. 2 BauGB verbindlich festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von streng geschützten Fledermaus-Arten hinaus ist folgende Maßnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht zwingend erforderlich:

„*Zum Ausgleich des Quartierverlustes durch den Abriss der Turnhalle werden vor deren Abriss an drei fensterlosen Fassadenteilen des südlichen Hauptgebäudes der Grundschule (westlicher und östlicher Randbereich der Südfassade sowie östlicher Randbereich der Nordfassade) jeweils drei Fledermaus-Ganzjahresquartiere unterhalb des Dachüberstandes angebracht (Produktbeispiel Niststein: Fa. Schwegler GmbH, Schorndorf - Fledermaus-Ganzjahresquartier 1 WQ)*" (viriditas 2016, S. 25).

Die Umsetzung dieser CEF-Maßnahme (zeitlich vorgezogene Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität), die nicht bauplanungsrechtlich im vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden kann, wurde durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bingen und dem Landkreis Mainz-Bingen gesichert (dazu siehe auch Textfestsetzung Ziffer 1.9.1.3).

V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o. ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche	Malus sylvestris - Wildapfel
Fraxinus excelsior - Esche (aktuell aber wg. des Eschentriebsterbens auf Pflanzung verzichten)	Mespilus germanica - Mispel
Juglans regia - Walnuss	Morus nigra - Schwarzer Maulbeerbaum
Quercus robur - Stieleiche	Prunus avium - Vogelkirsche
Tilia cordata - Winterlinde	Pyrus pyraster - Wildbirne
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Sorbus aria - Mehlbeere
	Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa arvensis - Feldrose
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa canina - Hundsrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa - Weinrose
Ligustrum vulgare - Rainweide	Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus mahaleb - Weichselkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist - mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste [Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) e.v. (2012): GALK-Straßenbaumliste in der aktuellen Fassung; s. www.galk.de] zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfahlen.

VI. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 'Franz-Burkard-Straße - Schulgelände Bingen' (Nr. 115.1) überdeckt mit ihrem Geltungsbereich den gesamten Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes (Nr. 115.0) und überplant zusätzlich bisher unbeplante Flächen südlich davon.

   Dieser bisher gültige Bebauungsplan wird durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes **vollständig ersetzt;** seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden somit mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

- Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Franz-Burkard-Straße - Schulgelände, 1. Änderung und Ergänzung" (Nr. 115.1) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durch den Rat der Stadt Bingen am **06.02.2020**.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **03.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Beschluss zur Übertragung der Verfahrensdurchführung auf den Planungsausschuss

- Am **06.02.2020** hat der Rat der Stadt Bingen beschlossen, die Entscheidung zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf den Planungsausschuss der Stadt Bingen zu übertragen.

Billigung des Planentwurfes sowie Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens

- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie Beschlussfassung über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Form einer Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Form einer Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch den Planungsausschuss der Stadt Bingen am **20.05.2020**.

Öffentliche Auslegung

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB für die Dauer von 1 Monat vom **10.06.2020** bis **09.07.2020** (einschließlich), nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **03.06.2020**.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung erfolgte am **15.09.2020**.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB und Information über die Öffentliche Auslegung mit Schreiben vom **10.06.2020**.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte am **15.09.2020**.

Satzungsbeschluss

Gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO und § 24 GemO hat der Rat der Stadt Bingen am **15.09.2020** den Bebauungsplan „Franz-Burkard-Straße - Schulgelände, 1. Änderung und Ergänzung" (Nr. 115.1) als Satzung beschlossen.

Bingen, den 23.09.2020 [Unterschrift]

(Thomas Feser, Oberbürgermeister) *(Siegel)* Stadt 9 Bingen am Rhein

Ausfertigungsvermerk

Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bezeugt, dass der textliche und der zeichnerische Inhalt der Urkunde mit dem Willen der Stadt Bingen als Rechtssetzungsberechtigte übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Bingen, den 23.09.2020 [Unterschrift]

(Thomas Feser, Oberbürgermeister) *(Siegel)* Stadt 9 Bingen am Rhein

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkraftsetzung

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und damit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Franz-Burkard-Straße - Schulgelände, 1. Änderung und Ergänzung" (Nr. 115.1) am 02.10.2020

Bingen, den 02.10.2020 [Unterschrift]

(Thomas Feser, Oberbürgermeister) *(Siegel)* Stadt 9 Bingen am Rhein

Abschrift

angefertigt am ....

Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltplaner

DÖRHÖFER & PARTNER

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt
06130/91969-0
06130/91969-18
info@doerhoefer-planung.de
http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:
Bebauungsplan "Franz-Burkard-Straße - Schulgelände, 1. Änderung und Ergänzung" (Nr. 115.1)

Plan:
Fassung zum Satzungsbeschluss am 15.09.2020

Auftraggeber:
Stadt Bingen

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500	1	dp/bk	25.09.2020	1745/19

BEBAUUNGSPLAN ´FRANZ-BURKARD-STRAßE – SCHULGELÄNDE BINGEN, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG` (NR. 115.1)

Stadt Bingen

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss am 15.09.2020

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT: **Seite**

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 3

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss 6

3. Beschreibung des Geltungsbereiches 7

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 9
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen 9
4.2 Schutzgebiete 11
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose 13

5. Städtebauliche Konzeption – Varianten und Alternativen 14

6. Erschließung 20
6.1 Versorgung 20
6.2 Entsorgung 21
6.3 Verkehr 23

7. Planungsrechtliche Festsetzungen 27
7.1 Flächen für den Gemeinbedarf 28
7.2 Art der baulichen Nutzung 28
7.3 Maß der baulichen Nutzung 28
7.3.1 Flächen für den Gemeinbedarf 28
7.3.2 Allgemeines Wohngebiet 29
7.4 Bauweise 31
7.5 Überbaubare Grundstücksfläche 31
7.6 Mindestgröße der Baugrundstücke 32
7.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 32
7.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 34
7.9 Grünflächen 34
7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 35
7.11 Sonstige Anpflanzungen 36
7.11.1 Anpflanzung von Straßenbäumen 36
7.11.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen 36
7.11.3 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke 36
7.11.4 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´Verkehrsbegleitgrün` 36
7.11.5 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´Randeingrünung` 37
7.12 Erhalt von Pflanzungen 37
7.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 37
7.14 Immissionsschutz 38
7.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind 41
7.15 Erneuerbare Energien 42

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 43
8.1 Dächer 44
8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen 45

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz 47
9.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes 48
9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht 49
9.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung 50
9.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 51
9.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse 54
9.6 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen 56

10. Umsetzung der Planung 57
10.1 Eigentumsverhältnisse 57
10.2 Bodenordnung 57
10.3 Kosten, Finanzierung 58
10.4 Flächenbilanz / Statistik 58

Anlagen:

- **Anlage 1: Artenschutzrechtliche Fachbeiträge**

Fachbeitrag zum Ursprungs-Bebauungsplan:

VIRIDITAS (2016): Stadt Bingen am Rhein - *Bebauungsplan ´Franz-Burkard-Straße - Schulgelände Bingen‘. Artenschutzrechtliche Prüfung:* Stand: 12.06.2016. Weiler bei Bingen.

sowie

aktuelle Ergänzung für die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches:

VIRIDITAS (2020): Stadt Bingen am Rhein - *Bebauungsplan ´Franz-Burkard-Straße - Schulgelände Bingen, 1. Änderung‘. Artenschutzrechtliche Prüfung – Ergänzung.* Stand: 31.03.2020. Weiler bei Bingen.

Begründung gemäß § 2a BauGB:
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Bingen hatte am 26.09.2017 den nun zur Änderung vorgesehenen Bebauungsplan ´Franz-Burkard-Straße - Schulgelände Bingen` als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war erforderlich geworden, um den Bereich südlich der Grundschule ´An der Burg Klopp` bzw. südlich der Franz-Burkard-Straße und nördlich der Schulturnhalle des Stefan-George-Gymnasiums infolge neuer Planungsziele planungsrechtlich grundlegend neu zu strukturieren und städtebaulich zu ordnen.

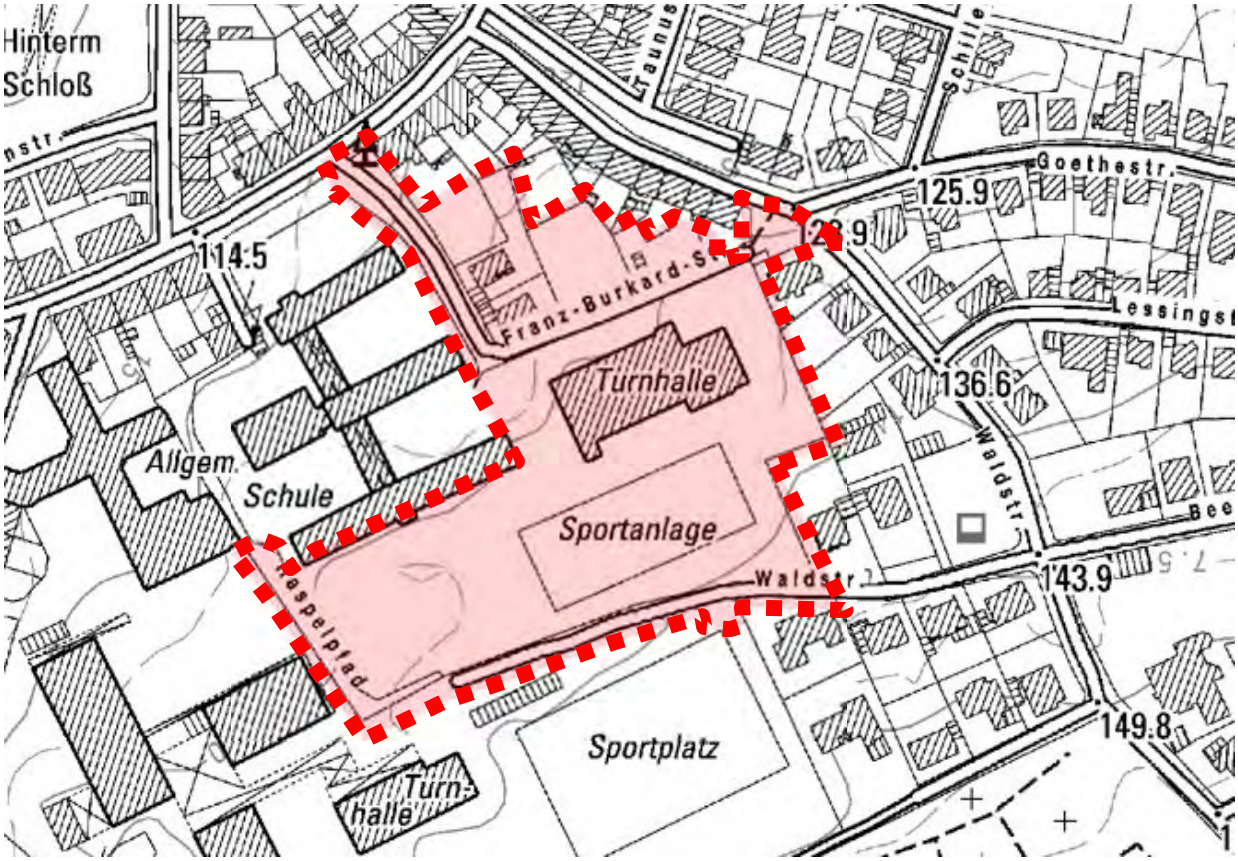


Abb. 1: Lageplan (TK) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes (unmaßstäblich).
(Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)

Ein zentrales städtebauliches Ziel war dabei die Errichtung einer neuen Sporthalle, die vom Landkreis Mainz-Bingen seinerzeit im bisherigen Geltungsbereich vorgesehen war.

Die neue Halle und ihre Infrastruktur sollten im Bereich des derzeitigen Verkehrsübungsplatzes östlich des Haspelpfades platziert werden. Dafür sollte die marode städtische Turnhalle der Grundschule im Osten des Plangebietes (s. Kartengrundlage in Abb. 1) entfallen.

Im Bereich der freiwerdenden Fläche der rückzubauenden Turnhalle sowie auf dem südlich angrenzenden Bolzplatz sollte (und soll weiterhin; s. u.) Wohnbebauung vorgesehen werden, welche somit an die östlich folgende Wohnbebauung der Waldstraße sowie an die der östlichen Franz-Burkard-Straße anschließt.

Mit dieser ergänzenden Wohnbebauung sah (und sieht) der Planungsträger die Möglichkeit, mit einer vielfältigen Baustruktur ein familienfreundliches, infrastrukturell sehr gut gelegenes, zentrumsnahes Quartier zu schaffen und damit dem Innenentwicklungsgebot (s. u.) entsprechen zu können.

Nach Abschluss des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2017 **haben sich aber einige Rahmenbedingen und Zielsetzungen geändert**:

- So hatte zunächst die Kreisverwaltung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ihre Planungen geändert und mitgeteilt, dass eine Realisierung der Schulturnhalle und des Parkdecks auf den bisher hierfür vorgesehenen Flächen nicht mehr angestrebt wird.

  Stattdessen wird die Errichtung einer Vierfeld-Sporthalle auf dem bisherigen Außensportgelände des Gymnasiums (südlich des bisherigen Geltungsbereiches) vorgesehen, welches südlich der Waldstraße und außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches liegt. (siehe Abb. 2).

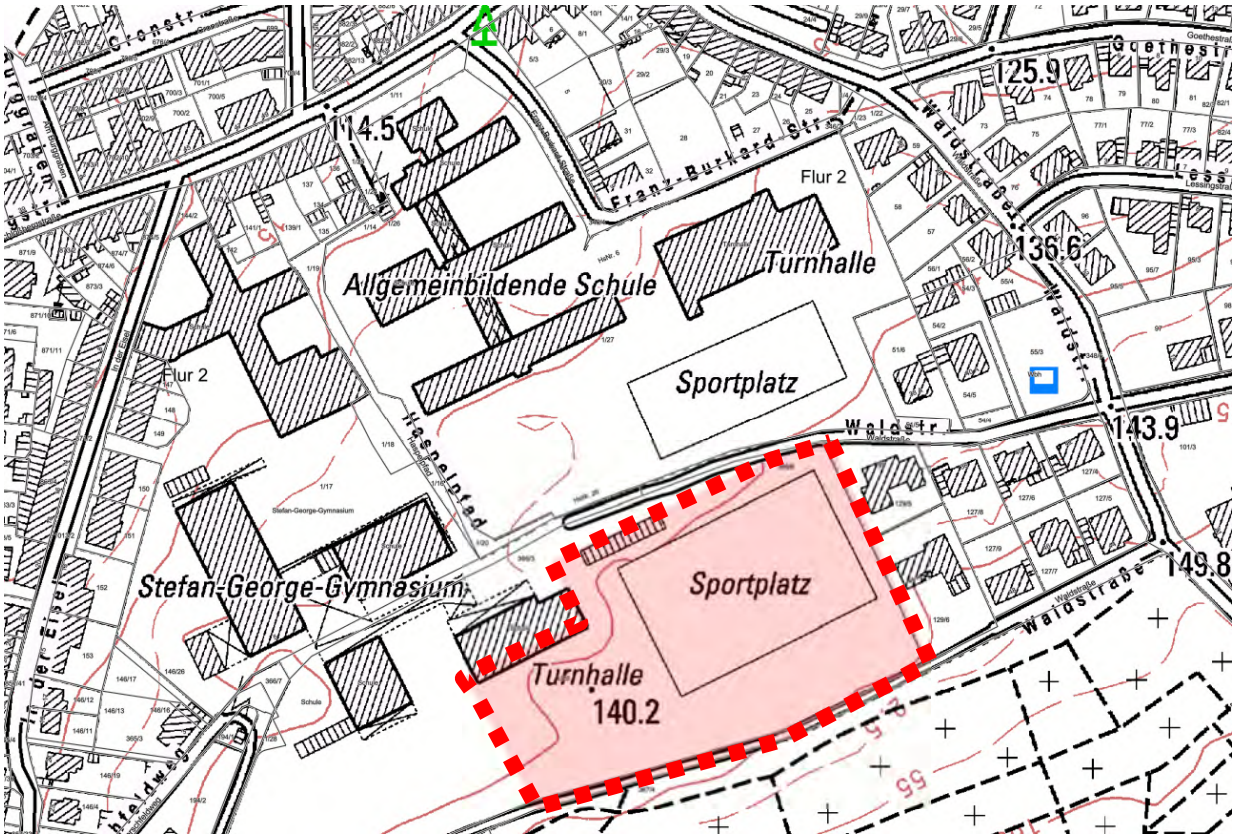


Abb. 2: Lageplan (TK) mit Abgrenzung der Fläche für die Erweiterung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
(Quelle der Grundlage: LANIS; s. Abb. 1)

- Im Zuge dessen hatte der Kreis dann auch Abstand von der geplanten Errichtung des Parkdecks im Bereich der Waldstraße genommen.

Somit waren bereits durch diese veränderten Planungsziele weite Teile der ursprünglichen Gesamtkonzeption für den Geltungsbereich obsolet.

- Darüber hinaus hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bingen im August 2019 beschlossen, weitere Flächen für die Errichtung einer zusätzlichen sechs-gruppigen Kindertagesstätte (KiTa)

bereit zu stellen, die aufgrund des (auch über die ursprünglichen Bedarfsprognosen hinaus) gestiegenen Bedarfes dringend erforderlich werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht können die bisherigen Außensportflächen des Gymnasiums nicht ohne Einbeziehung in den Bebauungsplan (also nur auf Grundlage des § 34 BauGB) mit einer Sporthalle bebaut werden, zumal auch die eindeutige "Prägung" der Fläche durch die umgebende Bebauung für einen Baukörper dieser Art und Größe nicht gegeben ist.

Gleichzeitig ist nunmehr auch eine "Umwidmung" der im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das seinerzeit geplante Parkdeck und die Schulsporthalle zugunsten der nunmehr favorisierten Errichtung einer Kindertagesstätte vorzunehmen.

Schließlich war von Seiten der Stadt auch beschlossen worden, eine Fläche für ein zusätzliches Kleinspielfeld im Bereich der städtischen Flächen vorzuhalten.

Diese geänderten städtebaulichen Zielsetzungen erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes sowie seine Erweiterung in südliche Richtung (auf das Schulgelände südlich der Waldstraße).

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Wohnbebauung entlang der Franz-Burkard-Straße (teilweise bereits bestehend und seit der Bebauungsplanung bereits nachverdichtet) sowie der geplante Rückbau der Turnhalle werden weiterverfolgt. Allerdings muss die Fläche der geplanten Wohn-Neubebauung aufgrund der Planung der Kindertagesstätte deutlich reduziert und nunmehr weitgehend auf das Gelände der abzureißenden Turnhalle und deren Randbereiche beschränkt werden.

Die Stadt Bingen ist immer noch einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime und Wohnungen aus Reihen ihrer Bürger ausgesetzt. Außerdem ist die Stadt Bingen, die im Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2015) als Mittelzentrum mit der besonderen Funktion Wohnen ausgewiesen ist (Wohngemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll), zur Schaffung solchen Wohnraumes verpflichtet (dazu s. auch Kap. 4.1).

Gemäß den aktuellen bundes-, landes- und regionalpolitischen Vorgaben sind dazu zunächst innerörtliche Bereiche in Anspruch zu nehmen (Stichwort ´Innenentwicklung vor Außenentwicklung`), um die zunehmende Zersiedlung und Flächeninanspruchnahme von Siedlungsrandbereichen – mit den bekannten wirtschaftlichen und ökologischen Nachteilen - zu vermeiden.
Durch die vorliegende Planung und die damit gesicherte Umnutzung dieses Innenbereiches kann diesem Gebot in hohem Maße entsprochen werden - die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit stellt eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet dar.

Somit sind mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, Anlass für die vorliegende Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB)

„2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...), sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...)“.

Schließlich sind im Rahmen der vorliegenden Planung aber insbesondere auch die Belange

- *(...) die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB) sowie die
- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB), *(...)*

in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

Im Rahmen des daraufhin aktualisierten städtebaulichen Strukturkonzeptes haben sich weitere Änderungen ergeben, welche eine vollständige Überarbeitung des Ursprungs-Bebauungsplanes zur Folge haben.

Diese Änderungen werden im Einzelnen bei den Ausführungen zu den in den Gremien erörterten Varianten und Alternativen (Kap. 5f.) der städtebaulichen Konzeption, aber bei den Erläuterungen zur verkehrlichen Konzeption (Kap. 6.3f.) sowie bei den einzelnen Begründungen für die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen (Kap. 7f.) erläutert.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Die genannten städtebaulichen Vorhaben müssen somit über die 1. förmliche Änderung (in Form einer Neufassung) und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

Da der Bebauungsplan gemäß den oben erläuterten Zielen eine Nachverdichtung (sowie abschnittsweise - nach dem Rückbau der alten Turnhalle - auch eine Wiedernutzbarmachung) von Flächen und somit in jedem Fall eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll sowie § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung der genannten Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Der Rat der Stadt Bingen hat daher am 06.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes ´Franz-Burkard-Straße - Schulgelände Bingen, 1. Änderung und Ergänzung` (Nr. 115.1) als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Aufgrund der schwierigen topografischen Situation (u.a. mit starken Neigungen in nördliche Richtungen) sowie der komplexen zu beachtenden funktionalen und infrastrukturellen Erfordernisse wurden im Vorfeld der Bauleitplan-Änderung wieder städtebauliche Strukturkonzepte für den Geltungsbereich entworfen, deren Varianten in den städtischen Gremien beraten wurden und zudem auch mit der Kreisverwaltung abgestimmt wurde. Dies wird in Kap. 5 dokumentiert.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes von Bingen, südlich des Zentrums.

- Beschreibung des Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den alten Bolzplatz und den Verkehrsübungsplatz unterhalb der Waldstraße bzw. den Sportanlagen des Stefan-George-Gymnasiums sowie die alte städtische Schulturnhalle und die jeweiligen Nebenanlagen und begleitenden Grünstrukturen dieser drei Anlagen. Außerdem sind die Franz-Burkard-Straße (vollständig, einschließlich dem östlich anschließenden Treppenweg mit Begleitgrün zur Waldstraße hin), die südliche Hälfte des Haspelpfades und der südliche Trassenabschnitt der Waldstraße, einschließlich der halbkreisförmigen Wendeanlage, in den Geltungsbereich einbezogen. Schließlich liegen auch die bebauten Einzelhaus-Grundstücke Franz-Burkard-Straße 7 und 9 sowie die an diese angrenzenden, noch unbebauten Flächen bis zur Bestandsbebauung der Waldstraße im Geltungsbereich.

Der (bisherige) Geltungsbereich wurde im Süden begrenzt von der hier in Ost-West-Richtung (unterhalb des kreiseigenen Sportplatzes und der Turnhalle des Stefan-George-Gymnasiums) verlaufenden Waldstraße, und im Südwesten vom Haspelpfad, der hier den Verkehrsübungsplatz westlich begrenzt und hier auch der Erschließung des Schulhofes dient, bis er sich auf Fußwegebreite verjüngt. Die Grenze knickt dann auf Höhe des Außengeländes der bestehenden KiTa und des Schulhofes der Grundschule (parallel zu den und südlich der beiden Gebäude) in östliche Richtung ab. Ab dem derzeitigen Lehrerparkplatz knickt der Geltungsbereich dann wieder in nördliche Richtung ab und wird dann vom Westrand der Franz-Burkard-Straßen-Parzelle bis zur Schlossbergstraße gebildet.

Dann verläuft die Grenze zunächst wieder in südliche Richtung auf der Ostgrenze der Franz-Burkard-Straße und anschließend in östliche Richtung durch den südlichen Teil der Parzelle 5/1 und dann kleinräumig variierend bzw. mehrmals so abknickend, dass die Parzellen 30/1, 30/2, 31 und 32 sowie 26-28 noch im Plangebiet liegen und Grenzen durch die bestehende Bebauung mit Gärten der folgenden Waldstraße gebildet werden. Auch die Treppenanlage zur Ecke Waldstraße / Goethestraße hin, samt den beidseitig begleitenden Grünflächen, liegt im Geltungsbereich, der hier durch deren Parzellen-Grenzen (1/4 und 1/22) definiert wird. Anschließend bilden wieder die rückwärtigen (westlichen) Grenzen der dortigen Wohnbebauungs-Grundstücke der (hier etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufenden) Waldstraße die Grenze des Geltungsbereiches, bis zur ab dort einbezogenen Waldstraßentrasse im Süden.

[Hinweis: Der gesamte östliche Rand des Geltungsbereiches zwischen Schlossbergstraße und dem südlichen Waldstraßen-Abschnitt bildet gleichzeitig die westliche Grenze des Bebauungsplanes „Waldstraße“, für den ebenfalls im Jahr 2015 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde].

- Beschreibung des Geltungsbereiches des Erweiterungsgebietes

Der ca. 1,3 ha große Erweiterungsbereich umfasst etwa die östliche Hälfte des Flurstücks 1/29 in Flur 2. Der einbezogene Teilbereich wird dominiert von dem ca. 0,4 ha großen Sportplatz im Osten und dem westlich davon gelegenen, ca. 0,1 ha großen Kleinspielfeld sowie den südlich davon jeweils folgenden Tartan-Laufbahnen. Außer Wege- und Platzflächen im Randbereich dieser Sportanlagenflächen bzw. der nordwestlich folgenden Turnhalle (außerhalb des Geltungsbereiches) befinden sich am südlichen Rand mit Betonplatten versehene Sitzgelegenheiten. Darüber hinaus sind die Randbereiche der Erweiterungsfläche eingegrünt (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 9.1).

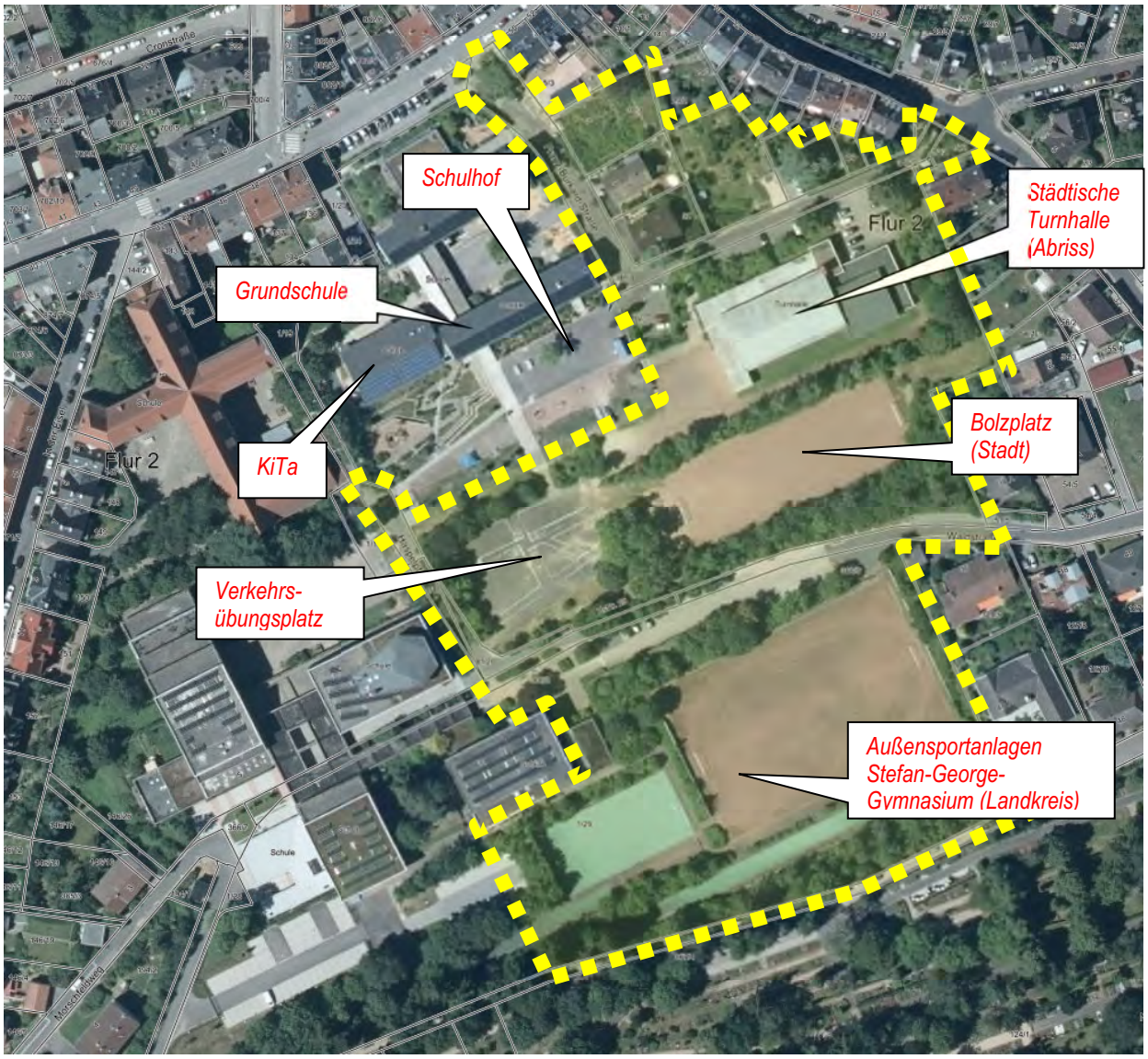


Abb. 3: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: LANIS; s. Abb. 1].

Nachfolgend werden weitere wesentliche Parameter des Geltungsbereiches stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-Zuordnung: Landkreis Mainz-Bingen, Stadt und Gemarkung Bingen.

Größe: ca. 32.512 qm.

Höhe: Ursprungs-Bebauungsplan: Lage auf Höhen zwischen ca. 140 m ü. NN (Waldstraße am Südrand) und ca. 118 m ü. NN (Ecke Franz-Burkard-Straße / Schlossbergstraße am Nordrand des Geltungsbereiches); der Erweiterungsbereich steigt an seinem Ostrand von ca. 140 m ü. NN im Süden bis auf ca. 150 m ü. NN im Norden an, am westlichen Rand liegen die Höhen im Bereich der Garagen im Norden bei ca. 133 m ü. NN, während der neue Südostrand des Geltungsbereiches auf einer Höhe von ca. 147 m ü. NN liegt.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Bingen:

Flur 2: Flurstücke 1/4, 1/10 tlw., 1/16, 1/19 teilweise, 1/20, 1/22, 1/23, 1/27 teilweise, 1/29 teilweise, 5/1 tlw., 26, 27, 28, 30/1, 30/2, 31, 32, 346/2, 346/4 (Franz-Burkard-Straße), 366/3 teilweise und 366/6 (Waldstraße) teilweise.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

Die Stadt Bingen wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) den Verdichtungsräumen, und zwar den *´verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur`* (Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren ≤ 50%), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.

Die Stadt Bingen liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine ´hohe Zentrenerreichbarkeit und –auswahl` aufweist.

Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

- **Regionalplanung**
  (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP 2014, in Kraft getreten am 23.11.2015):
  - Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Bingen zu den hoch verdichteten Räumen gezählt. Die Stadt ist im neuen RROP als Mittelzentrum ausgewiesen: solche "*stellen als Versorgungsschwerpunkte ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches das Rückgrat dieser Versorgungsebene dar*".
  - Der Stadt als zentralem Ort werden im RROP folgende Funktionen zugewiesen:
    - Besondere Funktion Wohnen (Wohngemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll)
    - Besondere Funktion Gewerbe (Gemeinde, in der über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausgewiesen und erschlossen werden sollen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden soll).

      In Kap. 4.1.1.1 des RROP 2004 wird Bingen von der Regionalplanung als "*zu entwickelnder landesweit bedeutsamer Gewerbestandort*" klassifiziert.
  - Weitere planungsrelevante Aussagen des Regionalplans finden sich in Kap. II.1.2 (´Demographische Entwicklung`) des neuen RROP 2015.
    Dort wird als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „*unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden"* [soll]. *Dazu werden eine ausreichende* ***Bereitstellung von Wohnraum****, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an* ***Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen****, eine bedarfsgerechte* ***Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen*** *und eine* ***wohnortnahe Versorgung mit*** *Gütern und* ***Dienstleistungen*** *angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und* ***Kindern****, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden*" *(Hervorheb. nur hier).*

- Als Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:
  - *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken".*

  Dieser Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wurde im neuen RROP – auf Grundlage der diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV und des Baugesetzbuches – noch stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt.

➢ Mit der vorliegenden Planung trägt die Stadt sowohl dem Auftrag, Wohnbauland zu schaffen als auch dem Ziel der Gewährleistung einer bedarfsgerechten Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen - hier v. a. für den (schul-)sportlichen Sektor sowie für den Kindertagesstättenbedarf - als auch dem Gebot der Innentwicklung in idealtypischer Weise Rechnung.

- **Flächennutzungsplanung**:

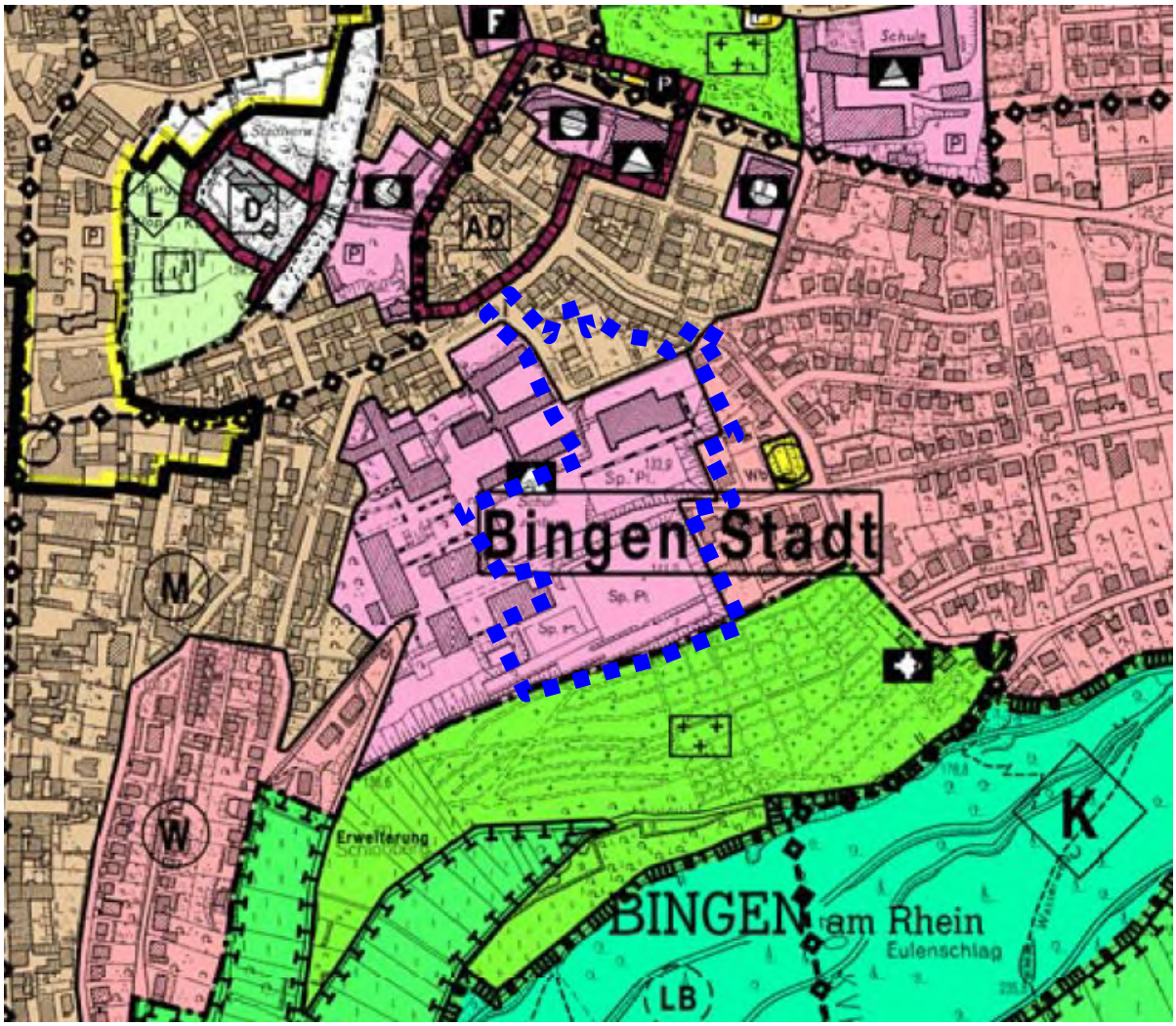


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Markierung des Plangebietes (blaue Strichellinie) (unmaßstäblich).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bingen ist der gesamte Geltungsbereich – mit Ausnahme der bisher als gemischte Baufläche dargestellten Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereiches, östlich und nördlich der Franz-Burkard-Straße - als Teil einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung ´Schule` ausgewiesen (s. Abb. 4). Dies gilt auch für den nun neu einbezogenen Erweiterungsbereich.

Östlich der Franz-Burkard-Straße und südlich der bestehenden Turnhalle (und somit nordöstliche Randflächen des Geltungsbereiches) sind entlang der Waldstraße als gemischte Bauflächen („M“) ausgewiesen, während die Waldstraßen-Bereiche oberhalb des Fußweges (außerhalb des Geltungsbereiches) als Wohnbauflächen („W“) dargestellt sind.

- Eine Abweichung der Bebauungsplanung vom FNP ist somit nur in den festgesetzten Wohngebietsflächen (WA in der Planzeichnung) zu erkennen.

  Dabei ist festzustellen, dass die Wohnbebauung östlich der Franz-Burkard-Straße (Teilgebiete A und B, jeweils nur einzeilig entlang der Straße) in der im FNP dargestellten gemischten Baufläche durchaus zulässig sind.

  Eine Abweichung ist somit im Wesentlichen nur für das Teilgebiet C erkennbar (ca. 0,41 ha), welches in einer Gemeinbedarfsfläche liegt

  Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

  Die Darstellung sollte daher im Rahmen der ohnehin anstehenden Fortschreibung entsprechend an die neuen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung angepasst werden.

Die Raum+-Monitor-Daten werden nach Rechtskraft der Planung aktualisiert und der FNP im Zuge der Berichtigung angepasst. Die neue Wohnbaufläche wird auf den regionalplanerisch vorgegebenen Schwellenwert der Stadt angerechnet.

- **Fachplanungen**: Es sind, über die teilweise bereits in Arbeit befindlichen Entwürfe für die geplanten Vorhaben im Geltungsbereich (so v. a. die geplante Sporthalle mit Nebenanlagen) hinaus keine planungsrelevanten Fachplanungen für den Geltungsbereich bekannt.

4.2 Schutzgebiete

- **Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete:**

  Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natura2000-Gebieten. Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Rheinniederung Mainz-Bingen (FFH-5914-303)“ und das nahezu deckungsgleiche Vogelschutzgebiet „Rheinaue Bingen-Ingelheim (VSG-6013-401)“.

  - Die Gebiete befinden sich ca. 550 m nördlich des Geltungsbereiches und sind im Bereich des Binger Rheinufers auf die Wasserfläche des Rheins begrenzt. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke können entfernungsbedingt und auf Grund der Lage des Vorhabens im innerstädtischen Bereich ausgeschlossen werden.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**
  - Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“.
    - Nach § 1 Abs. 2 der Verordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden (wie das vorliegende Plangebiet), von der Schutzverordnung ausgenommen und sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

- Weiterhin befindet sich eine als Naturdenkmal ausgewiesene Libanonzeder am Nordrand des Geltungsbereiches (an der Einmündung der Franz-Burkard-Straße in die Schlossbergstraße).
  - ➢ Die Libanonzeder im Norden des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b unverändert als Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.
- Bei der Biotoptypenkartierung im Rahmen der Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung für die Ursprungs-Bebauungsplanung war eine Lehmböschung am Ostrand der Franz-Burkard-Straße als gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich (pauschal) geschütztes Biotop erfasst worden.
  - ➢ Die Lehmwand war gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Inzwischen wurde der Rückbau dieses Biotops jedoch genehmigt und bereits ein funktionaler Ersatz an anderer Stelle hergestellt, sodass dies auch nicht mehr nachrichtlich festgesetzt wird.

- **Biotopkataster Rheinland-Pfalz (OSIRIS):**

  Auf Grund der innerstädtischen Lage befindet sich der Geltungsbereich außerhalb eines Suchraumes der landesweiten Biotopkartierung.
  - ➢ Flächen des Biotopkatasters sind nicht zu berücksichtigen.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Wasserrecht:**

  Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o.ä.) von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

  Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte oder deren Umgebung von der Planung direkt betroffen. In der Nähe des Plangebietes gibt es aber denkmalrechtlich geschützte Bereiche (Quelle: *http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=6067*]:
  - Unweit westlich des Geltungsbereiches ist der Altbau des Stefan-George-Gymnasiums ´In der Eisel 1` („*ehem. Großherzogliches Realschulhaus und Progymnasium (Stefan-George-Gymnasium), mächtige Baugruppe, Jugendstilmotive, bez. 1909, Arch. Paul Koch; stadtbildprägend*“) unter Schutz gestellt.
  - Außerdem ist die Bebauung von der nördlich an die Franz-Burkard-Straße angrenzenden Teilen der Schlossbergstraße - 37 -73 (ungerade Nrn.) und 50-56 (gerade Nrn.) - sowie der nordöstlich des Geltungsbereiches in Richtung Waldstraßen abzweigenden Rupertusstraße (Nrn. 9, 11, 13, 14 und 15) Teil einer größeren Denkmalzone, welche die spätgründerzeitliche Stadterweiterung umfassen (*„großteils zwei- bzw. dreigeschossiger Zeilenbauten mit historisierenden bzw. Jugendstilmotiven, ca. 1890-1914, sowie kleine Siedlungsbauten für Beamte, 1925-27*“).
  - ➢ Aufgrund der Topografie, der zwischen den (durch die Bebauungsplanung neu ermöglichten) Bauvorhaben und der Denkmalzone liegenden sonstigen baulichen Anlagen (v. a. die Schulgebäude) ist die Gefahr einer Beeinträchtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes durch die neue Bebauung nicht erkennbar. Auch sind keine Sichtachsen und sonstige städtebauliche Zusammenhänge mit der Denkmalzone von künftig zulässigen Maßnahmen betroffen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan umfangreiche gestalterische, grünordnerische sowie restriktive Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, welche die optischen Auswirkungen der künftigen Baukörper grundsätzlich bereits stark mindern bzw. minimieren. Der optisch nicht ansprechende alte Turnhallenbau wird zudem durch eine aufgelockerte Wohnbebauung ersetzt.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

  Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Böden**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind derzeit noch nicht bekannt.

Es ist vorgesehen, zur Erschließung der Gemeinbedarfs-Vorhaben sowie nach dem Rückbau der alten Turnhalle Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Dabei ist auch der von der SGD im Verfahren vorgetragene Hinweis, dass im derzeitigen Verkehrsübungsplatz Teer enthalten sein könnte, bei den Planungen zum Rückbau und zu den gesetzes-konformen Aushub-Entsorgungswegen zu berücksichtigen.

Auch für einzelne Wohnbauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten.

Generell sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

- **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: *http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6*] bisher nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt Bingen die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im Bebauungsplan-Text entsprechend ausgeführt.

- **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: *http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html*] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / cbm) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern. Diese werden im Bebauungsplan-Text (unter ´Hinweise`) aufgeführt.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten und weitere Aussagen zu diesem Themenkomplex auch in den Bebauungsplan-Text (unter ´Hinweise`) aufgenommen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird Bauherren und ihren Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

5. Städtebauliche Konzeption – Varianten und Alternativen

Der nun über die Bauleitplanung zu sichernden städtebaulichen Konzeption liegen zahlreiche Erörterungen zu sehr unterschiedlichen Planungs-Varianten zugrunde, deren Inhalte und Beurteilungen im Folgenden zusammengefasst werden sollen.

A. Varianten der städtebaulichen Konzeption bis zum Aufstellungsbeschluss

Aufgrund der in Kap. 1 bereits erläuterten geänderten Rahmenbedingungen bzw. planerischen Zielsetzungen gegenüber der Ursprungs-Bebauungsplanung waren zunächst mehrere Varianten zur künftigen Flächennutzung und Erschließung des Gebietes erarbeitet worden, die in den Gremien erörtert wurden.

Dabei hatten alle Varianten die Erfordernisse der Kreisverwaltung im Hinblick auf die Neugestaltung der Schul-Sportanlagen berücksichtigt, aber auch den Wunsch nach Bereitstellung eines zusätzlichen Kleinspielfeldes (Bolzplatz) im Bereich der städtischen Flächen, als Ersatz für den zugunsten des KiTa-Neubaus entfallenden Sportplatzes unterhalb der Waldstraße. Zudem wurden ausreichende Flächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte ebenfalls in allen Varianten bereitgestellt.

Es wird von städtischer Seite für die vorgesehenen ca. 110 Kinder von einem Bedarf von ca. 1.500 qm Bruttogeschossfläche für den Baukörper (geplant: 1-geschossig) ausgegangen. Die Grundstücksgröße sollte ausreichenden Raum zur Bereitstellung von Außenspielflächen bieten und aufgrund der bewegten Topographie in den Randbereichen „großzügig" dimensioniert werden. Das Kleinspielfeld sollte räumlich der Kindertagesstätte zugeordnet werden. (Der bei der o. g. Anzahl der Kinder erforderliche Mindest-Freiflächenanteil von ca. 1.100 qm wurde im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf nun deutlich höher konzipiert).

Hierbei unterschieden sich die Varianten hinsichtlich der Baukörperanordnung bzw. der Größe der bereitgestellten Flächen. Eine Reduzierung der Grundstücksfläche für die Kindertagesstätte war bei zweigeschossiger Bauweise zugunsten einer Erhöhung des Wohnflächenanteils denkbar.

Darüber hinaus unterschieden sich die Varianten im Wesentlichen noch hinsichtlich der Art der Wohnbebauung (Anteil an Mehrfamilienhäusern) und der Größe und Lage des öffentlichen Parkplatzes für die KiTa. Aufgrund des hohen Parkdrucks im Gesamtgebiet war außerdem die Schaffung einer größeren Anzahl öffentlicher Parkplätze vorgeschlagen worden.

Nach Beratung mehrerer Varianten in den verschiedenen Abteilungen der Stadtverwaltung sowie in den politischen Gremien war schließlich eine Variante favorisiert worden, welche auf einer die Franz-Burkard-Straße mit der Waldstraße verbindenden durchgehenden Erschließungsstraße basierte, da diese eine Streuung des Verkehrs sowie eine entsprechend hohe Erschließungssicherheit bot (dazu s.u., Abb. 5).

Die planungsrechtliche Sicherung dieser Variante war dann als Grundlage zum Aufstellungsbeschluss der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung favorisiert worden.

B. Änderung der städtebaulichen Konzeption nach dem Aufstellungsbeschluss

Nachdem im Planungsausschuss der Stadt Bingen beschlossen worden war, die stadteigenen Flächen für eine Wohnbebauung südlich der Franz-Burkard-Straße (auf den Flächen der zum Abriss vorgesehenen Turnhalle) auf Grundlage einer Konzeptvergabe zu entwickeln, wurde seitens der Verwaltung eine erschließungstechnische Studie beauftragt - nicht zuletzt, um in diesem topografisch schwierigen Gelände Kostensicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Erschließungskosten zu erzielen.

Außerdem sollte mit Blick auf die Dringlichkeit der Errichtung der KiTa der Erschließungsaufwand ermittelt und ggf. auch Alternativ-Lösungen skizziert werden, die sich infolge der konkreteren Planungen der Erschließungsanlagen und entsprechend genaueren Berechnungen mglw. aufdrängen könnten. Im Rahmen dieser Studie wurden zwei grundsätzliche Alternativen untersucht:

1. Weiterverfolgung des bis dato favorisierten städtebaulichen Konzeptes (s. o.), mit dem Vorteil der Erschließungssicherheit für das Gebiet.
2. Teilung des Gebietes in zwei Bereiche, die hinsichtlich der Erschließung entkoppelt werden: Kindertagesstätte im Süden und Wohnbebauung im Norden.

Die beiden Varianten wurden auf der folgenden Seite dargestellt und anschließend hinsichtlich der wesentlichen Entscheidungskriterien und den diesbezüglichen Bewertungen tabellarisch gegenübergestellt.

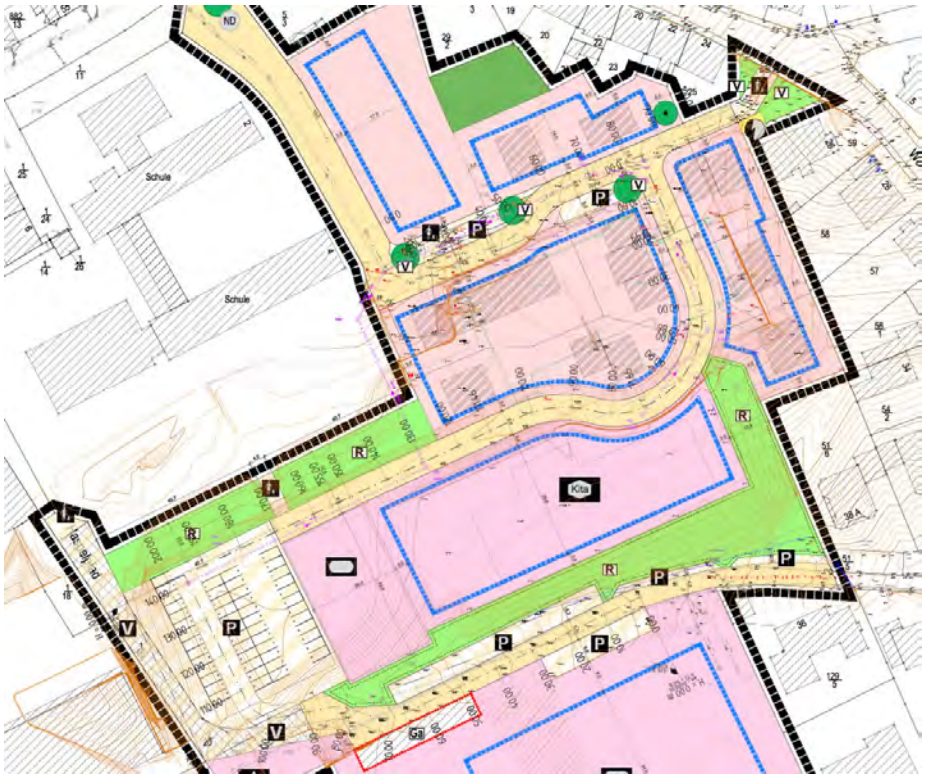


Abb. 5: Variante 1 mit durchgehender Erschließung (Auszug; unmaßstäblich).
(Verfasser: Tiefbautechnisches Büro Barth, Wallhausen / Bingen)

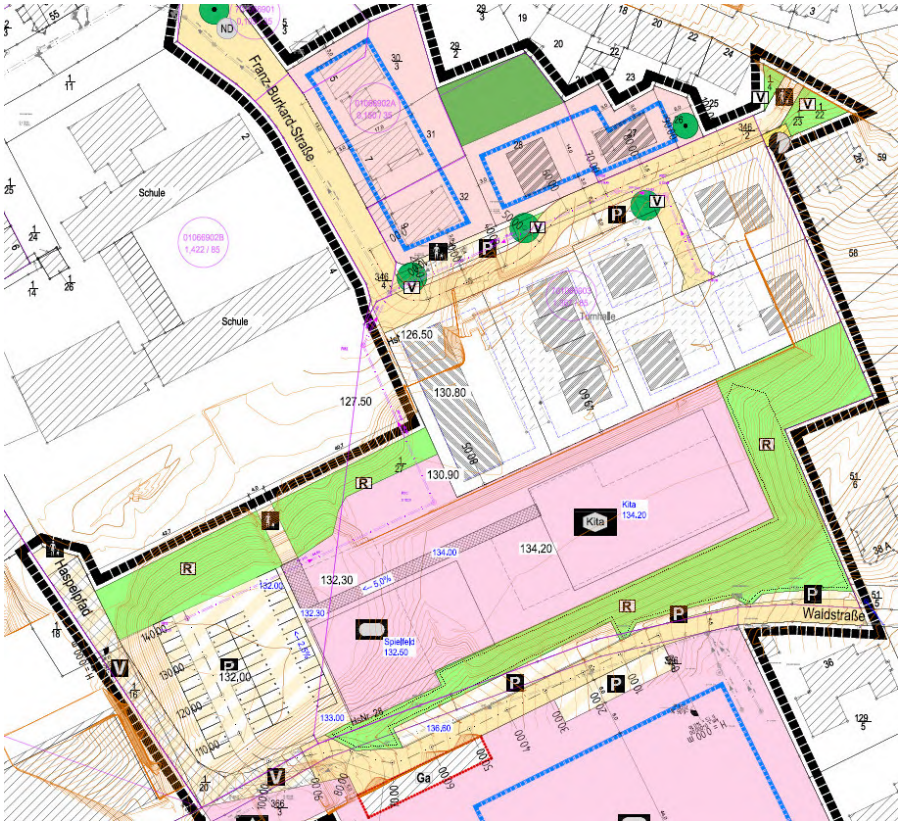


Abb. 6: Variante 2 mit „Entkopplung“ (Auszug; unmaßstäblich).
(Verfasser: Tiefbautechnisches Büro Barth, Wallhausen / Bingen)

Tabelle Varianten-Vergleich

[Quelle: Stadtverwaltung Bingen; Beschlussvorlage zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 29.04.2020; hier geringfügig modifiziert]

Kriterium	**Bewertung Variante 1 (Durchgehende Erschließung)**	**Bewertung Variante 2 (Entkopplung)**
Erschließung	**+** Höhere Erschließungssicherheit durch durchgehende Straßenverbindung **−** Höhen an bestehender Treppe zur Schule schwer anzuschließen **−** Eingeschränkte Erschließbarkeit des KiTa-Grundstücks von Norden durch topografische Ausgangssituation	**+** Verbesserte Erschließbarkeit der Kita von Südwesten durch Verlagerung der Stellplätze und des Kleinspielfeldes **−** Geringere Erschließungssicherheit durch Wegfall einer durchgehenden Straßenverbindung **−** Wegfall von Stellplätzen, jedoch weiterhin Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen
Konzeptvergabe	**−** Einschränkung der Konzeptvergabe aufgrund Teilung des Gebietes durch die Erschließungsstraße	**+** Komplett abgekoppelter Bereich ohne innere Einschränkungen als Grundlage für separate Konzeptvergabe **+** Ggf. Erhöhung des Baulandes durch Reduzierung der Straßenverkehrsflächen
Zeitschiene Kita	**−** Bau von Kita und Wohngebäuden erst nach Herstellung der Erschließungsanlagen und Sicherung der Grundstücke realisierbar (Beginn ab Mitte / Ende 2023)	**+** Vorgezogener Bau der Kita ab 2022 durch Entkopplung der Bereiche möglich
Kosten	**−** Hohe Erschließungskosten durch kostenintensive Eingriffe in den Böschungsbereich zur Herstellung der Erschließungsanlagen absehbar	**+** Geringere Erschließungskosten durch weniger kostenintensive Eingriffe und der Verlagerung der „inneren Erschließung“ des Wohnbauareals in die Konzeptvergabe
Anregungen Grundschule / Kita	**−** Geringere Verkehrssicherheit durch zusätzliche Erschließungsstraße, die zur Erreichung vom Sportfeld gequert werden müsste	**+** Höhere Verkehrssicherheit durch Wegfall der Erschließungsstraße und des damit verbundenen Verkehrs

Anhand dieser Gegenüberstellung wurde deutlich, dass bei Umsetzung von der bis dato favorisierten Variante 1 (durchgehende Erschließung) mit deutlich höheren Kosten zu rechnen ist. Außerdem war die Priorität eines möglichen früheren Baustarts der Kita infolge der Dringlichkeit und des hohen Bedarfes entsprechend hoch zu gewichten, sodass dem Vorteil einer durchgehenden (gleichwohl aber eben kostenintensiveren) Erschließung in der Gesamtabwägung ein geringerer Wert beigemessen wurde. Aber auch die Vorteile für die Verkehrssicherheit sowie für die anvisierte Konzeptvergabe sprachen für die Variante 2 mit der Entkopplung der Gebiete Wohnen und Gemeinbedarf.

Insofern wurde beschlossen, eine Anpassung der städtebaulichen Konzeption vorzunehmen und die Variante 2 ohne durchgehende Erschließungsstraße weiter auszuarbeiten.

C. Varianten der veränderten städtebaulichen Konzeption

Für diese neue Konzeption waren dann für den Bereich KiTa / Kleinspielfeld / Parkplatz vier Unter-Varianten konzipiert und untersucht worden, die im Folgenden (mit stichwortartiger Auflistung der zentralen Vor- und Nachteile) erläutert werden:

1. **Unter-Variante 1:**
   Verschiebung des Kleinspielfeldes in den Bereich der Stellplätze, Stellplatzverlust, keine optimale Anbindung des Kitagebäudes, erhöhter Aufwand zur Abstützung des Kleinspielfeldes, eingeschossiger Kitaneubau.

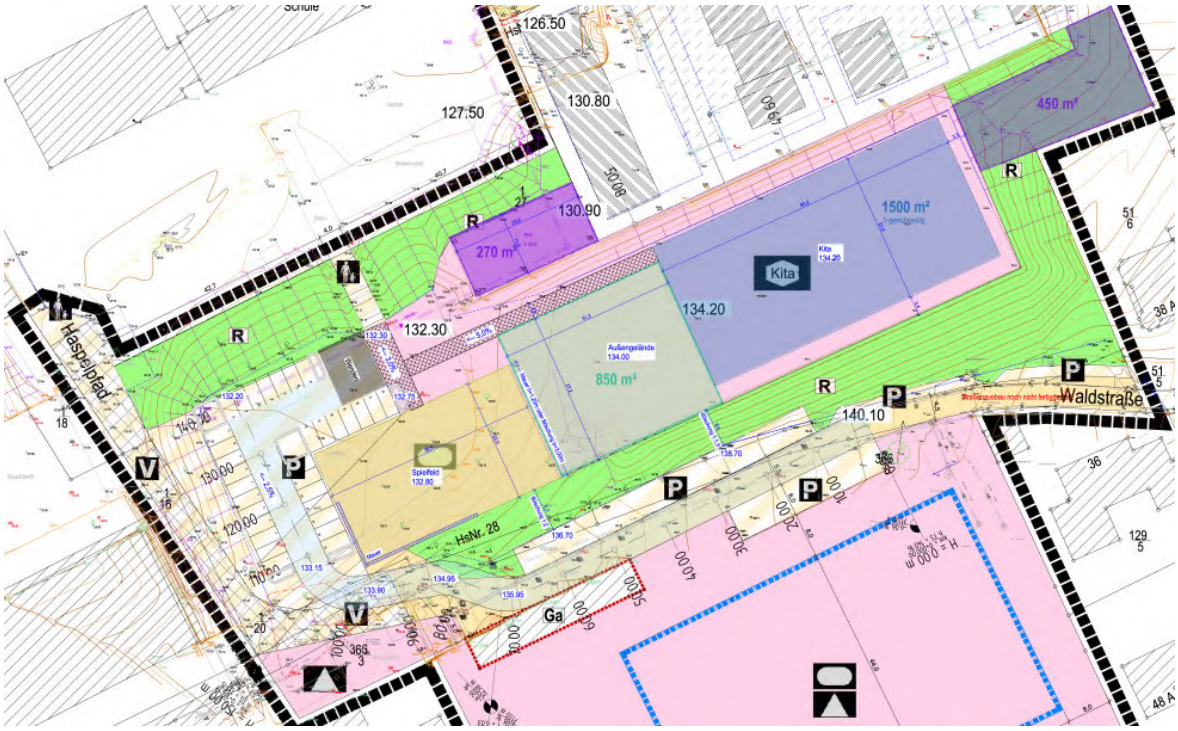


Abb. 7: **Unter-Variante 1** (Auszug; unmaßstäblich).
(Verfasser: Tiefbautechnisches Büro Barth, Wallhausen / Bingen)

2. **Unter-Variante 2:**
Beibehaltung der Position des Kleinspielfeldes, keine Reduzierung der Stellplätze, zweigeschossiger Kitaneubau zur Sicherung der erforderlichen Außenspielfläche.

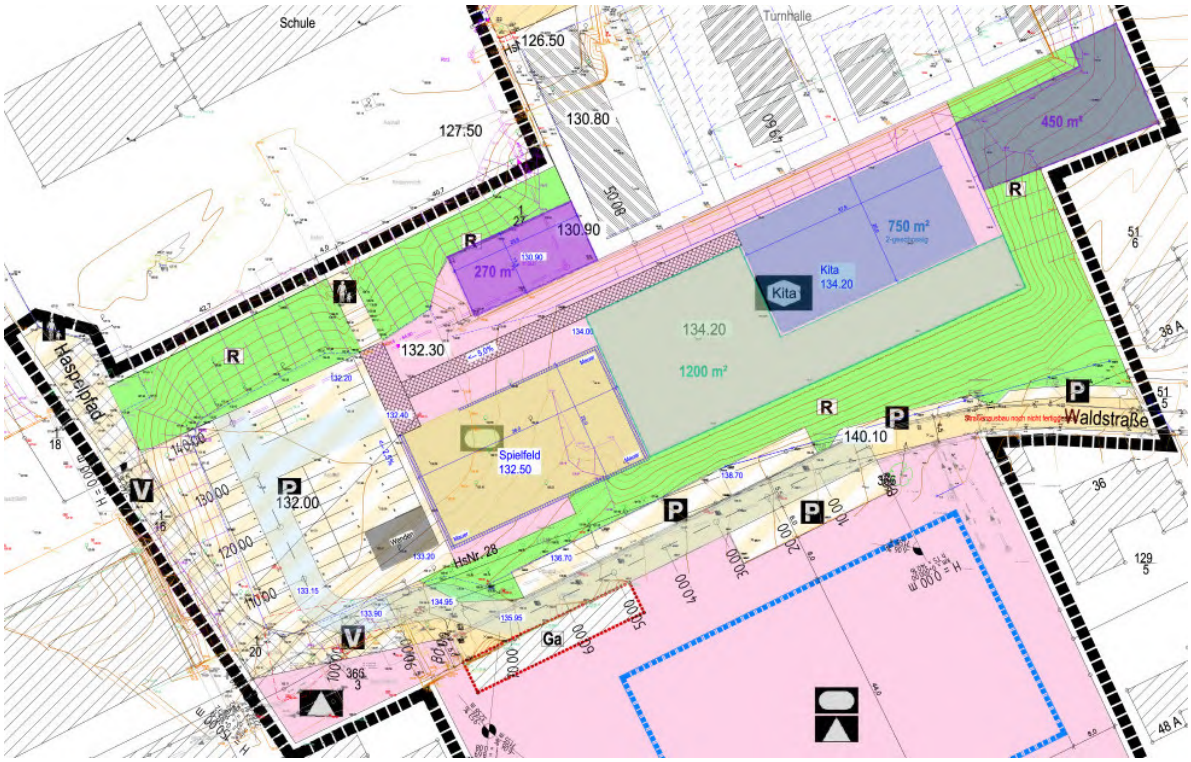


Abb. 8: **Unter-Variante 2** (Auszug; unmaßstäblich).
(Verfasser: Tiefbautechnisches Büro Barth, Wallhausen / Bingen)

3. **Unter-Variante 3:**
   Verschiebung des Kleinspielfeldes zwischen Stellplätze und Grundschule, Stellplatzverlust, eingeschossiger Kitaneubau im östlichen Grundstücksbereich, keine optimale Andienung des Kitagebäudes.

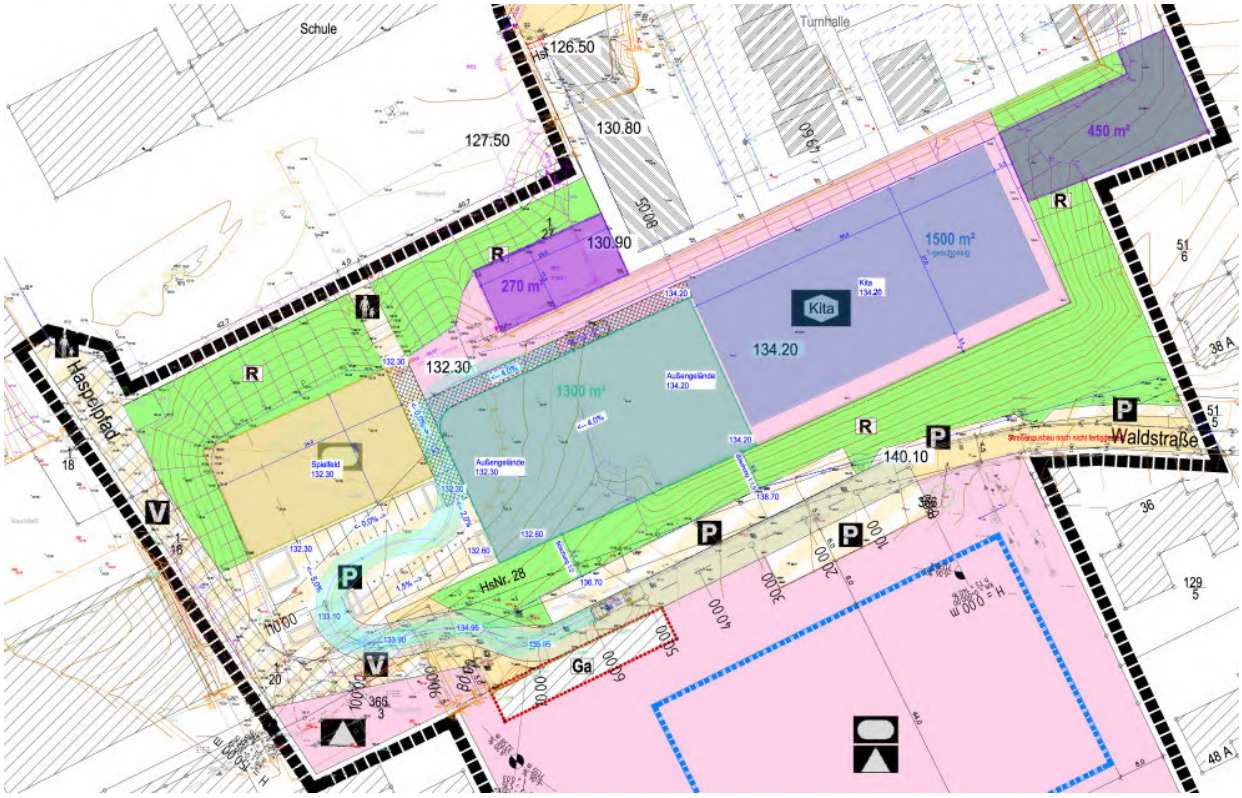


Abb. 9: **Unter-Variante 3** (Auszug; unmaßstäblich).
(Verfasser: Tiefbautechnisches Büro Barth, Wallhausen / Bingen)

4. **Unter-Variante 4:**
   Verschiebung des Kleinspielfeldes zwischen Stellplätze und Grundschule, Stellplatzverlust, ein- bis zweigeschossiger Kitaneubau im Anschluss an die Stellplätze (Nebenräume Richtung Böschung) mit guter Andienung und zusammenhängenden Außenspielflächen.

[s. Abb. 10 auf der folgenden Seite]

Da die Unter-Varianten 3 und 4 die bestmögliche Anbindung und Positionierung der Kita sowie ein optimales Verhältnis aus Freiflächen und bebauten Flächen ermöglicht, waren diese Varianten zur weiteren Ausarbeitung sowie als Grundlage für den Bebauungsplan empfohlen worden. Inwieweit nun das KiTa-Gebäude nahe dem Parkplatz (im Westen der Gemeinbedarfsfläche, mit den Freiflächen fast ausschließlich im Osten) oder aber eher im Osten der Gemeinbedarfsfläche platziert werden soll (mit den Freiflächen beiderseits des Gebäudes bzw. eher im Westen), ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht zwingend abschließend zu entscheiden und wird im Rahmen der weiterführenden Planungen der Kindertagesstätte abschließend ausgearbeitet.

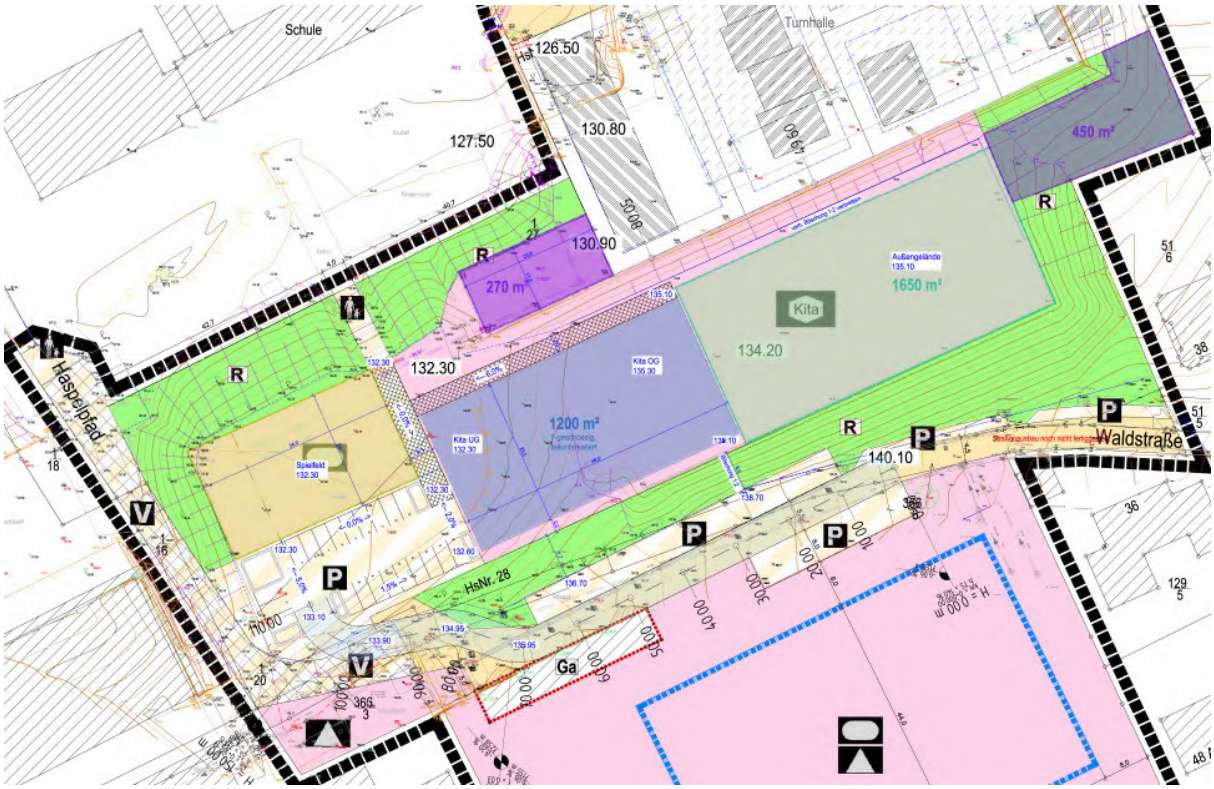


Abb. 10: **Unter-Variante 4** (Auszug; unmaßstäblich).
(Verfasser: Tiefbautechnisches Büro Barth, Wallhausen / Bingen)

6. Erschließung

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

  Die Versorgung mit Wasser kann, unverändert gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung, mit relativ geringem Aufwand durch die Erweiterung und abschnittsweise ggf. Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes in den im Geltungsbereich liegenden Straßenabschnitten der Waldstraße im Süden und in der Franz-Burkard-Straße im Norden gewährleistet werden. Die Wasserversorgung der geplanten Turnhalle ist über die Anbindung an die bestehenden Leitungen des Stefan-George-Gymnasiums sicherzustellen.
  Eine ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung musste im Plangebiet bereits bisher in gleichem Umfang (für die bereits bestehenden Gemeinbedarfsanlagen) gewährleistet werden.

- **Elektrizität**

  Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Erdkabelleitungen von der (RWE-Tochter Westnetz GmbH (Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück, Idar-Oberstein) mit elektrischer Energie versorgt. Auch hier ist das bestehende Leitungsnetz in den im Geltungsbereich liegenden Straßenabschnitten der Waldstraße im Süden und in der Franz-Burkard-Straße im Norden für die neuen Erschließungstrassen und die erforderlichen Hausanschlüsse zu nutzen.

  Die im Erweiterungsbereich geplante Turnhalle ist wiederum über die Anbindung an die bestehenden Leitungen des Schulgeländes mit Strom zu versorgen.

  Für das Gebiet war zunächst geplant, ein Konzept zur Nahwärmeversorgung von Wohnbebauung und KiTa-Grundstück zu erarbeiten. Es ist jedoch sinnvoll, bei separater Vergabe der Wohnbau-

grundstücke über ein Konzeptvergabeverfahren das energetische Konzept für diesen Bereich ebenfalls zum Gegenstand der Konzeptvergabe zu machen. Dies kann beispielsweise über eine Formulierung eines Mindeststandards oder eines Bewertungskriteriums erfolgen. Die Prüfung der optimalen Energie- bzw. Wärmeversorgung für die neue Kindertagesstätte soll im Rahmen der KiTa-Planung durch die an der Planung beteiligten Fachämter der Stadt Bingen objektbezogen vorgenommen werden.

- **Kommunikationsmedien**
  Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die ebenfalls mit relativ geringem Aufwand an das bestehende Netz in den genannten Straßentrassen bzw. an die Bestandsleitungen des Gymnasiums angebunden werden können.

6.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**
  (***Exkurs***: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.
  Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.
  Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.
  Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

- *⇒ Konzeption:*

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst geringgehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Soweit es nicht möglich ist, dass das Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten, verdunstet, versickert oder zu Brauchwasserzwecken gepuffert wird, so besteht nach Auskunft des Trägers die Möglichkeit des Anschlusses an die Mischwasser-Kanalisation in der Franz-Burkard-Straße / Schlossbergstraße sowie teilweise mglw. auch an die Waldstraße.

- In der hydraulischen Berechnung für das ursprüngliche Plangebiet war bereits ein Anteil an befestigten Flächen von 85 % für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (das gesamte nun geplante Wohngebiet einschließlich der Planstraßen sowie auch fast die gesamte KiTa-Gemeinbedarfsfläche) angesetzt worden, der nun – vor allem durch die GRZ-Beschränkung in den WA-Gebieten – in der Summe für diese Fläche bei weitem unterschritten wird.
  Lediglich im Südwesten des Geltungsbereiches, wo östlich des Haspelpfades nun der Parkplatz sowie der Bolzplatz errichtet werden soll, wurde ein Befestigungsflächenanteil von 65 % angesetzt, der hier nun (mglw. - es ist hier allerdings auch ein großer Anteil unversiegelbarer Grünfläche festgesetzt) überschritten werden könnte, was aber aufgrund der relativ geringen Flächengröße den „Gewinn“ im übrigen Plangebiet nicht aufzuwiegen vermag.

Zwar werden in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung für die Flächen für den Gemeinbedarf keine Festsetzungen zur Überbaubarkeit getroffen. Geplant ist derzeit ein 1-geschossiges KiTa-Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 1.500 qm, was bei der Gesamtfläche für die KiTa-Fläche einer GRZ von lediglich ca. 0,31 entsprechen würde.
Zwar sind weitere Versiegelungen durch Nebenanlagen und Zuwegungen (dessen Maß nicht festgesetzt wurde und bei Flächen für den Gemeinbedarf auch keiner Festsetzung bedarf) zu erwarten. Dennoch kann abschließend festgehalten werden, dass sich das Maß der Versiegelung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zumindest nicht entscheidungserheblich verändern wird.

Insgesamt wird also ein mehr oder weniger deutlich geringerer Befestigungsanteil als der in den hydraulischen Berechnungen bisher angesetzte erzielt, sodass die überschüssigen Mengen in die Kanalisation eingeleitet werden könnten, was jedoch die Bemühungen, im Rahmen der Erschließung alle vertretbaren Rückhaltemöglichkeiten auszuschöpfen und sowohl auf den städtischen Gemeinbedarfsflächen als auch auf den privaten Baugrundstücken weitere Minderungen zu erzielen (bspw. über entsprechende Vorgaben im Rahmen der geplanten Konzeptvergabe oder aber in den Kaufverträgen über diese städtischen Flächen), nicht schmälern sollten.

- Das Erweiterungsgebiet umfasst bereits einen relativ hohen Anteil an befestigten Flächen, wie auch aus der Bestandskarte in der ergänzenden Artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage VIRIDITAS 2020 Karte 1 „Bestand Biotoptypen“) ersichtlich ist. Auch hier wird in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung für diese Gemeinbedarf-Fläche – abgesehen von dem Baufenster für die geplante Turnhalle, welche die räumliche Ausdehnung des Hauptgebäudes begrenzt - keine quantitative Festsetzung zur Überbaubarkeit getroffen. Geplant ist – gemäß einem vorliegenden Entwurf – außer der Halle (deren Größe ca. 2.670 qm betragen soll) der Erhalt des Kleinspielfeldes westlich der Halle, der Laufbahnen etc. südlich der Halle sowie der randlichen Grünflächen. Es sind allenfalls noch kleinflächig ergänzende Sportanlagen vorgesehen, wie z.B. eine Beachvolleyball-Einfeldanlage oder ein Kugelstoßkreis, welche den Versiegelungsgrad und somit die potenziellen Abflussmengen aber nicht nennenswert erhöhen. Eventuelle Rückhaltemaßnahmen sind vom Bauherrn (dem Landkreis Mainz-Bingen) vorzunehmen.

Genaueres ist im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und / oder der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (RegioWAB, Mainz) – festzulegen. Eine gezielte Einleitung in den Untergrund bedingt auf jeden Fall ein **vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren**.

Die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Mainz) - hatte im Beteiligungsverfahren u. a. auch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einer Hanglage befinde, sodass das südlich anfallende Oberflächenwasser auf das überplante Gebiet treffe. Daher solle bei der Bebauung darauf geachtet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auch bei seltenen Starkregenereignissen (100-jährliches Regenereignis und seltener) schadlos abgeleitet werden kann. Dies ist bei den Planungen entsprechend frühzeitig zu berücksichtigen.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird unverändert der kommunalen Schmutzwasserkanalisation in den oben genannten Leitungen mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die Gebietserschließung ist so konzipiert, dass die bebaubaren Grundstücke entlang der Franz-Burkard-Straße direkt von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren werden können, für die allerdings auch eine neue Wendeanlage eingeplant wird (dazu s. Erläuterungen in nachfolgendem Kapitel 6.3, 1. Unterpunkt).

Hingegen ist der Abfall der künftigen städtischen Gemeinbedarfsflächen an den Abfuhrtagen im Randbereich der Trassen abzustellen, die bisher bereits von den Müllfahrzeugen angefahren werden, welche den Abfall des Gymnasiums (den Restmüll vom Schulhofrand westlich des Haspelpfades, sonstigen

Wertstoffmüll auf der Waldstraße auf Höhe der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Garagenzeile) abholen.

6.3 Verkehr

- **Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt infolge der neuen Konzeption zweiteilig:

Die Wohngebietsflächen im Norden des Geltungsbereiches werden zum einen über die Schlossbergstraße und die bislang an dem Parkplatz an der zum Rückbau vorgesehenen Turnhalle endenden Franz-Burkard-Straße erschlossen.

Im Ursprungs-Bebauungsplan war diese an ihrem östlichen Ende auf Höhe dieses Parkplatzes im 90°-Winkel neu nach Süden abgeknickt und wurde dort zu einer bogenförmig nach Süden und Südosten verlaufenden Planstraße erweitert, welche die seinerzeit noch im Bereich der nun geplanten KiTa geplante zusätzliche Wohnbebauung erschließen sollte. Am Ende dieser mit einem Gefälle von voraussichtlich ca. 0,5 – ca. 1 % ansteigenden Trasse war – am Nordostrand der Gemeinbedarfsfläche bzw. der ursprünglich hier geplanten neuen Sporthalle - ein Wendehammer vorgesehen. Dieser war im Bebauungsplan - infolge einer seinerzeitigen Anregung der Kreisverwaltung - gemäß den Mindeststandards der RASt 06 konzipiert worden, wie es gemäß dem § 16 der aktualisierten Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e. V. - DGUV) vorgeschrieben ist, da es seit Januar 2017 eine von den Unfallversicherungsträgern beschlossene und von der Entsorgungswirtschaft zu beachtende neue Branchenregel mit Bezug auf das Rückwärtsfahren gab (DGUV-Regel 114-601); diese sollte auch hier umgesetzt werden, um die geforderte Mindestsicherheit sowie eine langfristig (auch bei einem Versorgerwechsel) gesicherte Abfuhr zu gewährleisten bzw. um spätere Konflikte zu vermeiden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird aber (wie bereits in Kap. 5 erläutert) auf diese durchgehende Erschließung verzichtet, sodass die Franz-Burkard-Straße weitgehend unverändert nahe dem Fußweg (Treppenanlage) zur Waldstraße endet. Um nun aber die zusammenhängende Wohngebietsfläche des Teilgebietes C sinnvoll zu erschließen und die Müllabholung zu sichern, wird ca. 20 Meter westlich dieses Fußweges eine Wendeanlage eingeplant, die wiederum nach den oben erläuterten Mindeststandards der RASt 06 konzipiert wird.

Die Straßenverkehrsfläche wird in den neu herzustellenden Abschnitten weiterhin überwiegend in einer Breite von überwiegend 6,50 m festgesetzt, was genügend Spielräume sichert, die erforderlichen Funktionen der Erschließung des Wohngebietes in dieser Größe zu erfüllen, ohne aber eine unangemessen hohe Flächeninanspruchnahme zur Folge zu haben. Lediglich im 20 m langen Übergangsbereich zur genannten Treppenanlage wo 6,0 m ausreichend erscheinen, wird von diesem Breitenmaß geringfügig abgewichen.

Die genaue Aufteilung und Nutzung der Straßenverkehrsflächen (in Fahrbahn, evtl. Entwässerungsrinnen, evtl. Geh- und Radwege, evtl. Parkstände, evtl. Begleitgrün etc.) bleibt allerdings einer differenzierten Straßen-Fachplanung vorbehalten – verbindlich festgesetzt im Bebauungsplan werden lediglich die Breiten der jeweils verfügbaren Flächen. So ist bspw. das Erfordernis der Vorhaltung von Gehwegen auf beiden Seiten der Planstraße abschnittsweise zu prüfen.

Im Süden wird die bis zu der halbkreisförmigen Wendeanlage jüngst ausgebaute Trasse der Waldstraße nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen und in der realisierten Breite als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

- Ab dieser Wendeanlage wird in westlicher Richtung zunächst eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die gemäß vertraglicher Vereinbarung Eigentum des Landkreises werden, die aber mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bingen und der Anlieger der Gemeinbedarfsanlagen belastet wird, um die An- und Abfahrt zum bzw. vom geplanten Parkplatz („Parkfläche für Gemeinbedarfsanlage“) und den dortigen Gemeinbedarfsanlagen (KiTa und Bolzplatz) für Anlieger zu sichern. Diese Fläche reicht bis zu diesem Parkplatz.
- Ab dort weiter in westliche Richtung folgt – unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung

´´Verkehrsberuhigter Bereich`) festgesetzt, welche - wie bisher - der Erschließung des Stefan-George-Gymnasiums dient, und dementsprechend auch als private Fläche ausgewiesen wird.
- Der auf Höhe des Schulhofes westlich des Haspelpfades bestehende Übergang in den (dann nicht mehr befahrbaren) Fußwegebereich des Haspelpfades (Verschmälerung oberhalb der dann nördlich bald folgenden Treppenanlage) bildet – wie bisher - den Nordwestrand des Geltungsbereiches.

Auch für diese Straßenverkehrsflächen im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches bleibt die genaue Aufteilung letztlich einer differenzierten Straßen-Fachplanung vorbehalten.

- **Anbindung fußläufiger Verkehr**

Fußläufig ist das Plangebiet über vier Anbindungen mit der umgebenden Verkehrs-Infrastruktur verknüpft. Außer den beiden Fußwegen über die bereits erwähnte Treppenanlage am Nordostrand (zur Waldstraße) und den Haspelpfad im Nordwesten (zur bestehenden und zur neuen KiTa, zur Grundschule, zum Stefan-George-Gymnasium, zur Schlossbergstraße) ist ein sicherer Fußgängerverkehr über die Gehwege der nördlichen Franz-Burkard-Straße (zur Schlossbergstraße) sowie über die neu ausgebaute Waldstraße im Südosten gewährleistet.

Die Nutzer der Erweiterungsfläche hingegen sind fußläufig über das bestehende Gymnasiums-Gelände (ab dem Parkplatzbereich am Ende des Morschfeldweges) angebunden.

Eine evtl. innere Erschließung des neu geplanten Teilgebietes C der Wohngebiete ist im Rahmen einer Detailplanung zu konzipieren – grundsätzlich sind alle Flächen aber über in hinreichendem Maße über die Franz-Burkard-Straße angebunden.

- **Bewertung der Verkehrserschließung**

Um die Auswirkungen der Vorhaben, die durch die Bebauungsplanung ermöglicht werden, auf die vorhandenen und neuen Straßen, auf die bestehenden und künftigen Knotenpunkte sowie auf den fußläufigen Verkehr im Umfeld des Geltungsbereiches etc. abschätzen und ggf. planerisch reagieren zu können, war im Rahmen der Ursprungs-Bebauungsplanung ein Verkehrs-Gutachten eingeholt worden, welches auch als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanung war.

Zur entsprechenden Bewertung der aktuellen Planung sollen wesentliche Aussagen dieser Untersuchung im Folgenden kurz erläutert werden.

Da für die Erschließung eines seinerzeit etwa im Westen des nun geplanten KiTa-Geländes geplanten Parkdecks verschiedene Varianten in Betracht gezogen worden waren, hatte der Gutachter unterschiedliche infrage kommende Möglichkeiten betrachtet. So war in einer Variante eine unabhängige Erschließung der beiden Parkebenen - Untergeschoss über die Franz-Burkard-Straße, Obergeschoss über die Waldstraße – vorgesehen. In einer zweiten Variante hingegen war die Erschließung der beiden Nutzungen getrennt konzipiert: Das Wohngebiet wurde in diesem Fall über die Franz-Burkard-Straße und die Sporthalle mit dem gesamten Parkdeck über die Waldstraße erschlossen.

Diese letztgenannte Variante ist nun – zumindest im Grundsatz - auch geplant („Entkopplung“; s. Tabelle Varianten-Vergleich in Kap. 5), wobei aber

- die Flächen der Wohngebiete nunmehr kleiner sind,
- die Trasse der erschließenden Franz-Burkard-Straße kürzer (fast wie aktuell im Bestand) ist, und
- zudem statt des 2-stöckigen Parkdecks und der damals noch geplanten Schulturnhalle nunmehr lediglich eine KiTa mit Freianlagen geplant wird.

[Hinweis: Die nun auf der Erweiterungsfläche neu geplante Turnhalle des Landkreises kann in der Betrachtung der Verkehrsflächen des Geltungsbereiches außen vor bleiben, da diese nicht über die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich angebunden wird, sondern über den Morschfeldweg und die Straße ´In der Eisel`. Da diese bisher ja auch bereits den Verkehr zum Sportplatz aufnehmen, welcher für die Halle ja entfällt, ist auf diesen Trassen keine nennenswerte Veränderung zu erwarten].

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung war zunächst das durch die geplante Wohnnutzung zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt, räumlich verteilt und die Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden an den Knotenpunkten Schlossbergstraße / Franz-Burkard-Straße und Waldstraße / Beethovenstraße, jeweils unter ungünstigen Bedingungen und für den jeweils höher belasteten Zustand

(Variante 1 oder 2), prognostiziert worden. Grundlage der Untersuchung waren Verkehrszählungen sowie Videoaufzeichnungen an den zu untersuchenden Knotenpunkten.
Anschließend waren die beiden Knotenpunkte auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht worden, wobei die prognostizierten Verkehrsbelastungen in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag zugrunde gelegt worden waren.
Abschließend waren vom Gutachter auch Vorschläge zur zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Areals unterbreitet worden.

Bei der Prüfung der Leistungsfähigkeitsbetrachtung war das Gutachten schließlich zu dem **Ergebnis** gekommen, dass beide betroffenen und jeweils mit der Regelung „rechts vor links" betriebenen Knotenpunkte

- Schlossbergstraße / Franz-Burkard-Straße und
- Waldstraße / Beethovenstraße,

(bei Annahme von jeweils den höheren der zwei o. g. Verkehrsbelastungs-Varianten) selbst in beiden betrachteten Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag sehr geringe Wartezeiten (von unter 10 Sekunden) erreichen. Demnach wiesen beide Knotenpunkte die Qualitätsstufe A/B auf (A ist die beste; F die schlechteste Stufe) und waren somit als leistungsfähig einzustufen, sodass sie auch den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen könnten.

Zudem waren auch die Fußgängerquerungen im Bereich der Franz-Burkard-Straße untersucht worden. Dazu wurden zunächst die Verkehrskonflikte zwischen Fußgängern und Kraftfahrzeugen anhand einer Videoaufzeichnung untersucht und mit deren Hilfe quantifiziert. „*Kritische Situationen, bei denen es beinahe zu einer Kollision gekommen wäre, konnten nicht festgestellt werden. (...). Die Anzahl und die Schwere der aufgetretenen Konflikte sind als gering einzustufen.*

Die Querung für Fußgänger im betrachteten Straßenabschnitt ist daher als sicher anzusehen. Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Zunahme der Verkehrsbelastung in der Franz-Burkard-Straße wird keine wesentliche Zunahme der Anzahl oder Schwere der Konflikte erwartet" (HEINZ + FEIER GMBH 2016, S. 15/16).

Als **Planungsempfehlung** hatte der Gutachter abschließend lediglich formuliert, zur Verringerung eines möglichen Parksuchverkehrs zwischen den beiden nicht verbundenen Ebenen des Parkdecks „*entweder die Stellplätze auf einem Parkdeck vollständig für einen bestimmten Nutzerkreis (z.B. Lehrkräfte) zu reservieren oder die beiden Parkdecks miteinander zu verbinden.*
Bei der zukünftigen Gestaltung und Verkehrsregelung im Bereich der verlängerten Franz-Burkard-Straße sollte die Erschließung des Parkdecks und damit die Funktion der Straße Berücksichtigung finden" (ebda., S. 17).

Somit waren in der Ursprungs-Bebauungsplanung sowohl die Belange der Fußgänger als auch die des fließenden und ruhenden Verkehrs als in zufriedenstellendem Maße mit den vorliegenden Planungen vereinbar bewertet worden.

In den Berechnungen, die den gutachterlichen Bewertungen zugrunde liegen, waren auch einige „Sicherheiten" eingebaut worden (mehrere ungünstige Annahmen – so z. B. bei der Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten etc. - und „Überschätzungen"; Nicht-Berücksichtigung von potenziellen Entlastungen im umliegenden Straßenraum durch das geplante Parkdeck etc.), sodass auch die entsprechenden Bewertungen „auf der sicheren Seite" lagen.

Diese Verkehrsuntersuchung war demzufolge davon ausgegangen, dass die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte auch für eine nicht durchgehende Erschließung besteht, wie sie im aktuellen Entwurf nunmehr ja auch nicht mehr geplant ist.

Die Gesamtanzahl der Stellplätze im Plangebiet ist – insbesondere durch den Wegfall des Parkdecks - gegenüber dem alten Entwurf erheblich reduziert. Der durch die neu ermöglichte Wohnbebauung verursachte Verkehr wird angesichts der deutlich verringerten Wohngebietsflächen (aktuell ca. 6.730 qm gegenüber ca. 9.296 qm im rechtskräftigen Bebauungsplan) voraussichtlich geringer ausfallen, selbst wenn im Teilgebiet C (mit einem zulässigen Vollgeschoss mehr als bisher) nunmehr ein höherer Verdichtungsgrad möglich ist als bisher. Das Gutachten war von bis zu 50 Wohneinheiten ausgegangen – es ist kaum möglich, dass dieser Wert nun noch erreicht werden kann, zumal die Stadt es als Eigentümer des Teilgebietes C (im Rahmen der geplanten Konzeptvergabe oder auch im Kaufvertrag) in der Hand

hat, die Dichte auch über diese Instrumente zusätzlich auf ein städtebaulich sinnvolles Maß zu beschränken.

Hinzu kommt allerdings die neu geplante Kindertagesstätte. Der dafür anzunehmende Verkehr liegt gewöhnlich in den Andienzeiten vor und nach dem Berufsverkehr, jedoch außerhalb der Spitzenlast durch die Schule. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die neue Sporthalle des Gymnasiums erfolgt schließlich (wie oben bereits erläutert) außerhalb des Plangebietes.

Somit erfordert aber auch die Betrachtung des durch die KiTa verursachten Verkehrs keine ergänzenden Untersuchungen.

Die veränderte Bebauungsplanung führt somit insgesamt tendenziell zu einer Verringerung der potenziellen verkehrlichen Belastungen für die Straßen, die genannten Knotenpunkte und demnach auch für die betroffenen Anlieger.

- **Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich ist für die Wohngebiete, aber auch für die Gemeinbedarfsanlagen, der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

In der Planzeichnung werden aber bereits mehrere Flächen für den Parkverkehr festgesetzt. Dabei handelt es sich zum einen um Öffentliche Parkplatz-Flächen (insbesondere an der Franz-Burkard-Straße, an der geplanten KiTa sowie ein kleiner Bereich mit bestehenden Stellplätzen entlang der Walds undraße), und zum anderen um private Stellplatz-Flächen für das Schulgelände (Träger: Landkreis).

a. <u>Öffentliche Parkplatz-Flächen</u>

Südlich des Anwesens Franz-Burkard-Straße 9 im Bebauungsplan wird - unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan - eine Fläche als öffentlicher Parkplatz festgesetzt, die für ca. 10 Stellplätze mit randseitiger Eingrünung dimensioniert ist. Auch südöstlich dieses Bereiches wird ein weiterer öffentlicher Parkplatz für ca. 3 Stellplätze vorgehalten. Hier waren im alten Plan noch 6 Stellplätze möglich. Dafür wird aber in der vorliegenden Änderungs-Planung am östlichen Ende der Franz-Burkard-Straße ein neuer Stellplatzbereich festgesetzt, in dem ca. 10 Stellplätze vorgesehen sind.

- Insgesamt sind somit im Bereich der Franz-Burkard-Straße 7 öffentliche Stellplätze mehr geplant als im Ursprungs-Bebauungsplan.
  Diese Bereiche dienen dazu, bereits im Nahbereich der Grundschule und des bestehenden Kindergartens Stellplätze vorzuhalten, zumal die bisherige Stellplatzbereiche südlich des erstgenannten neuen Parkplatzes sowie unterhalb der derzeitigen städtischen Turnhalle) entfallen. Die daraus resultierende Verlegung der bisher hier verlaufenden Trasse der Franz-Burkard-Straße ermöglicht die Erschließung der südlich folgend geplanten Wohnbaugrundstücke, während das bebaute Anwesen Haus Nr. 9 bereits von Westen erschlossen ist, sodass die gewählte Fläche keine potenziellen Zufahrtsmöglichkeiten beeinträchtigt. Zudem wird zwischen dem Parkplatz und dem Grundstück – unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan - ein Fußweg festgesetzt, der neue Zu- und Ausgänge auch in diese Richtung ermöglicht.

Außerdem werden die Längsaufstellungs-Stellplätze am östlichen Rand des Geltungsbereiches (fahrbahnbegleitend entlang der jüngst ausgebauten Waldstraße) unverändert im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, auf denen ca. 4 Fahrzeuge Platz finden.

b. Öffentliche Parkplatz-Flächen (Gemeinbedarfsanlagen)

Zudem wird westlich des KiTa-Geländes ein Öffentlicher Parkplatz für die Gemeinbedarfsanlage festgesetzt, auf dem nach ersten Planungsüberlegungen voraussichtlich 22 Stellplätze hergestellt werden sollen. Dies übersteigt den gemäß der o. g. Verwaltungsvorschrift nachzuweisenden Bedarf für die KiTa („*1 Stpl. je 20-30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.*“, somit ca. 4-6 Stellplätze bei 110 Kindern) um ein Mehrfaches, sodass hier auch weiterer Bedarf gedeckt werden kann.

c. Private Stellplatz-Flächen (Schulgelände)

Im Bereich der Waldstraße bzw. entlang den privaten Verkehrsflächen in der Verlängerung der Waldstraße Richtung Haspelpfad werden in der Planurkunde weitere Stellplätze für den Stellplatz-Nachweis des Landkreises für das Schulgelände ausgewiesen.

So ist nördlich der Straße, oberhalb der Böschung zum geplanten KiTa-Gelände hin, eine 5,20 m tiefe und 57,50 m breite Stellplatz-Fläche festgesetzt, welche Platz bietet für ca. 23 Stellplätze in Senkrechtaufstellung. An ihrem östlichen Ende sind auf 10 m Breite zwei zusätzliche Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Insgesamt sind hier also 29 private Stellplätze vorgesehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren in diesem Bereich nördlich dieser Straßenabschnitte außer den letztgenannten vier noch 5 weitere Längsaufstellungs-Stellplätze (nördlich der Wendeanlage) sowie 4 Senkrechtaufstellungs-Parkstände westlich der Wendeanlage geplant, sodass hier dort bisher 13 Stellplätze ausgewiesen waren, die im Bebauungsplan zwar als öffentliche Stellplätze festgesetzt, gleichwohl aber bereits dem Nachweis für die Schule zugeordnet waren.

- Insgesamt sind somit im Bereich nördlich der Waldstraße nunmehr statt der 13 öffentlichen Stellplätze nunmehr 29 private Stellplätze, insgesamt somit 16 Stellplätze mehr geplant als im Ursprungs-Bebauungsplan.

Südlich der Waldstraßen-Verlängerung (westlich der Wendeanlage) war im Ursprungs-Bebauungsplan die bereits gebaute Garagenzeile nachrichtlich übernommen worden; dies bleibt unverändert in der vorliegenden Änderungs-Fassung. In dieser wird nun aber ein weiterer Stellplatzbereich für das Schulgelände festgesetzt, auf dem (bei 45m Breite) 18 Fahrzeuge in Senkrechtaufstellung (6 m Tiefe) vorgesehen sind.

- Insgesamt sind somit im Bereich südlich der Waldstraße 18 (private) Stellplätze mehr geplant als im Ursprungs-Bebauungsplan.

Diese [29 + 18 =] 47 zusätzlichen privaten Stellplätze im südlichen Drittel des Geltungsbereiches dienen somit dem Nachweis für die Schule.

Somit werden über die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes also ca. 63 Stellplätze planungsrechtlich gesichert.

Dafür entfällt das seinerzeit geplante Parkdeck, auf dem ca. 85-90 Stellplätze entstehen sollten. Diese Menge resultierte allerdings im Wesentlichen aus der angrenzend geplanten Sporthalle, welche ja hier nun entfällt.

Der Stellplatzbedarf für die vom Kreis nun am Südrand des Plangebietes auf dem Schulsportgelände geplante Halle kann überwiegend – über die oben genannten neuen Stellplätze hinaus - über die vorhandenen Schul-Parkplätze südwestlich des Geltungsbereiches (so vor allem am Ende des Morschfeldweges) gedeckt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung erläutert. Diese sind im Wesentlichen das Ergebnis der städtebaulichen Kriterien und Abwägungen, die bei der Alternativen-Erörterung und der Darlegung der Genese der vorliegenden Planung in Kap. 5 erläutert wurden. Dabei dienten die im Ursprungs-Bebauungsplan bereits zugrunde gelegten städtebaulichen Kriterien sowie die im Zuge des damaligen Bauleitplan-Verfahrens gefundenen Kom-

promisse zwischen unterschiedlichen privaten und verschiedenen öffentlichen Belangen weiterhin als Grundlage der Konzeption.

7.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die drei in der südlichen Hälfte des erweiterten Geltungsbereiches festgesetzten Flächen für die geplante KiTA und den Bolzplatz (Stadt Bingen) sowie für die neue Sporthalle des Gymnasiums (Kreis Mainz-Bingen) werden als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den entsprechenden Zweckbestimmungen (für den Bolzplatz und die Sporthalle jeweils „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Schule / Parkdeck“ und für die Kindetagesstätte eben „KiTA“) festgesetzt.

Zulässig sind demnach sämtliche diesen Zwecken dienenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen.

Dazu sei auch auf die Erläuterungen in Kap. 1 und Kap. 5 verwiesen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 9a BauGB nicht erfasst, sodass die Vorschriften der Baunutzungsverordnung auf sie grundsätzlich keine unmittelbare Anwendung finden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird für die bestehenden und geplanten Wohnquartiere in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereiches – unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan - ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt, um den in Kap. 1 bereits erläuterten Bedarf an Wohnbauland zu decken und gleichzeitig die in einem WA allgemein zulässigen (und somit mit der Wohnnutzung gut und sinnvoll zu vereinbarenden) Nutzungen zuzulassen.

Es sind unverändert keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zulässig, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen. Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Da, wie in Kap. 7.1 bereits erwähnt, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung auf Gemeinbedarfsflächen keine unmittelbare Anwendung finden, wird im vorliegenden Fall überwiegend auch auf die Festsetzung von Maßen der baulichen Nutzung verzichtet, um vermeidbare Selbstbindungen für den Planungsträger, der für die Kita und den Bolzplatz Bauherr sein wird, sowie für den Kreis (als Träger der geplanten Sporthalle) zu vermeiden.

Es wird lediglich die maximale Zahl der Vollgeschosse (jeweils 2) für die beiden für Hochbauten vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen (KiTa und Sporthalle) festgesetzt. Dies soll der Beurteilbarkeit der städtebaulichen bzw. ortsbildästhetischen Vereinbarkeit der möglichen Bauten für die nähere Umgebung, so insbesondere die Bestands-Bebauung der Waldstraßen-Abschnitte östlich dieser Flächen, dienen.

Wenngleich aus diesem Maß naturgemäß nicht die maximale Baukörper-Höhe ablesbar ist, ist aber bereits absehbar, dass damit keine unverhältnismäßigen oder gar störenden stadtbildästhetischen Wirkungen auf die o. g. Strukturen mit Sichtbeziehungen zu erwarten sind. Zudem liegen die Verträglichkeit und eine ansprechende Außenwirkung im ureigenen Interesse der Stadt und der Kreisverwaltung als Bauträger dieser Vorhaben.

7.3.2 Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten wird das Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Wandhöhe (WH), und
- Gebäudehohe (GH)

bestimmt.

- **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein WA von 0,4 (in allen Teilgebieten) und demzufolge in den Teilgebieten A und B für die dort (unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan) angestrebte 2-geschossige Bebauung eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Trotz der daraus resultierenden Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf teilweise an dieser bereits erschlossenen und von umgebender Bebauung geprägten (und zudem bisher abschnittsweise bereits stark vorbelasteten) Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für weitere bauliche Entwicklungen in Stadtrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauherren möglichst wenig eingeschränkt werden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,8 in den Teilgebieten A und B liegt hingegen unter dem zulässigen Höchstwert des § 17 BauNVO (dort 1,2 für ein WA) und dient dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild mglw. beeinträchtigender Baukörper in diesem von kleinteiliger Einzelhaus-Bebauung (im Plangebiet) und geschlossener Bebauung (unmittelbar östlich bis nördlich angrenzend, in der Waldstraße und in der Schloßbergstraße), wobei jedoch auch hier immer noch ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungs- und Wohnformen gewährleistet werden.

Lediglich im Teilgebiet C wird die GFZ auf 1,2 festgesetzt, da hier auch dreigeschossige Bebauung zumindest über die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden soll, um hier möglichst große Spielräume für einen noch zu erstellenden Kriterien-Katalog für die geplante Konzeptvergabe dieser städtischen Flächen zu wahren.

Die gewählten Bemessungen sichern insgesamt eine Bebauungsform, die sich (auch durch die zu erwartende innere Durchgrünung) in das Ortsrand- bzw. Landschaftsbild eingliedern kann; gleichzeitig ist aber noch genügend Spielraum für die geplante Nutzung gegeben. Eine höhere Nutzungsdichte erscheint aufgrund der angrenzenden baulichen Gegebenheiten, den Wohnqualitätsbedürfnissen der Bevölkerung und der exponierten innerstädtischen und topografisch bewegten Situation nicht vertretbar.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Teilgebiet B des Allgemeinen Wohngebietes als Höchstmaß auf II festgesetzt (unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan). Dies entspricht den oben bereits erläuterten stadtbildästhetischen und den Zielsetzungen der gewünschten Ausnutzbarkeit sowie im Übrigen auch überwiegend den Strukturen der näheren Umgebung.

Im Teilbereich A entlang der nördlichen Franz-Burkard-Straße, die auf ihrer Ostseite mit den Anwesen Nrn. 7 und 9 überwiegend bereits 3-geschossig bebaut ist, werden (unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan) 3 Vollgeschosse zugelassen, was auch oberhalb der verdichteten, geschlossenen Schlossbergstraßen-Bebauung und gegenüber der Grundschulen-Baukörper keinen „gestalterischen Bruch" darstellt.

Auch im neu konzipierten Teilgebiet C werden maximal 3 Vollgeschosse zugelassen, wie oben bei der GFZ bereits erläutert und begründet.

- **Maximale Gebäudehöhe (GH) / Maximale Wandhöhe (WH)**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der festgesetzten Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

Dieses Ziel des Einfügens in die nähere Umgebung ist – insbesondere angesichts der topografischen Gegebenheiten - mit der ausschließlichen Festsetzung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse (nur eben keine Vollgeschosse) und somit auch mehr oder weniger deutlich höher zu bauen. Außerdem wäre es möglich, die Höhe der Geschosse so hoch auszugestalten, dass eine unverhältnismäßige Baukörperhöhe erzielt werden könnte.

Daher kann die städtebaulich hier erwünschte maximale Bauhöhe nur mit konkreten Höhen-Vorgaben gesichert werden.

Die Festsetzung der **Gesamthöhe der Baukörper (GH)** ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Die Festsetzung der **Wandhöhe (WH;** senkrechter Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe), bei geneigten Dächern die Traufline, bei Pultdächern die Trauf- und die Firstlinie, bei Flachdächern die Attika) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen. Diese Vorgabe bleibt allerdings auf die beiden unbebauten Grundstücke nördlich der zum Abriss vorgesehenen Turnhalle beschränkt, während in dem inzwischen bereits vollständig bebauten Bereich östlich der Grundschule darauf verzichtet werden kann; und auch im neu konzipierten Teilgebiet C wird auf die **WH**-Festsetzung verzichtet, um hier möglichst viele Spielräume für die Konzeptvergabe offen zu lassen.

Ergänzende Regelungen, teilweise auch mit lediglich klarstellendem Charakter, gelten für Flachdächer, bei denen die Wandhöhe durch die Attika um max. 30 cm überschritten werden darf, sowie für (bauordnungsrechtlich erforderliche) Geländer, welche die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten dürfen, wobei dazu aber eine klarstellende Definition erfolgt („Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85% oder aus Glas"), um hier Missbräuchen und bauaufsichtsrechtlichen Konflikten vorzubeugen.

Außerdem wird bei Flach- und Pultdachgebäuden eine Ausnahmeregelung für weniger außenwirksame (und zur sinnvollen besseren Ausnutzung zunehmend nachgefragte) Staffelgeschosse gewährt, wonach die Wandhöhe bis zur Gebäudehöhe (die ja bereits beschränkt ist) überschritten werden darf, sofern sie um mindestens 2,0 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt.

Die unterschiedlichen Höhen der verschiedenen Teilbereiche im Plan resultieren im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Lagen der jeweiligen Grundstücke zum festgesetzten Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche. Gemessen wird dieser Punkt jeweils in der Mitte

des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie hin).

Die **GH**-Festsetzungen für die beiden Teilgebiete A und B bleiben unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Für das neu konzipierten Teilgebiet C wird die Gesamthöhe auf 12,0 m beschränkt, um Spielräume für ein dreigeschossige Bebauung offen zu lassen. Dabei ist anzumerken, dass sich dieses Maß auf den jeweiligen Bezugspunkt der unterhalb gelegenen Franz-Burkard-Straße bezieht und nicht auf das (hier relativ stark nach Süden ansteigende) Gelände. Damit wird aber bereits gewährleistet, dass hier keine unverhältnismäßig hohen Baukörper, die sich hier für eine sinnvolle Ausnutzung bereits maßvoll in das Gelände „eingraben" (dieses im Bereich der Grundfläche abtragen) müssen, entstehen können. Infolge der zwischen den Teilgebieten B und C liegenden 6,50 m breiten Straßenfläche sowie den zusätzlich zu wahrenden Baugrenzen-Abständen zu dieser Straße sind Abstände zwischen Fassaden von mindestens 17,50 m (überwiegend höher) gesichert, sodass keine unverhältnismäßigen (oder gar erheblichen) Nachteile für die nördlich gelegene Bebauung (durch Verschattungen o. ä.) entstehen und die Vereinbarkeit der beiden Baufelder als gesichert angesehen werden kann.

Die gewählten Bemessungen gewährleisten, dass hier keine Gebäude realisiert werden können, welche unangemessen hoch aus der näheren Umgebung herausragen und dadurch städtebaulich nachteilige Außenwirkungen oder gar entsprechende nachbarschaftliche Spannungen zur Folge haben könnten. Sie sichern andererseits aber, trotz ihrer auch beschränkenden Funktion, auch hinreichende Spielräume für die Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude mit einer angemessenen Ausnutzung.

Die unverändert festgesetzte Begrenzung der Überschreitung des höchsten Gebäudepunktes, bspw. durch Schornsteine, Antennen oder sonstige Signal empfangende Anlagen, dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsbildes.

7.4 Bauweise

Es wird für die Wohnbebauung die **offene Bauweise** festgesetzt, um den Gegebenheiten der örtlichen Struktur am Siedlungsrand und den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und um Durchlüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Je nach Festsetzung in den Nutzungsschablonen im Plan sind im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (**ED** in der Nutzungsschablone) zulässig. Dies gilt (unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan) für die beiden Teilgebiete A und B.

Hingegen sind im neu konzipierten Teilgebiet C („**o**" in der Nutzungsschablone) darüber hinaus auch Hausgruppen zulässig.

Unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplanung will die Stadt mit diesen Abgrenzungen dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht werden.

Eine noch höhere Verdichtung wurde, nicht zuletzt im Hinblick auf die nachvollziehbar vorgetragenen privaten Belange von Anwohnern der näheren Umgebung im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Ursprungs-Bebauungsplan, verworfen und auf das nun gewählte Maß reduziert, um eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann unverhältnismäßig zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte - zu vermeiden, die v. a. durch Geschosswohnungsbau und / oder weitere Hausgruppen entstehen könnte.

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, werden für die drei Teilgebiete jeweils ´durchgezogene` Baufenster mit (zwar vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung eingezeichnet.

In fast allen Teilgebieten werden 3 m breite Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt, welche das Mindestmaß darstellen, um - ohne allzu straßen-nahe und somit allzu erdrückend wirkende Baukörper - einen möglichst großzügig wirkenden (halb-)öffentlichen Raum zu sichern. Andererseits werden diese Abstände aber auch nicht höher festgesetzt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung ihrer Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen.

Eine Ausnahme davon ist auf Flurstück 27 (im Osten von Teilgebiet B) festgesetzt, wo ein Baugrenzen-Abstand von lediglich 1,50 m zur Franz-Burkard-Straße hin vorgegeben wird. Dies ist notwendig, um angesichts der beschränkten Tiefe dieses Grundstückes und den nach Norden hin zu wahrenden Abständen zu den Nachbarn überhaupt noch eine sinnvolle Baufläche zu ermöglichen. Der Nachteil, dass die oben genannten Vorteile des 3 m-Abstandes hier nicht erzielt werden können, wird zugunsten der Bebaubarkeit dieses Grundstückes und der beschränkten Länge dieses Abstandes auf ca. 20 m sowie der gegenüber liegenden Aufweitung der Straßenfläche für die Wendeanlage), durch die eine allzu eng anmutende Straßenflucht hier nicht entstehen kann, in Kauf genommen.

Die rückwärtigen Baugrenzen werden im neu konzipierten Teilgebiet C durch einen Mindestabstand zum südlich folgenden Nachbargrundstück der geplanten KiTa von 6,0 m definiert, wobei dies auch einem Abstand von 3 m zu dem dort festgesetzten Geh- und Fahrrecht zur Pflege etc. der Mauer (dazu s. Kap. 7.13) begründet ist.

Im Teilgebiet A mit der bestehenden Bebauung am Nordrand wird durch eine Bautiefe von 17 m ab der Vorderkante des Baufensters ein höherer Abstand zum hinterliegenden Bestands-Grundstück festgesetzt, da sich die rückwärtige Baugrenze hier an den beiden bestehenden Wohnhäusern orientiert, denen zudem noch ein kleiner Spielraum zugestanden wird.

7.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind in den Teilgebieten A und B der Allgemeinen Wohngebiete Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße erfolgt: Diese beträgt für Einzelhaus-Grundstücke 350 m^2, für Doppelhaus-Grundstücke 260 m^2 (je Doppelhaushälften-Grundstück) und für Hausgruppen-Grundstücke 160 m^2 je Grundstück.

Diese Begrenzung des Untermaßes von Baugrundstücken dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u.a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Im neu konzipierten Teilgebiet C wird auf diese Festsetzung hingegen verzichtet, um hier möglichst viele Spielräume für die geplante Konzeptvergabe offen zu lassen, wobei auch größere Grundstücke sinnvoll sein können, ohne die genannten Nachteile hervorzurufen. Die Stadt Bingen als Eigentümer hat es zudem in der Hand, bauliche und sonstige Nutzungs-Strukturen zu steuern bzw. Fehlentwicklungen auszuschließen.

7.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken können **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in allen Wohngebiets-Teilen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Diese müssen aber, soweit es sich um Gebäude handelt, einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, damit derartige oberirdische Anlagen nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken.

Außerdem wird für die Teilgebiete A und B festgesetzt, dass diese Anlagen eine Grundfläche von insgesamt 16 qm pro Wohnbaugrundstück nicht überschreiten dürfen, um eine unangemessene Häufung (mit der Folge von Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft) und übermäßige Versiegelungen zu vermeiden. Im neu konzipierten Teilgebiet C wird auf diese Festsetzung hingegen verzichtet, um auch bei diesem Kriterium möglichst viele Spielräume für die geplante Konzeptvergabe offen zu lassen, in deren Rahmen die Stadt als Eigentümer entsprechende Feinsteuerungen vornehmen kann, um die genannten Nachteile auszuschließen oder in Grenzen zu halten.

Auch **Garagen** (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze / Carports) **und Stellplätze** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Allerdings sind bei der Errichtung von Garagen und von Stellplätzen in den Wohngebieten mehrere Bedingungen einzuhalten.

- Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und der die Garage erschließenden Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg; nicht seitlich angrenzende Stichstraßen) muss mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen.
- Aus diesem Grund wird auch ein Mindestabstand von Stellplätzen auf Privatgrundstücken von 1,0 Metern zur Erschließungsstraße festgesetzt.
- Aufgrund der geringeren Außenwirkung gilt die o.g. Abstands-Vorgabe von 5 m für Garagen aber ausdrücklich nicht für offene Garagen (Carports / überdachte Stellplätze), für deren Errichtung außerhalb dieses Bereiches in der Regel nur wenige Spielräume existieren. Diese müssen daher lediglich einen Abstand zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) von mindestens 3,0 m einhalten.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen müssen Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze / Carports) grundsätzlich einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen (d. h. auch zu seitlich angrenzenden Stichstraßen) von mindestens 3,0 m einhalten. Damit soll vermieden werden, dass bspw. die Trasse der Stichstraße beidseitig von Garagen begrenzt wird, was nachteilige ästhetische Wirkungen auf den öffentlichen Raum zur Folge hat. Der damit verbundene Nachteil, dass die davon betroffenen Grundstückseigentümer bei der Anordnung ihrer Garage eingeschränkt sind, ist vertretbar und wiegt in der Gesamtabwägung dagegen nicht so schwer, zumal diese Restriktion dem Käufer bereits beim Erwerb bekannt ist.
- In den Teilgebieten A und B der Allgemeinen Wohngebiete dürfen Stellplätze im Vorgartenbereich eines Grundstückes eine Gesamtbreite von 6,0 m (einschließlich der Garagenzufahrt) nicht überschreiten, um allzu breite (bei Belegung dann wie ein Parkplatz anmutende) Anlagen auszuschließen. Auch hier wird für das Teilgebiet C auf diese Festsetzung verzichtet, um auch dabei keine Spielräume für die geplante Konzeptvergabe einzuschränken, zumal die Stadt hier lenkend eingreifen kann.
- Schließlich wird die Tiefe der Platzierung oberirdischer Garagen auf maximal 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie beschränkt, damit keine unangemessen langen Zufahrten mit entsprechenden Versiegelungen sowie Garagen-Anordnungen auf Höhe der übrigen Hausgartenbereiche der Nachbarn erfolgt.

7.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. pro Haus einer Hausgruppe) den Teilgebieten A und B der Allgemeinen Wohngebiete dient einer angemessenen Auslastung dieser kleinteiligen Abschnitte des Allgemeinen Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum ´reinen` Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

Da im Teilgebiet C ausdrücklich auch eine höhere Verdichtung möglich sein soll (auch um die im Rahmen der vorliegenden Änderungen zugunsten der KiTa-Planung entfallenden Wohngebietsflächen zu kompensieren), wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude hier offen gelassen; dies kann bei Vorliegen einer konkreteren Planung – dann in Abhängigkeit von der Größe und dem Nutzungskonzept des Gebäudes – vom Planungsträger geregelt werden.

7.9 Grünflächen

Im rückwärtigen Bereich der Parzelle 28 im Norden des Geltungsbereiches wird eine derzeit als Gartenland genutzte Fläche als **private Grünfläche** langfristig gesichert. Diese dient somit dauerhaft als ästhetisch und lokalklimatisch wirksame Pufferfläche zwischen der bestehenden Bebauung der Waldstraße im Osten und dem Anwesen Franz-Burkard-Straße 7 im Osten. Eine Bebauung auch dieser Fläche würde einen unangemessen hohen Verdichtungsgrad erzeugen und wäre ohnehin auch nur mit einem unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand (als Gebäude ´in 2. Reihe` mit einer separaten Zufahrt) möglich.

Zwei Bereiche werden als **Öffentliche Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **´Randeingrünung`** festgesetzt.

- Dies betrifft zum einen den bereits begrünten Pufferstreifen zwischen den geplanten Gemeinbedarfsflächen (Bolzplatz und KiTA) und dem bestehenden Freigelände der Grundschule bzw. des vorhandenen Kindergartens.
  Die Fläche ist mit standortgerechten Bäumen aus der beigefügten Pflanzenliste sowie mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden grünordnerisch zu gestalten und dient langfristig auch der optischen Abschirmung des Bolzplatzes und der KiTa in Richtung Norden (v. a. also in Richtung Schule und Kindergarten, aber auch in Richtung der neu geplanten Wohnbebauung südöstlich davon). Es werden aber ausdrücklich keine Pflanzdichten o. ä. festgelegt, eben um auch weiterhin die bestehenden Spiel-Nutzungen für die Grundschule (so z. B: eine Holzrampe und eine Hangrutsche) zu ermöglichen.
- Die Öffentliche Grünfläche am Südrand des KiTa-Gebietes (nördlich der Waldstraße bzw. der dort festgesetzten Stellplatzstreifen) ist hingegen bereits vollständig von Gehölzbestand bewachsen und daher auch als flächendeckende Gehölzfläche zu erhalten (gleichzeitige Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB), wobei allerdings die einschlägigen Abstandsflächen zum Straßenrand einzuhalten sind. Diese Fläche trennt zudem die neu geplante KiTA auch optisch vom Verkehr der Waldstraße sowie von den Anlagen des Stefan-George-Gymnasiums. Auch diese Fläche stellt somit einen ästhetisch und lokalklimatisch wirksamen Puffer zwischen den unterschiedlichen Bereichen dar. Sie wird in der aktuellen Änderungs-Planung in deutlich größerem Umfang zum Erhalt gesichert als im rechtskräftigen Bebauungsplan.

(Dazu sei auch auf die Erläuterungen in Kap. 7.12 zu einer ergänzenden Festsetzung dazu verwiesen).

Vier weitere, durchweg kleinere Öffentliche Grünflächen im Randbereich der geplanten Stellplatzflächen im Norden dienen als **Verkehrsbegleitgrün**. Die konkrete Ausgestaltung der Flächen möchte sich der Planungsträger noch offenhalten, sodass – bis auf die vorgegebene (den Straßenraum gliedernde und verkehrsberuhigende) Pflanzung je eines Baumes - noch keine Maßnahmen festgesetzt werden.

Nachrichtlich werden auch die beiden bereits begrünten Böschungsflächen beiderseits der Treppenanlage zur Waldstraße am Nordostrand (´Fußweg`) als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden (unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die auf Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Ursprungs-Bebauungsplan (VIRIDITAS 2016; s. Anlage 1) aus artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzt werden (dazu s. Kap. 8.5).

Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung, sondern sind zwingend zu beachten.

So wird zunächst festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. eines Jahres zulässig ist. Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser – auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausdrücklich für das Plangebiet benannten Auflage – eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.

Darüber hinaus werden, zum Schutz von Vorkommen streng geschützter Fledermaus-Arten, weitere im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen vorzunehmen, die unten (in Kap. 8.5 der vorliegenden Begründung) erläutert und als textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus werden aber auch artenschutzrechtlich begründete Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird zum Schutz von Fledermaus-Vorkommen das Instrument des <u>bedingten Baurechts</u> gemäß § 9 Abs. 2 festgesetzt, wonach im Geltungsbereich der Abriss der Turnhalle und die Durchführung der dem Rückbau vorausgehenden Artenschutz-Maßnahmen (dazu s. Kap. 9.5) erst dann zulässig sind, wenn die in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Bingen und der Kreisverwaltung Mainz-Bingen festgelegten „CEF-Maßnahmen“ (zeitlich vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) umgesetzt wurden und dies durch eine Abnahme durch die Unteren Naturschutzbehörde bestätigt worden ist.

> Der ´besondere Fall`, bei dem dieses städtebauliche Instrument des bedingten Baurechts nur eingesetzt werden darf, ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass die strengen artenschutzrechtlichen Regelungen (die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen) erfüllt werden müssen, zumal Alternativen hier nicht möglich sind. In diesem Fall kann die Zulässigkeit der Nutzung bzw. eben schon des Rückbaus der Halle an eine solche aufschiebende Bedingung geknüpft werden. Die Stadt bzw. der Erschließungsträger wissen dadurch, dass die neue Nutzung erst nach Eintritt der Bedingung zulässig ist, und können entsprechend kalkulieren. Anderenfalls wäre die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu gewährleisten. Die getroffene Festsetzung bestimmt den Eintritt der Bedingung (wann die erforderlichen Maßnahmen als erfüllt angesehen werden können) hinreichend konkret. Auch erscheint der Eintritt der Bedingung hinreichend gewiss, da er in den (Mit-)Verantwortungsbereich der Stadt fällt.

Die Bedingungen bzw. die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu diesen Maßnahmen sind ohnehin Inhalt des o.g. Vertrages zwischen dem Planungsträger und dieser Behörde.

7.11 Sonstige Anpflanzungen

Mehrere textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass - trotz des Zieles der Nachverdichtung dieses Innenbereiches - ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die daraus resultierenden bekannten stadtbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung, einschließlich den Nutzern der Schulen sowie des bestehenden und des geplanten Kindergartens, zugutekommt.

7.11.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Seitenraum der verlängerten Franz-Burkard-Straße im Norden sollen, ergänzend zu den übrigen Begrünungsfestsetzungen, im öffentlichen und privaten Bereich zur Belebung und inneren Durchgrünung des geplanten Bebauungsgebietes beitragen und damit vor allem potenzielle Beeinträchtigungen des innerörtlichen Bildes durch die neuen Baukörper mindern.

Außerdem besitzen diese Pflanzungen nachweislich eine geschwindigkeitsreduzierende und somit eine verkehrsberuhigende Wirkung.

Hierzu sind auf den im Seitenraum geplanten Parkplatzflächen (und somit auf den dort festgesetzten Verkehrsbegleitgrün-Flächen) in der im Plan vorgegebenen Anzahl Pflanzscheiben von mindestens 1,5 x 2,0 m herzustellen und mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der im Bebauungsplantext aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

Die in der Planurkunde des Bauleitplanes vorgegebenen Baumstandorte sind von der Anzahl her verbindlich einzuhalten, ihre Lage ist jedoch variabel und kann den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei hier nur geringe Spielräume gegeben sind.

7.11.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen

Auf Park- oder Stellplätzen, die nicht von festgesetzten Grünflächen oder bestehenden Pflanzflächen begleitet werden, ist sind (mindestens alle angefangene 6 Stellplätze) je ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen.

Zeichnerisch in solchen Bereichen bereits verbindlich festgesetzte Bäume können angerechnet werden. Die Bäume sind anzupfahlen und gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

7.11.3 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Zur inneren Mindest-Durchgrünung der Privatgrundstücke des geplanten Wohngebietes wird verbindlich vorgegeben, dass auf jedem Baugrundstück eines Einzelhauses, einer Doppelhaus-Hälfte und eines Hauses einer Hausgruppe mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste oder wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

7.11.4 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´Verkehrsbegleitgrün`

Im Randbereich der neu geplanten Stellplatzbereiche sowie (dort nur nachrichtlich) entlang des Treppen-Fußweges am Nordostrand zu Waldstraße hin werden Flächen für Verkehrsbegleitgrün im Bebauungsplan festgesetzt, um auch in diesen Bereichen zumindest kleine gestalterische und lokalklimatisch wirksame Akzente im öffentlichen Raum zu setzen.

Diese Flächen können, abgesehen von den ggf. mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Standorten (dazu s.o.; Kap. 7.11.1), beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen, ggf. mit Sitz- oder Spielelementen, als Grünfläche gestaltet werden.

7.11.5 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´Randeingrünung`

Die grünordnerische Gestaltung und die Funktionen der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´Randeingrünung` wurde bereits in Kap. 7.9 erläutert.

7.12 Erhalt von Pflanzungen

Im oben bereits erläuterten Sinne einer möglichst starken Durchgrünung des Plangebietes werden zwei markante vorhandene Bäume sowie eine naturnah bewachsene Böschungsfläche verbindlich zum Erhalt festgesetzt.

Bei den Bäumen handelt sich zum einen um die stadtbild-prägende Libanon-Zeder am Nordrand der Franz-Burkard-Straße (die sogar als Naturdenkmal ausgewiesen ist), und zum anderen um eine ältere Vogelkirsche auf Flurstück 26 in Flur 2.

Die mit dieser letztgenannten Festsetzung auf einem Privatgrundstück einhergehende Einschränkung für den Grundstückseigentümer ist dadurch gerechtfertigt, dass dieser nun zum Erhalt festgesetzte ältere Einzelbaum in den öffentlichen Raum hineinwirkt und somit neben seinen ökologischen inzwischen auch wichtige stadtgestalterische Funktionen aufweist. Außerdem wird westlich folgend eine neue Bebaubarkeit des betroffenen Grundstückes ermöglicht, die bisher wegen einzuhaltender Grenzabstände nicht gegeben war und die durch diese Erhaltungsbindung auch nicht nennenswert eingeschränkt wird (zumindest nicht für ein Hauptgebäude), da das Grundstück gerade im Bereich des Baumes eine unzureichende Tiefe und einen ungünstigen Zuschnitt aufweist.

Auch der Baumgehölzstreifen auf der Böschung entlang der Waldstraße am Südrand des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten (dazu s. auch Erläuterungen in Kap. 7.9). Dieser wird in der aktuellen Änderungs-Planung in deutlich größerem Umfang zum Erhalt gesichert als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.

7.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß den bisherigen vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Landkreis werden die den Gymnasiums-Schulhof erschließende Straßenabschnitte im Westen des Geltungsbereiches (westlich der Wendeanlage sowie daran anschließend die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ´Verkehrsberuhigter Bereich`) sowie der Haspelpfad Eigentum des Landkreises. Sie sollen aber weiterhin auch für die Öffentlichkeit und sonstige Anlieger zugänglich und nutzbar sein.

Daher wird textlich festgesetzt, dass die in der Planzeichnung als private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche in westlicher Verlängerung der Waldstraße (westlich der Wendeanlage) sowie die daran west-nordwestlich anschließende private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ´Verkehrsberuhigter Bereich` mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bingen, der Anlieger der Gemeinbedarfsanlagen sowie der Nutzer des Haspelpfades belastet sind.

Dafür werden jeweils Rechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten folgender Berechtigter festgesetzt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit;
- Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen jedweder Art,
- Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Müllbeseitigung,
- Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. –anlagen,
- Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichtigen sowie Nutzungsberechtigten für die sonstigen über diesen Weg angebundenen Grundstücke.

Damit können die die vertraglichen Vereinbarungen (für den kreiseigenen Haspelpfad ist auch eine dingliche Sicherung des Nutzungsrechtes für die Öffentlichkeit vorgesehen) auch im Bebauungsplan dokumentiert bzw. planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus wird in der Planzeichnung am Südrand des Teilgebietes C der Allgemeinen Wohngebiete eine 3,0 m breite Fläche festgelegt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen der südlich angrenzenden Mauer am Nordrand der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte („Kita“) belastet ist. Dies wird notwendig, da ansonsten keine Möglichkeit für einen Zugang für die nachfolgend erläuterten Zwecke gegeben wäre und die vorhandene Mauer nicht vom KiTa-Gelände („von oben“) aus angedient werden kann. In den Textfestsetzungen wird daher festgesetzt, dass damit das Recht der Begehung und Befahrung durch den Unterhaltungspflichtigen zum Zwecke der Pflege, der Wartung, der Reparatur, der Sanierung oder des Neubaus der Mauer umfasst ist. Dieser Bereich ist somit freizuhalten von baulichen Anlagen sowie von Vegetationsstrukturen, welche die (dem Begünstigten jederzeit zu gewährende) freie Zugänglichkeit bzw. Befahrbarkeit in diesem Streifen behindern. Ansonsten kann die Fläche aber als Freifläche für die rückwärtigen Bereiche des Wohngebietes genutzt werden.

7.14 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die in der Umgebung des Geltungsbereiches bestehenden sowie für die künftigen wohnbaulichen Nutzungen war zum Ursprungs-Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden.

Im Rahmen dieser Untersuchung waren zum einen die Auswirkungen der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Nutzungen (Errichtung neuer Wohngebäude sowie insbesondere einer neuen Sporthalle mit Parkdeck und Parkplatz) auf den Ziel- und Quellverkehr auf den öffentlichen Straßen und Parkflächen geprüft und die zu erwartenden Immissionen aus der geplanten Nutzung der künftigen Sporthalle ermittelt und bewertet worden.

Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden im Folgenden zunächst, als Grundlage für die städtebauliche Bewertung und Abwägung der nun veränderten Bebauungsplanung, nochmals zusammengefasst.

- **Rechtskräftige Bebauungsplanung – seinerzeit ermittelte Immissionen für den Bestand**

Aus den künftigen Verkehrsgeräuschen sowie aus der Nutzung der Sporthallen (inkl. Parkdeck) resultierten keine erheblichen oder gar unzumutbaren oder unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen für die Bestandsbebauung der näheren Umgebung.

Die bei Realisierung der ursprünglichen Planung zu erwartenden Immissionen hätten – mit den getroffenen Annahmen, die einige Sicherheiten enthielten und somit „auf der sicheren Seite“ lagen, überwiegend eine Pegelerhöhung um 1-2 dB(A) zur Folge haben, an manchen Gebäuden, so z.B. Waldstraße 26, sogar kleinere Reduzierungen.

An den im Geltungsbereich gelegenen Immissionsorten 2 und 3 (Franz-Burkard-Straße 7 und 9) wäre mit der damaligen Planung zwar teilweise das Kriterium der „wesentlichen Änderung“ (Pegelerhöhung um 3 dB (rechnerisch genau $\geq$ 2,1 dB)) nach den Vorgaben der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung) erfüllt worden. Da jedoch die (bereits recht restriktiven) Grenzwerte der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) selbst bei dem theoretisch ungünstigsten Ansatz nicht überschritten werden, werden von daher keine Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst.

Diese bestehende Belastung war und ist dem Planungsträger bewusst. Die bei Umsetzung der ursprünglichen Planung abschnittsweise zu erwartenden, durchweg aber allenfalls geringfügigen Erhöhungen waren aber damals bereits ohne Zweifel als vertretbar anzusehen.

Dazu ist auch anzumerken, dass gemeinhin erst eine Veränderung von 3 dB(A) vom menschlichen Ohr wahrgenommen wird, sodass die ermittelten Erhöhungen bereits aus diesem Grunde zu vernachlässigen sind. Somit war bereits in der seinerzeitigen Abwägung zu den Immissionen für den Bestand in der Gesamtabwägung festgestellt worden, dass die geplante Neuordnung dieses innerstädtischen Bereiches, mit den erläuterten Zielsetzungen und den geplanten Infrastruktur-Vorhaben hier insgesamt höher zu gewichten waren als die privaten Belange eines relativ beschränkten Personenkreises, für die mit der Beibehaltung des Status quo - d. h. ohne die damals vorgesehenen Nutzungen (2-stöckiges Parkdeck, ohne durchgehende Straße mit Wohnbebauung und ohne damals geplante neue Sporthalle) - eine (allenfalls aber auch nur sehr geringfügig) bessere Immissionsbelastung gegeben wäre.

- **Rechtskräftige Bebauungsplanung – seinerzeit ermittelte Verkehrsgeräusch-Immissionen für das Plangebiet**

Auch für die im Plangebiet künftig zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen waren ungünstigste Verkehrszahlen der jeweils nächstgelegenen Straße berücksichtigt worden. Der Gutachter hatte als Ergebnis festgestellt, dass praktisch im gesamten Plangebiet der Tagesorientierungswert eines allgemeinen Wohngebietes (WA) von 55 dB(A) unterschritten und somit eingehalten wird. Nur im direkten Nahbereich zu den damals geplanten Straßentrassen waren leichte Überschreitungen (allerdings ≤ 1 dB) gegeben. Der zur Nachtzeit geltende Orientierungswert von 45 dB(A) wurde im Nahbereich zu den Straßen- bzw. Parkplätzen um maximal bis zu 3 dB überschritten.

- **Rechtskräftige Bebauungsplanung – seinerzeit ermittelte Sportgeräuschimmissionen**

Die zu erwartenden Sportgeräuschimmissionen wurden für die drei der seinerzeit geplanten Sporthalle am nächsten gelegenen Wohnbaugrundstücke des Plangebietes berechnet. In der Ruhezeit war lediglich an einem neu geplanten Wohnhaus (unmittelbar südöstlich der Fläche der geplanten Halle) Richtwertüberschreitungen - gleichwohl auch nur um 1 dB(A) – erwartet worden.

Aus den vorstehend nochmals wiedergegebenen Ergebnissen der Berechnungen resultierten Vorschläge für Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation, die der Gutachter ebenfalls wieder unterteilt hatte in Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation und solche zur Verbesserung der Sportgeräuschsituation.

- **Rechtskräftige Bebauungsplanung – seinerzeit ermittelte Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation im Plangebiet**

Die verkehrsbedingten Überschreitungen des Orientierungswertes zur Tageszeit durch die Immissionen aus dem Verkehr, die ohnehin allenfalls kleinflächig im Nahbereich zur Straße hin und in einer Höhe von max. 1 dB(A) festgestellt wurden (und dies mit zahlreichen angenommen „Sicherheiten", s. u.) konnten als vernachlässigbar eingestuft werden. Somit waren Maßnahmen lediglich infolge der Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes erforderlich, wenngleich auch dieser nur sehr geringfügig (unter 3 dB(A)) und ebenfalls auch nur in den zur jeweiligen Straße hin gewandten Grundstücksbereichen festgestellt worden war.

So war lediglich vorgeschlagen worden, an allen Wohngebäuden im Geltungsbereich die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche I oder II nach der (seinerzeit noch gültigen, inzwischen aber geänderten) DIN 4109 (´Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise` vom November 1989) auszubilden sind. Das hieß, dass die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der jeweiligen Außenbauteile einen Wert von mindestens 30 dB(A) aufweisen mussten. Dies war damals bereits als Stand der Technik anzusehen und somit auch mit sehr geringem (bzw. damals schon nicht mehr erkennbarem Mehr-)Aufwand für die Bauherrn realisierbar gewesen ist. Dies wurde – zum bestmöglichen Schutz der hier Wohnenden - in den Textfestsetzungen verbindlich festgesetzt. Die erforderlichen Schalldämmmaße wären dann in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen gewesen.

Mit diesen Festsetzungen wurde – wie es in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan formuliert wurde - bereits „*ein hinreichender Schutz nicht nur vor den Verkehrsimmissionen gewährleistet, sondern gleichzeitig auch bereits vor der den Lärmimmissionen aus dem Sportlärm,* ***da die vorgenommene Ermittlung der Lärmpegelbereiche durch die Überlagerung der beiden Immissionsarten erfolgte****, indem den Verkehrsgeräuschimmissionen für die Tageszeit 3 dB hinzugeschlagen wurden"*.

Darüber hinaus wurden (zur weiteren Optimierung des Schallschutzes gegen Verkehrslärm) eine Grundriss-Orientierung für Gebäude in den Bereichen empfohlen, bei denen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zur Nachtzeit überschritten werden (wenngleich allenfalls um bis zu 3 dB(A)). Da diese Maßnahme aber nicht zwingend notwendig war, war sie auch nur als Empfehlung in den Hinweisen des Bebauungsplantextes aufgenommen worden, um Bauherren diese Anregung zur weiteren Verbesserung der Schallsituation transparent zu machen.

➢ **Rechtskräftige Bebauungsplanung – seinerzeit ermittelte Maßnahmen zur Verbesserung der Sportgeräuschsituation**

Zur Verbesserung der Sportgeräuschsituation hatte der Gutachter zum Schutz der Wohnbebauung zum einen eine Beschränkung der Nutzungszeiten der geplanten Sporthalle empfohlen sowie bautechnische Maßnahmen an der neuen Halle.

Dies muss hier nicht mehr erläutert werden, da diese Lärmquelle an dem damaligen Standort (an dem nun die KiTa vorgesehen ist) nun ja entfällt.

Mit diesen Festsetzungen war somit für die seinerzeitige Planung ein hinreichender Schutz der Wohnbebauung vor unverhältnismäßigen Immissionen gewährleistet. Eine Überschreitung der zugrunde gelegten Orientierungs- und Richtwerte konnte bei Einhaltung der (unaufwändigen) Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Die künftige Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner näheren Umgebung konnte auch dadurch als gesichert angesehen werden, da bei den Berechnungen im Gutachten zahlreiche Sicherheiten eingebaut worden waren. So hieß es dazu bereits in der Begründung im Ursprungs-Bebauungsplan: „*Aufgrund dieser Aspekte ist entsprechend sicher zu erwarten, dass die tatsächlichen Immissionen eher geringer (keinesfalls aber höher) ausfallen als berechnet*“.

➢ **<u>Aktuelle Bebauungsplan-Änderung</u> – Bewertung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht**

Die vorliegende Änderung der Bebauungsplanung beinhaltet mehrere Änderungen, die für die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen von Bedeutung sind:

- Die geplante Sporthalle entfällt – daraus resultiert bereits der Verzicht auf die sich daraus ergebenden oben erläuterten Maßnahmen zum Schallschutz.
- Das geplante Parkdeck für 85-90 Stellplätze entfällt ebenfalls. (Diese Menge resultierte im Wesentlichen aus der angrenzend geplanten Sporthalle, welche ja hier nun entfällt. Der Stellplatzbedarf für die vom Kreis nun am Südrand des Plangebietes auf dem Schulsportgelände geplante Halle kann überwiegend – über die oben genannten 18 neuen Stellplätze zwischen Wendeanlage und Garagenzeile hinaus -über die vorhandenen Schul-Parkplätze südwestlich des Geltungsbereiches (so vor allem am Ende des Morschfeldweges) gedeckt werden).
- Dier durch eine durchgehende Straße sowie – auf Höhe des Parkdecks – durch ein Fahrrecht gesicherte durchgehende Straße zwischen der Schloßbergstraße über die Franz-Burkard-Straße und durch das Parkdeck bis zur Waldstraße entfällt und somit jeglicher Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung.
- Die Franz-Burkard-Straße bleibt größtenteils unverändert und endet an ihrem bisherigen Ende in einer Wendeanlage; sie erschließt über den Bestand hinaus künftig nur das neu geplante Teilgebiet C der Allgemeinen Wohngebiete.
- Die Gesamtfläche der zu erschließenden Wohngebiete verringert sich auf aktuell ca. 6.730 qm (gegenüber ca. 9.296 qm im rechtskräftigen Bebauungsplan). Der durch die neu ermöglichte Wohnbebauung verursachte Verkehr wird daher voraussichtlich geringer ausfallen, selbst wenn im Teilgebiet C (mit einem zulässigen Vollgeschoss mehr als bisher) nunmehr ein höherer Verdichtungsgrad möglich ist als bisher. Das seinerzeitige Verkehrs-Gutachten war von bis zu 50 Wohneinheiten ausgegangen – es ist kaum möglich, dass dieser Wert nun noch erreicht werden kann, zumal die Stadt es als Eigentümer dieses Teilgebietes (im Rahmen der geplanten Konzeptvergabe oder auch im Kaufvertrag) in der Hand hat, die Dichte auch über diese Instrumente zusätzlich auf ein städtebaulich sinnvolles Maß zu beschränken.

- Hinzu kommt allerdings die neu geplante Kindertagesstätte. Dazu sei an dieser Stelle aber angemerkt, dass „Kinderlärm“ laut einschlägiger Rechtsprechung als „sozialadäquat“ hinzunehmen ist.
- Im südlichen Erweiterungsgebiet des Geltungsbereiches wird an Stelle der bisherigen Außensportanlage mit entsprechender Lärmbelastung eine Sporthalle errichtet. Vom Grundsatz her ist daher für die benachbarten Anwohner mit einer geringeren Lärmbelastung als im Bestand zu rechnen.

Aus dieser Auflistung wird – auch ohne eine erneute gutachterliche Betrachtung - deutlich, dass die veränderte Bebauungsplanung somit insgesamt zu einer Verringerung der potenziellen Lärmeinwirkungen für die bestehende Bebauung in der näheren Umgebung sowie für die künftig geplante Wohnbebauung führt.

- Wie bereits erläutert, können die Festsetzungen infolge der Sporthalle ganz entfallen.
- Die darüber hinaus im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezogen sich auf die nachzuweisenden Gesamtschalldämm-Maße der jeweiligen Außenbauteile der Wohnbebauung nach der alten DIN 4109. Dazu ist folgendes zu berücksichtigen.

    1. Die Festsetzung war lediglich infolge der Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes erforderlich geworden. Diese war aber nur sehr geringfügig - unter 3 dB(A) - ausgefallen und auch nur in den zur jeweiligen Straße hin gewandten Grundstücksbereichen festgestellt worden. Wenn man zudem berücksichtigt, dass gemeinhin erst eine Veränderung von 3 dB(A) vom menschlichen Ohr wahrgenommen wird, so war selbst diese Überschreitung bereits aus diesem Grunde zu vernachlässigen Es ist daher zu erwarten, dass dieser Wert aufgrund der oben aufgeführten schalltechnischen Verbesserungen nun geringer ausfällt, sodass eine Überschreitung -sofern sie überhaupt festgestellt würden – allenfalls im marginalen (nicht wahrnehmbaren) Bereich liegen können.

    2. Diese als einzige Maßnahme festgesetzten Dämmmaße mussten gemäß der textlichen Festsetzung einen Wert von mindestens 30 dB(A) aufweisen. Dazu ist anzumerken, dass Schalldämm-Maße von bis zu 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der heutigen Bauweise i. d. R. bereits durch die geltenden Wärmeschutzbestimmungen eingehalten werden (müssen), sodass demgegenüber ein tatsächlicher Mehraufwand eines Bauherrn nicht gegeben wäre und davon auszugehen ist, dass dieser Dämmwerte ohnehin sicher eingehalten werden.

Aus diesen Gründen werden infolge der vorliegenden Bebauungsplanung keine Maßnahmen zum Schallschutz mehr erforderlich.

Die Belastung der umgebenden Straßenzüge und der betroffenen Anwohner durch die (hier auch mit stärkeren Erdbewegungen verbundenen) Erschließungs- bzw. Bauphasen ist unvermeidlich. Sie ist aber, auch angesichts der bereits bestätigten Leistungsfähigkeit der Anbindungs- und Knotenpunkte (dazu s. Kap. 6.3), und angesichts der zeitlichen Beschränkung vertretbar und entspricht einem Maß, das bei Baugebieten und Vorhaben dieser Größe in einem innerstädtischen Bereich stets gegeben ist.

Für die bundes- und landespolitisch (aus vielen guten Gründen) gebotene Nachverdichtung erschlossener Innenbereiche sind derartige Beeinträchtigungen bebauter Bereiche unvermeidbar.

7.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind

Die textliche Festsetzung, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern (so v. a. Beton-Rückenstützen der Bordeinfassungen des Straßenoberbaus bis zu einer Breite von maximal 30 cm und eine Tiefe von max. 60 cm) in diesem geringen Maß auf den Baugrundstücken hinzunehmen sind, dient der Sicherung der Erfordernisse der noch nicht vorliegenden Straßenfachplanung.

Die damit verbundenen Einschränkungen des Eigentums sind – insbesondere mit diesen Maßgaben - als völlig unerheblich und somit als hinnehmbar anzusehen, zumal die Flächen ja ausdrücklich weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleiben.

Zudem sind in den zum Ausbau vorgesehenen Straßenabschnitten im gesamten Geltungsbereich lediglich zwei Parzellen (Nr. 27 und 28 im Teilgebiet B der Allgemeinen Wohngebiete) betroffen, die nicht im Eigentum des Planungsträgers oder des Landkreises liegen; und in diesem Abschnitt liegt bereits eine Straße, die selbst bei einem Ausbau höhenmäßig aufgrund der nahe gelegen Zwangspunkte kaum verändert werden kann.

7.15 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. „*die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien"* zu berücksichtigen.

Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit gleichzeitig auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes.

Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.

Darüber hinaus war den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt worden, durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Zielsetzungen sicherzustellen.

Mit der am 2011 in Kraft getretenen „Klimaschutz-Novelle" (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden; BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt, was auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt wurde.

Diesbezüglich bemerkenswert ist insbesondere die dabei vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

- So können seit der BauGB-Novelle 2011 im Bebauungsplan bspw. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit „*Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung*" sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch „*Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen*", festgesetzt werden.
- Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch „*die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung*" sowie „*die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden*" sein können.
- Zudem wurden im § 248 BauGB „*Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie*" eingeführt, wonach in Bebauungsplan-Gebieten (oder auch in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nrn. 2 oder 3) bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung „*geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist"*. Außerdem werden solche Abweichungen entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen zugelassen, und auch von Kriterien des Einfügegebotes („*in die Eigenart der näheren Umgebung*") im Innenbereich nach § 34 Absatz 1 Satz 1 darf für derartige Maßnahmen abgewichen werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der zulässigen Baukörper nach Süden, Südosten bzw. Südwesten ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Allerdings wird von weitergehenden Festsetzungen, wie bspw. einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung oder einer Mindest- und einer Höchst-Dachneigung, im Hinblick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität zur Stellung des Gebäudes etc. verbleibt. Andererseits werden aber auch jegliche Vorgaben für derartige Parameter, die auch aus anderen städtebaulichen (insbesondere gestalterischen) Gründen festgesetzt werden können, ausdrücklich vermeiden bzw. offen gelassen, oder es werden dazu zumindest sehr weite Spektren festgesetzt, sodass jedwede Einschränkung für die optimale Nutzung erneuerbarer Energien unterbleibt.

Aufgenommen in die textlichen Festsetzungen wurde jedoch zum einen die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
Zum anderen wurde in der vorliegenden Änderung dazu folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

> *Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Geltungsbereich sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie ggf. erforderliche statische Aufwendungen im Dachbereich o.ä.) für die Nutzung von Solarenergie vorzusehen.*
>
> *Gleiches gilt für den Fall einer Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen, sofern hierbei keine Eingriffe in die sonstigen Bauwerksteile bedingt werden.*

Die letztgenannte Einschränkung des Gebotes dient der Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Zwar wird dem Grundstückseigentümer auch im Falle der Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen grundsätzlich die gleiche Pflicht zur Ergreifung der Maßnahmen für die Nutzung der Sonnenenergie auferlegt wie im Falle eines Neubaus. Sofern aber vorhandene Tragwerke von bestehenden baulichen Anlagen bei ihrer Errichtung nicht für zusätzliche Lasten (Zug und Druck) durch Solareinrichtungen ausgelegt wurden, würden entsprechend notwendige Ertüchtigungen einen unverhältnismäßig großen Aufwand bedeuten, da evtl. nicht nur die Dächer, sondern auch das Haupttragwerk mit Stützen, Unterzügen, Bindern (evtl. sogar bis in die Fundamentierung hinein) ertüchtigt werden müssten. Eine solche Auflage erscheint daher unangemessen restriktiv für einen Eigentümer, der lediglich ein neues Dach benötigt.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem innerörtlichen Siedlungsbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs-´Landschaft` möglichst harmonisch an die gewachsene Bebauungs-Struktur anfügen.

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung insbesondere der nördlich bis östlich folgenden Alt-Bebauung, mit der das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird.

Daher hatte der Planungsträger bereits im Rahmen der bisher rechtskräftigen Bebauungsplanung mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch wurden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (so v. a. Dächer, Einfriedungen und Werbeanlagen) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben sollte.

Nach eingehenden Diskussionen in den Gremien war damals bspw. auch auf zunächst vorgesehene Festsetzungen zur Gestaltung von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sowie auf Vorgaben zur Gestaltung von Außenwänden und Fassaden verzichtet worden, um – nicht zuletzt auch im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung - die Bauherrn diesbezüglich möglichst wenig einzuschränken.

Außerdem war, zur Vermeidung von unangemessenen Einschränkungen für rechtmäßig errichtete Bebauung, ausdrücklich festgesetzt worden, dass die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an denjenigen Gebäuden und baulichen oder sonstigen Anlagen gelten, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses des Ursprungs-Bebauungsplanes (10.02.2015) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden. Dies betrifft somit die Bestands-Anwesen Franz-Burkard-Straße 5, 7 und 9.

Hinweis: Die bauordnungsrechtlich- gestalterischen Festsetzungen sind weitgehend unverändert aus der Ursprungs-Bebauungsplanung übernommen worden, da sich die damit verfolgten Planungsziele nicht geändert haben. Daher werden im Folgenden auch die dazu getroffenen Begründungen bzw. Erläuterungen fast unverändert wiedergegeben.
Eine Ausnahme ist lediglich zu zwei neu aufgenommen textlichen Festungen gegeben, die in Kap. 8.2 (im Unterpunkt ´Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke`) erläutert werden.

8.1 Dächer

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgt.

So wird - analog auch zur diesbezüglichen Vielfalt der umgebenden Bebauung - für die **Dachneigung** ein angemessener Spielraum zugestanden und lediglich die Höchstneigung auf 45° begrenzt. Flacher geneigte oder flache Dächer, welche zunehmend dem Wunsch von Bauherren und zeitgemäßen Bauformen entsprechen, können in diesem Umfeld – auch angesichts der entsprechenden Baukörper des Stefan-George-Gymnasiums - keine erkennbaren nachteiligen Auswirkungen nach sich ziehen.

Im Hinblick auf die **Dacheindeckung** werden zunächst Vorgaben zur Dachfarbe getroffen, die allerdings ausdrücklich nur für das Wohngebiet, nicht für die Gemeinbedarfsflächen gelten. So sind im Wohngebiet nur regionaltypische lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune bis ziegelrote sowie anthrazitfarbene Farbtöne zulässig, die in ihrer Vielfalt nicht nur generell den Stadtkern Bingens, sondern auch die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Dachlandschaft prägen.

Diese Form- und Farb-Elemente sollen das (künftig als einheitliches zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbare) Neubaugebiet künftig hier prägen, wobei die infolge der Topografie gegebene gestalterische Korrespondenz mit den gemeinsam wahrnehmbaren Randbereichen bewusst hergestellt werden soll.

Dabei wurde das nicht nur in der gesamten Ortslage von Bingen allgemein, sondern insbesondere auch das in der näheren Umgebung vorherrschende Dachfarben-Spektrum vorgegeben, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild an diesem Ortsrand zu verwirklichen und insbesondere die der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modefarben zu vermeiden. Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können; daher werden auch diese ausgeschlossen.

Eine Abweichung wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metalldächer sind darüber hinaus nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier noch annähernd homogenen Dachlandschaft, bspw. durch Dacheindeckungen in bunten Modefarben o.ä., würden einen gestalterischen Bruch

und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des hiesigen Siedlungsbildes nach sich ziehen, die der Stadtrat vermeiden möchte. Dies gilt nicht nur für den neu geplanten Siedlungsteil, sondern auch und gerade für die vorhandenen angrenzenden Siedlungsabschnitte, die vor solchen Erscheinungen geschützt werden sollen.

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von **Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren** zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei Flachdächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Allerdings muss für diese Aufständerungen zwischen der freistehenden Anlage und dem Rand des Daches bzw. der darunter beginnenden Wand / Fassade ein Abstand von mindestens 1,0 m gewahrt werden, um die bei derartigen Anlagen häufig nachteiligen ästhetischen Außenwirkungen zu minimieren.

8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die erläuterten Vorgaben zur Dachgestaltung hinaus werden weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben getroffen.

- **Wasserdurchlässige Befestigungen**

Die Festsetzung, dass Befestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur dann zulässig sind, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert, stellt lediglich eine Übernahme einer ohnehin gültigen landesbaugesetzlichen Vorgabe (des § 10 Abs. 4 LBauO) dar.

- **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzten Anteile der Vorgärten (sowie die Beschränkung von deren Flächenanteil auf höchstens50 %) soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem sollen auch die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Diese Beschränkung der Vorgartennutzung dient der Sicherung der (in den Straßenraum wirksamen) inneren Durchgrünung des Baugebietes im (halb-)öffentlichen Raum, ohne jedoch den Nutzungsspielraum des Grundstücksbesitzers für notwendige Zufahrten bzw. Stellplätze allzu sehr einzuschränken.

Auch die Festsetzung dieser Vorgaben für die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke erfolgt aus den gleichen Gründen, hier nicht nur für die Wirkung in den öffentlichen Raum, sondern auch aus Gründen des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes.

Neu hinzugekommen in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind dazu die nachfolgend erläuterten textlichen Festsetzungen:

a. Das für die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden.
b. Die schließlich ebenfalls neu ergänzte Festsetzung, dass „*lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind*“, nicht zulässig sind, ist aus

umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

- **Einfriedungen und Stützmauern**

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von unpassenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstigen Anlagen in den öffentlichen Raum hinein vermeiden.

Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade). Dort sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen in unbegrenzter Höhe hergestellt werden, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

- **Werbeanlagen**

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des immer noch ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage auch in einem Allgemeinen Wohngebiet unbedingt notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden ´Wildwuchs` von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung, der Größe oder der technischen Eigenart) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche ´großstädtischen` bzw. ´industriell` anmutenden Elemente diesen innerörtlichen Wohngebiets-Charakter Bingens nicht beeinträchtigen.

- **Abstellplätze für Müllbehälter und ähnliche Anlagen**

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich nahe einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum und aus den Zufahrts- und Stellplatzbereichen zu schützen.

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich nicht erforderlich.**

Allerdings müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen

"(...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, (...)

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,".

Hinweis: Die nachfolgenden Aussagen basieren zu einem beträchtlichen Teil aus den beiden **Artenschutzrechtlichen Fachbeitragen**, welche beide Anlage zur vorliegenden Begründung sind.
Es handelt sich dabei zum einen um den Fachbeitrag zum Ursprungs-Bebauungsplan[1] und zum anderen um die aktuelle Ergänzung dieses Fachbeitrages[2], der aber lediglich für die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches in der vorliegenden Änderung konzipiert wurde, da die Aussagen aus dem Ursprungs-Beitrag (auf denen u. a. auch die artenschutzrechtlich begründeten Festsetzungen – dazu s. auch Kap. 7.10 - basieren) für den damaligen Geltungsbereich fast vollständig noch gültig sind.
Im Folgenden werden daher zum ursprünglichen Geltungsbereich auch mehrere Passagen aus der alten Begründung zitiert.

9.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Franz-Burkard-Straße – Schulgelände Bingen" (Übernahme aus der alten Begründung)

Eine ausführliche Beschreibung der Biotoptypen und der Vegetation kann dem Kap. C sowie der Bestandskarte des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (VIRIDITAS 2016) entnommen werden. Dieser ist als Anlage Gegenstand der Begründung. Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Der Großteil des Plangebietes ist durch Gebäude, Verkehrsflächen und öffentlichen Plätzen in einer Größenordnung von ca. 1,02 ha versiegelt. Diese Flächen besitzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine sehr geringe Bedeutung, wenngleich, gemäß den Ergebnissen der bereits genannten artenschutzrechtlichen Prüfung (VIRIDITAS 2016, s. Anlage 1), das Gebäude der Turnhalle bzw. dessen Verschalung Quartiermöglichkeiten für die streng geschützte Zwergfledermaus bietet.

Weiterhin sind Grünlandbestände in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha verstreut im Geltungsbereich vorhanden. „Relativ artenreich ist der Rasen, der sich im Osten des Schulgeländes entlang des Hanges erstreckt. In dem Rotschwingel-Grünpippau-Parkrasen (*Festuco commutatae-Crepidetum capillaris*) kommen neben kennzeichnenden Arten wie Kleinköpfigem Pippau (*Crepis capillaris*), Horst-Rot-Schwingel (*Festuca commutata*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) auch Arten des mageren Grünlandes wie Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) und Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) vor" (VIRIDITAS 2016, S. 5). Die übrigen offenlandgeprägten Flächen sind entweder durch Trittbelastung oder ruderale Einflüsse vorbelastet, im Vergleich zur Gesamtfläche nehmen diese nur einen vergleichsweise geringen Anteil am Geltungsbereich ein.

Lediglich die Gehölzflächen weisen eine höhere Wertigkeit auf, sind aber durch die Innenstadtlage und Verinselung geprägt. Die Biotopstrukturen der Gehölze nehmen etwa 0,3 ha des Plangebietes ein. Vergleichsweise naturnahe Baumgehölze stocken südlich des Sportplatzes sowie in der Böschung zum Haspelpfad. Hier wachsen Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*), dazu zahlreiche Sträucher wie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Weitere Gehölze finden

---

1 VIRIDITAS (2016): Stadt Bingen am Rhein - *Bebauungsplan ´Franz-Burkard-Straße - Schulgelände Bingen'. Artenschutzrechtliche Prüfung:* Stand: 12.06.2016. Weiler bei Bingen.

2 VIRIDITAS (2020): Stadt Bingen am Rhein - *Bebauungsplan ´Franz-Burkard-Straße - Schulgelände Bingen, 1. Änderung'. Artenschutzrechtliche Prüfung – Ergänzung.* Stand: 31.03.2020. Weiler bei Bingen.

sich im Nordosten des Geltungsbereiches. Nutzungsbedingt finden sich auf dem Schulgelände zahlreiche Einzelflächen mit Bodendeckern und Ziergehölzen, die lediglich gestalterischen Nutzens sind und als Lebensraum nur eine untergeordnete Rolle besitzen.

Unter den zahlreichen Bäumen sind ein sehr großer Spitz-Ahorn südwestlich des Sportplatzes, eine Blut-Buche (*Fagus sylvatica f. purpurea*) im Nordwesteck des Verkehrsübungsplatzes, eine große Süß-Kirsche auf Flurstück 28 und eine große Libanon-Zeder (*Cedrus libani*) auf Flurstück 27 sowie die als Naturdenkmal geschützte Libanon-Zeder an der Einmündung der Franz-Burkard-Straße nennenswert und stadtbildprägend.

Als bemerkenswerter Biotop befand sich in der nördlichen Hälfte der Franz-Burkard-Straße auf Höhe des Flurstücks 5/1 eine etwa 2 m hohe, nahezu senkrechte und vegetationsfreie Lehmwand mit Brutgängen von Hautflüglern (*Hymenoptera*). Gemäß den Bestimmungen des § 30 BNatSchG entspricht dies einem pauschal geschützten Biotop; der nachrichtlich im Ursprungs-Bebauungsplan übernommen worden war.

[Hinweis 2020: Inzwischen wurde der Rückbau dieses Biotops genehmigt und bereits ein funktionaler Ersatz an anderer Stelle hergestellt, sodass dies auch nicht mehr nachrichtlich festgesetzt wird.]

Bei den Vogelarten, die das Gebiet mit seiner geringen Biotopausstattung potenziell als Bruthabitat nutzen können, handelt es sich ausnahmslos um solche, die zu den ubiquitären Arten ohne besondere Habitatansprüche zählen. Es wurden bei den Begehungen keine Reptilien nachgewiesen. Mehrere Fledermausarten nutzen das Gebiet als fakultatives Jagdhabitat. Die Turnhalle wird zudem von mindestens einer Fledermausart als Quartier genutzt, wobei es sich höchstwahrscheinlich um die Zwergfledermaus handelt“ (VIRIDITAS 2016, S. 10).

Erweiterungsfläche der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung „Franz-Burkard-Straße – Schulgelände Bingen, 1. Änderung und Ergänzung“

Die Erweiterungsfläche „*im Süden ist überwiegend durch unterschiedliche Sportanlagen wie ein Asche-Sportplatz, einem Gummiplatz sowie Laufbahnen geprägt. Am südlichen Rand befinden sich, mit Betonplatten versehenen Sitzgelegenheiten.*

Im Süden schließt sich an den Sportplatz hangaufwärts ein naturnahes, von angepflanzten Bäumen überragtes Baumgehölz an. Hier wachsen Vogel-Kirsche (Prunus avium), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides) und Feld-Ahorn (Acer campestre), dazu zahlreiche Sträucher wie Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hunds-Rose (Rosa canina), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) und Schwarzer Holunder (Sambucus nigra). Ein vergleichbares Baumgehölz steht am westlichen Rand sowie im nördlichen Teil des Vorhabensbereichs.

Verteilt über mehrere Flächen des Geltungsbereichs finden sich an verschiedenen Stellen Bodendecker-Bestände mit Fächer-Zwergmispel (Cotoneaster horizontalis) und Ziergehölze mit Arten wie Teppich-Zwergmispel (Cotoneaster dammeri) und Schwarze Apfelbeere (Aronia melanocarpa).

Teilbereiche der Zierbeete und Bodendecker-Bestände sind, insbesondere in den vorgelagerten Säumen durch trittbelastete Flächen gekennzeichnet. Hier finden sich zumeist Weidelgras-Wegerich-Trittrasen (Lolio-Plantaginetum)“ (VIRIDITAS, 2020, S. 2f.).

9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Die planungsrelevanten Vorgaben auch aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht waren bereits Gegenstand des Kapitels 4 der vorliegenden Begründung, auf dessen diesbezügliche Aussagen (insbesondere in Kap. 4.2) hiermit verwiesen wird.

9.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

Zur sachgerechteren Bewertung des durch die nun vorliegende Bebauungsplanung tatsächlich bewirkten Eingriffes – welcher auch ohne Ausgleichsbedarf in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen ist – soll an dieser Stelle zunächst eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf den Bodenhaushalt erfolgen, welche die Neuversiegelung als Maßstab ansetzt.

(S. nachfolgende Tabelle).

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m²]
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.730
2	*Versiegelung resultierend aus Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4*	*2.692*
3	*maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO*	*1.346*
4	*resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes lfd.-Nr. 2 + 3*	*4.038*
5	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Bolzplatz	680
6	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule	12.207
6a	*davon Flächen für Stellplätze und Garagen*	*460*
6b	*ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, nach derzeitigem Planungsstand werden durch die Halle voraussichtlich 2.670 m² zzgl. Nebenanlagen und Zuwegungen versiegelt*	*2.670*
7	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindertagesstätte	4.750
7a	*ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, nach derzeitigem Planungsstand werden durch die Kindertagesstätte voraussichtlich 1.500 m² zzgl. Nebenanlagen und Zuwegungen versiegelt*	*1.500*
8	Straßenverkehrsflächen	2.720
9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg	225
10	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	516
11	Öffentliche Parkplatzflächen sowie Flächen für private Stellplätze	1.402
12	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Zufahrt	80
13	Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Trafo (Bestand)	20
14	Private Grünfläche	360
15	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Randeingrünung	2.690
15a	*davon Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB*	*1.613*
16	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	212
17	Maximal zulässige Versiegelung des Bebauungsplans *lfd.-Nr. 4 + 5 + 6a + 6b + 7a + 8 + 9 + 10 + 11 +12 +13*	14.311
18	abzüglich bestehende Versiegelungen *gemäß Flächenbilanzen aus den Artenschutzrechtlicher Prüfungen (viriditas 2016, Seite 4 und viriditas 2020, Seite 2)*	15.323
19	resultierende Neuversiegelung durch den Bebauungsplan *lfd.-Nr. 17 - 18*	- 1.012
20	Größe des Geltungsbereiches *lfd.-Nr. 1 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16)*	32.512

Wie aus der Tabelle hervorgeht, werden durch die Planung („theoretisch“) ca. 1.010 m² weniger versiegelt als im derzeitigen Bestand, was somit einer Entsiegelung entsprechen würde.

(Im Ursprungs-Bebauungsplan war noch eine mögliche Neuversiegelung in einer Größenordnung von maximal ca. 0,54 ha ermittelt worden).

Weitere Versiegelungen in den Gemeinbedarfs-Flächen durch Nebenanlagen und Zuwegungen (deren Maß nicht festgesetzt wurde und bei Flächen für den Gemeinbedarf auch keiner Festsetzung bedarf) sind zulässig und – gleichwohl jeweils nur relativ kleinräumig - zu erwarten. Es kann aber festgehalten werden, dass sich das Maß der künftigen Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen Bestand möglicherweise insgesamt doch noch etwas erhöhen könnte, dass sich die Situation aber – trotz der neu geplanten Vorhaben - keinesfalls entscheidungserheblich zum Nachteil verändern wird, zumal die Wiedernutzbarmachung und eine Nachverdichtung des Innenbereiches ausdrückliche Planungsziele sind. Gegenüber der rechtskräftigen Planung (s.o.) ist diesbezüglich sogar eine Verbesserung zu erwarten.

9.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung wird die Betroffenheit der genannten Belange bzw. der einzelnen umweltbezogenen Schutzgüter durch die Planung in folgender Tabelle kurz erörtert.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Biotope / auf Pflanzen	Der Großteil des Plangebietes ist derzeit durch Gebäude, Verkehrsflächen und öffentlichen Plätzen in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha bereits versiegelt. Zwei Einzelbäume, die private Grünfläche im Nordosten auf Flurstück 28, das Verkehrsbegleitgrün am Treppenaufgang zur Waldstraße sowie Teile des Baumgehölzes nördlich der Waldstraße wurden, zur Vermeidung der Eingriffsintensität, zum Erhalt festgesetzt. Auf Grund der angestrebten und städtebaulich gebotenen Ausnutzung dieses Innenbereiches ist ein weiterer Erhalt von Biotopen nicht sinnvoll möglich. Durch die Planung gehen daher die übrigen Biotoptypen (mit ihren Gehölzbeständen und den grünlandartigen Offenlandbiotopen) bis auf die oben genannten Ausnahmen vollständig verloren. Der Gehölzverlust kann durch die in relativ hohem Umfang getroffenen naturschutzfachlich und / oder grünordnerisch begründeten Festsetzungen (Anpflanzung von Straßenbäumen, Begrünung von Park- und Stellplätzen, Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´Randeingrünung` etc. s.o.) teilweise bereits funktional ausgeglichen werden, zumal der Eingriff in anthropogen geprägte Stadtgehölze erfolgt. Streng geschützte Pflanzenarten und pauschal geschützte Biotope werden nicht beansprucht. In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 1.126 qm mehr an öffentlichen Grünflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.
Auswirkungen auf Tiere	Die Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt ist vor allem aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung abzuleiten, auf die hiermit verwiesen wird. Die Ergebnisse dieser Prüfung (s. Anlage 1 und 2) werden im Kapitel 9.5 zusammenfassend erläutert. Im Vorgriff auf die Baumaßnahmen ist ein Großteil des Vegetationsbestandes im Bereich der geplanten Bebauung zu beseitigen. Um negative Auswirkungen für gehölzgebundene Vogelarten während der Bauzeit ausschließen zu können, sind die Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01.10. bis 01.03 zulässig. Bei den im Untersuchungsgebiet beobachteten Arten handelt es sich um weit verbreitete und wenig spezialisierte Arten, die landesweit häufig vorkommen. Aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums kann der Hauptteil der beobachteten Arten auch jederzeit andere Standorte besiedeln oder auf diese ausweichen. Mit dem Abriss der Turnhalle gehen jedoch Quartiere der Zwergfledermaus an den Gebäuden verloren. Vor den Abrissarbeiten ist daher die Überprüfung der potentiellen Quartiere auf Besatz zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Einzelindividuen durch einen Fledermausgutachter zu gewährleisten. Weiterhin ist die Besiedelung der potentiellen Quartiere durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Der Quartiersverlust ist durch das Anbringen von Fledermauskästen auszugleichen. Die Umsetzung dieser in Ziffer 1.9.1.2 des Satzungstextes festgesetzten und zudem in Ziffer 1.9.1.3 durch ein bedingtes Baurecht gesicherten CEF-Maßnahme wird auch durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bingen und dem Kreis Mainz-Bingen gesichert. Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu einer temporären Beeinträchtigung angrenzender Kontaktbiotope durch Lärm und visuelle Störungen. Hiervon sind in erster Linie störungsempfindliche Vögel und Kleinsäuger in den an das Baufeld angrenzenden Böschungen und Gärten betroffen. Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der Artenschutzmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Tierwelt auszuschließen.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Fläche und Boden	Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sind die Böden im Plangebiet bereits größtenteils versiegelt (s.o., Kap. 9.3). Die natürlichen Bodenfunktionen sind auf diesen Flächen nicht mehr gegeben. In den Gartenbereichen sind die Böden durch die siedlungsgärtnerische Nutzung überprägt. Durch den Bebauungsplan wird keine abwägungserhebliche Neuversiegelung planungsrechtlich ermöglicht.
Auswirkungen auf Wasser	Durch den Bebauungsplan wird, wie in Kap. 9.3 erläutert, keine oder zumindest keine abwägungserhebliche Neuversiegelung planungsrechtlich ermöglicht. Auf Grund der innerstädtischen Lage und der Topographie ist eine Oberflächenwasserbewirtschaftung nur in eingeschränktem Maße möglich. Unter Zugrundelegung der in Kapitel 5.2 genannten Erläuterungen – planungsrechtliche Sicherung eines deutlich geringeren künftig zulässigen Befestigungsanteils als der in den hydraulischen Berechnungen bisher angesetzte – lassen sich jedoch erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausschließen.
Auswirkungen auf Luft / Klima	Das Plangebiet ist durch die Innenstadtlage und die bisherigen flächenintensiven Nutzungen von großflächigen Versiegelungen geprägt. Das Plangebiet weist somit lokalklimatisch die Merkmale eines Stadtklimas auf, dass durch Aufheizung, mangelnde Durchlüftung und nächtliche Abstrahlung gekennzeichnet ist. Durch die neue Bebauung werden diese Merkmale zunächst verstärkt, zumal ein Verlust laubreicher Strukturen in einer Größenordnung von ca. 0,3 ha mit ihren lokalklimatischen Gunstwirkungen, wie beispielsweise der Anreicherung der Umgebung mit Sauerstoff, temperaturausgleichender Wirkung sowie der Staub- und Schadstofffilterung, zu verzeichnen ist. Im Rahmen der bereits im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Grünstrukturen werden allerdings neue Grünstrukturen im Plangebiet entstehen, die mittel- bis langfristig lokalklimatisch günstig wirken. Darüber hinaus werden auch die künftig in den privaten Hausgärten und im Randbereich der Gemeinbedarfsanlagen auf freiwilliger Basis sicher zu erwartenden Grünstrukturen diese kompensierende Wirkung verstärken. Durch den Erhalt von Vegetationsbeständen können die genannten nachteiligen Auswirkungen zudem bereits verringert werden. In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 1.126 qm mehr an öffentlichen Grünflächen mit eben diesen Gunstwirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt Begrenzt auf die Bauzeit sind Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten, die jedoch bei Beachtung der geltenden Vorschriften als nicht erheblich zu bewerten sind.
Auswirkungen auf Landschaft	Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Geltungsbereich ist städtisch geprägt, wenngleich südlich des Geltungsbereiches der Übergang zur freien Landschaft – hier die bewaldeten Hänge des Rochusberges – unmittelbar hinter dem Schulgelände folgt. Die in relativ umfangreichen Maße getroffenen restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen etc. sowie die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Vorgaben dienen jedoch der Wahrung des Charakters des Stadtbildes und ermöglichen, unter Berücksichtigung der funktional und infrastrukturell erforderlichen Aspekte, eine stadtgestalterisch integrierte Entwicklung. Zudem ist die Außenwirkung bzw. die Einsehbarkeit dieses Gebietes relativ gering und im Wesentlichen auf die benachbarten Siedlungsstrukturen beschränkt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse war im Ursprungs-Bebauungsplan eine schalltechnische Stellungnahme erstellt worden, desrn Berechnungen auf einer Verkehrsuntersuchung beruhten (dazu s. auch Erläuterungen zu deren Aussagen in Kap. 6.3 und 7.14). Wie bereits in Kap. 7.14 (auf das hier verweisen sei) dargelegt, resultieren aus den vorliegenden Änderungen tendenzielle eher Verbesserungen aus schalltechnischer Sicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind insgesamt auszuschließen.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den vorstehend genannten Parametern	Zusätzliche Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – sind insgesamt (allenfalls) von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	Die aufgrund der hohen Vorbelastungen (s.o.) in dieser innerstädtischen Lage gleichwohl nur geringe biologische Vielfalt im engeren Geltungsbereich geht bei Realisierung der Planung verloren. Das auf allen Seiten bereits von Bebauung umgebene Gebiet weist aber im Hinblick auf dieses Kriterium eine relativ ungünstige Lage auf, da Vernetzungs- und Austausch-Beziehungen eingeschränkt bzw. allenfalls für mobile, ubiquitäre und siedlungsangepasste Arten gegeben sind. Über die bei den Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt bereits erläuterten Beeinträchtigungen hinaus ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biodiversität durch die Planung als sehr gering zu bezeichnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt in den Strukturen der näheren und weiteren Umgebung sind angesichts der Größe und der Lage des zudem relativ isolierten Plangebietes im Hinblick auf Austauschbeziehungen ebenfalls nicht zu erwarten, soweit die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete	Keine von der Planung betroffen (siehe Kapitel 4.2).
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es sind keine Kultur- oder Sachgüter von der Planung unmittelbar betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch die Bauleitplanung – soweit darin regelbar – bzw. durch die anschließende Erschließungsplanung gewährleistet; ansonsten kein Einfluss durch die Planung, der über das übliche Maß eines Neubaugebietes in dieser Art und Dimensionierung hinausgeht.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Dies ist grundsätzlich Ziel der Stadt; kein sonstiger Einfluss durch die Bauleitplanung.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Es werden keine Zielaussagen derartiger Pläne tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nicht betroffen.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung (12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – 12. BImSchV) sind in Bingen nicht vorhanden, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie auszuschließen sind. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Hangrutschungs- und hochwassergefährdeten Gebieten. Das Plangebiet befindet sich gemäß Kartenserver des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rhein-land-Pfalz im Bereich der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse S, Gebiete mit relativ flachgründigen Sedimentbecken). Neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) sind entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher zu bauen.

Belang	Situation im Plangebiet
	Es lassen sich keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten, ableiten.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass durch die Bebauungsplan-Änderung der Eingriff in den Bodenhaushalt (durch die geringere Versiegelung als bisher zulässig) sowie in das Arten- und Biotoppotenzial (durch die Vergrößerung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzfläche unterhalb der Waldstraße sowie die Vergrößerung der Öffentlichen Grünfläche oberhalb der bestehenden Kindergartens) geringer ausfallen wird.

Einschränkend ist zu sagen, dass nach derzeitigem Stand nicht beurteilt werden kann, ob auf der Erweiterungsfläche – Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Halle – ein Eingriff in die bestehenden Gehölzbestände durch den Schul- und Bauträger (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) erfolgt - dies bleibt der Ausführungsplanung vorenthalten; geplant ist nach derzeitigem Stand der Erhalt sämtlicher begrünter Randstrukturen und allenfalls ein kleinflächiger Eingriff in derartige Bestände.

In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 1.126 qm mehr an öffentlichen Grünflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, mit den erläuterten positiven Wirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial, das Lokalklima und das Stadtbild.

Auch die Auswirkungen auf den Menschen werden durch die Bebauungsplan-Änderung gemindert (wie u. a. auch in Kap. 7.14 erläutert), sodass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Allgemein ist anzumerken, dass die Nachverdichtung im innerörtlichen Bestand zu Bauzwecken eine Minderung des Bedarfs der Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Flächen in den Randbereichen von Ortslagen bewirkt und somit städtebaulich und ökologisch grundsätzlich zu begrüßen ist. Dies wird hier auch höher gewichtet als die nun – gemessen an idealisierten naturschutzfachlichen Zielvorstellungen für die Fläche – entstehenden potenziellen Beeinträchtigungen für das umwelt- bzw. naturschutzfachliche Potenzial oder für die Nachbarschaft.

Voraussetzung für diese städtebauliche Gesamtbewertung der umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belange ist allerdings die zwingende Einhaltung der frühzeitig ermittelten und nachfolgend nochmals dargelegten artenschutzrechtlichen Erfordernisse, welche nicht der Abwägung unterliegen (dazu s. nachfolgendes Unterkapitel).

9.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Die mögliche Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits frühzeitig geprüft; die Ergebnisse sind in den genannten Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen (welche Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung sind) dokumentiert.

Avifauna

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Franz-Burkard-Straße – Schulgelände Bingen“ (Übernahme aus der alten Begründung)

„Das Gebiet wird zweifellos von europarechtlich geschützten Vogelarten genutzt. Die Nutzung des Gebietes als fakultatives Jagd- / Nahrungshabitat für streng geschützte Arten ist als sicher anzunehmen. Die Realisierung des Vorhabens bleibt jedoch angesichts der geringen Größe des Plangebietes in Relation zum Aktionsradius der Vögel ohne Auswirkungen auf den Populationszustand. Aufgrund der Habitatausstattung ist davon auszugehen, dass keine streng geschützten Arten im Gebiet brüten.

Mehrere besonders geschützte Vogelarten brüten mutmaßlich im Plangebiet. es handelt sich dabei ausnahmslos um (noch) mehr oder minder verbreitete Frei- und Nischenbrüter.

Bei den Vogelarten, die das Gebiet mit seiner geringen Biotopausstattung potenziell als Bruthabitat nutzen können, handelt es sich ausnahmslos um solche, die zu den verbreiteten und zumeist häufig auftretenden Arten ohne besondere Brutplatzansprüche zählen. Aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraum- und Brutplatzspektrums sind diese in der Lage, auf andere Brut- und Nahrungshabitate auszuweichen. Es kann bei diesen ubiquitären Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (betreffend des Lebensraumschädigungsverbotes nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) weiterhin erfüllt wird bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (betreffend des Störungsverbotes unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) weiterhin gewahrt bleibt und insofern die Schädigungs- / Störungstatbestände nicht zum Tragen kommen. Da die Frei-, Gebüsch- und Baumbrüter, für die das Gebiet die Voraussetzungen als Nisthabitat erfüllt, aufgrund ihrer Brut-biologie an Nistplatzwechsel angepasst sind und in der Umgebung ein ausreichendes Nistplatzangebot besteht, verstößt das Vorhaben nicht gegen das Beschädigungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 45 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG " (VIRIDITAS 2016, S. 24).

Erweiterungsfläche der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung „Franz-Burkard-Straße – Schulgelände Bingen, 1. Änderung und Ergänzung"

*„Die Gehölze besitzen zudem nur eine geringe Habitateignung für Gehölzbewohner des Siedlungsraumes und der Ortsrandbereiche, da sie keine wesentlichen Höhlungen oder Rindenablösungen aufweisen. Mit dem Vorkommen von Höhlenbrütern (z.B. Grünspecht) oder Gartenschläfern ist somit nicht zu rechnen. Lediglich Freibrüter können die Gehölze als Nistplatz nutzen" (*VIRIDITAS, 2020, S. 3).

Die daraus abgeleitete artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme lautet demnach:

- *Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Gehölzrodungen und -beseitigungen in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen 01.10. und 28./29.02. durchzuführen"* (VIRIDITAS 2016, S. 24).

Fledermäuse

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Franz-Burkard-Straße – Schulgelände Bingen" (Übernahme aus der alten Begründung)

„*Mehrere Fledermausarten nutzen das Gebiet als fakultatives Jagdhabitat. Die Turnhalle wird zudem von mindestens einer Fledermausart als Quartier genutzt, wobei es sich höchstwahrscheinlich um die Zwergfledermaus handelt. Aufgrund der Kotmenge und der geringen Anzahl der im Umfeld nachzuweisenden Individuen handelt es sich vermutlich um ein Männchen- oder ein Zwischenquartier, das ggf. auch im Winter genutzt wird. Mit dem Verlust der Blechmanschetten und Betonspalten gehen besiedelte Quartiere verloren. Werden diese in den Neubauten wieder angeboten, ist ein zeitweiliger Verlust jedoch gut überbrückbar, da es für Zwergfledermäuse in der Umgebung genügend nutzbare Spalten geben sollte.*

Die im Planbereich vorkommenden Bäume sind ausnahmslos zu jung und vital, um baumbewohnenden Fledermausarten als Quartier zu dienen. Es gibt weder Höhlungen noch Rindenablösungen mit Habitateignung für diese Arten.

Da an der abzureißenden Sporthalle Quartiere von mindestens einer Fledermausart durch die Planung betroffen sind, müssen Vorkehrungen zum Schutz der Fledermäuse und zur Erhaltung von Quartieren in ausreichender Zahl getroffen werden.

Der Abriss der Turnhalle verstößt somit gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Ohne geeignete Vorsichtsmaßnahmen kann es beim Abriss zudem zu Tötungen oder Verletzungen von Individuen und somit zu einem Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen" (VIRIDITAS 2016, S. 23).

Erweiterungsfläche der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung „Franz-Burkard-Straße – Schulgelände Bingen, 1. Änderung und Ergänzung“

„Die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) sowie weitere Fledermausarten nutzen das Gebiet möglicherweise als fakultatives Jagdgebiet. Im Plangebiet gibt es jedoch keine Quartiere für die streng geschützten Fledermausarten. Weder Gebäude noch Gehölze bieten Möglichkeiten zum Unterschlupf (VIRIDITAS, 2020, S. 3).

Die aus den Erhebungen zum Fledermaus-Vorkommen abgeleiteten artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen lauten demnach:

- *„Zum Ausgleich des Quartierverlustes durch den Abriss der Turnhalle sind an drei fensterlosen Fassadenteilen des südlichen Hauptgebäudes (westlicher und östlicher Randbereich der Südfassade sowie östlicher Randbereich der Nordfassade) jeweils drei Fledermaus-Ganzjahresquartiere unterhalb des Dachüberstandes anzubringen (Produktbeispiel Niststein: Fa. Schwegler GmbH, Schorndorf - Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ“* (VIRIDITAS 2016, S.25).“
- *Um Tierverluste zu vermeiden, sind vor dem Abriss die Betonspalten so mit Folie zu verkleben, dass potentiell anwesende Tiere ausschlüpfen können, aber nicht mehr einfliegen. Dies sollte zwischen April und September erfolgen und mindestens eine Woche vor dem Abriss“.*
- *In diesem Zuge sind auch die Betonelemente auf der Nordseite auf Spalten zu überprüfen, da diese aktuell nur schwierig einsehbar sind. Dort evtl. vorhandene Spalten sind gleichermaßen abzukleben“* (VIRIDITAS 2016, S. 25).
- *Die umlaufenden Blechmanschetten sind händig und in Anwesenheit einer qualifizierten Fledermauskundlerin / eines Fledermauskundlers durchzuführen, um eventuell hinter den Manschetten schlafende Tiere zu bergen und zu sichern“* (VIRIDITAS 2016, S. 26).
- *Für den Abriss der Turnhalle und die begleitenden, zuvor beschriebenen Maßnahmen ist eine Ausnahmegenehmigung seitens der Oberen Naturschutzbehörde / SGD Süd erforderlich, da Ruhestätten (Quartiere) zerstört werden und ggf. (im Falle von bei der Abnahme der Manschetten darunter schlafenden Tieren) Individuen streng geschützter Fledermäuse gefangen und temporär verwahrt werden“* (VIRIDITAS 2016, S. 26).
  - Die Umsetzung dieser in Ziffer 1.9.1.2 des Satzungstextes festgesetzten und zudem in Ziffer 1.9.1.3 durch ein bedingtes Baurecht gesicherten CEF-Maßnahme wird auch durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bingen und dem Kreis Mainz-Bingen gesichert.

Sämtliche artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden somit in der vorliegenden Bauleitplanung in vollem Umfang berücksichtigt, sei es durch die dazu getroffenen textlichen Festsetzungen (dazu s. Kap. 7.10), sei es durch das dazu ebenfalls festgesetzte bedingte Baurecht oder sei es durch die o. g. öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bingen und dem Kreis Mainz-Bingen.

9.6 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind "*in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen*".

Im vorliegenden Fall sind in der Landschaftsplanung für dieses im Flächennutzungsplan (von 1998) auch bereits als Fläche für den Gemeinbedarf und Mischgebiet ausgewiesenem Gebiet keine flächenspezifischen Zielvorstellungen vorgegeben worden. Lediglich die allgemeinen Ziele der Landschaftsplanung, wie beispielsweise das einer möglichst starken Durchgrünung von Bauflächen, der Minderung des Versiegelungsgrades aus ökologischen Gründen etc., wären daher hier gültig.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung gehen aber diese Zielvorstellungen bzw. die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umwelt- und Naturschutzes bei der Abwägung aller Anforde-

rungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor. Verschiedene Gründe sind ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, so v. a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung (bzw. hier eben Höher-Gewichtung) folgender Belange:

"(...)

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...), sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, (...).“*

Im Plangebiet sind es vorwiegend die bereits in Kapitel 1 erläuterten städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden.

Die oben erläuterten Auswirkungen durch den zu erwartenden Eingriff sind unvermeidbar, wenn hier die für die Stadt und den Schulträger wichtigen Infrastrukturvorhaben (auf den drei Gemeinbedarfsflächen) sowie das angestrebte Wohnbauland geschaffen werden soll, für das in Bingen nachweislich Bedarf besteht. Ansonsten – bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche – müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Stadtgebietes entwickelt werden. Dabei würden aber zwangsläufig vergleichbare oder gar höhere Eingriffsintensitäten entstehen, da für diese Zwecke inzwischen keine stärker vorbelasteten Bereiche – bspw. bereits teilweise versiegelte oder sonst bodenökologisch belastete Flächen – verfügbar sind.

Im Plangebiet hingegen kann dem Primat der Innentwicklung vor Außenentwicklung auf einer verfügbaren Fläche Rechnung getragen werden, indem ein weitgehend bereits erschlossener und auf allen Seiten von Bebauung umgebener Bereich einer Wiedernutzung und somit der Siedlungskörper in fast idealtypischer Weise auch einer Nachverdichtung zugeführt wird.

Es erscheint daher - nach der grundsätzlichen Entscheidung für die Baulandentwicklung auf dieser Fläche - in der Gesamtabwägung sinnvoller, dann hier auch den städtebaulich erwünschten Verdichtungsgrad zu realisieren, um dafür eben andere Randbereiche der Siedlung für diese Zwecke schonen zu können.

10. Umsetzung der Planung

10.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der privaten Grundstücke am Nordostrand (östlich bzw. nördlich der Franz-Burkard-Straße) bereits im Eigentum der Stadt Bingen oder des Landkreises.

10.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse und der geplanten Nutzungsstrukturen ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

10.3 Kosten, Finanzierung

Die Gesamtkosten der städtischen Erschließung des Wohngebietes sowie der KiTa und des Bolzplatzes einschließlich Nebenanlagen werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der der Stadt Bingen finanziert.

Modalitäten der Kosten, der Trägerschaft und der Nutzungsaufteilung von ggf. gemeinsam zu nutzenden Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen werden über vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Landkreis und der Stadt Bingen geregelt.

10.4 Flächenbilanz / Statistik

(Eine Flächenbilanz zum neuen Bebauungsplan findet sich in Kap. 9.3).

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis.