

Aktz.: 61 26 – Ob 70

Bebauungsplanentwurf "Milchpfad (O 70)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gesprächsort: Zitadelle, Bau E, Drususaal

am: 23.10.2018 von 19 Uhr bis 20:30 Uhr

Öffentlich bekannt gemacht am: 28.09.2018 und 19.10.2018

Anzahl der Anwesenden: ca. 12

*Verwaltungsangehörige: Frau Sigges, Stadtplanungsamt
Herr Herfurth, Stadtplanungsamt*

Bedenkfrist: 23.10. bis 07.11.2018

Internet: Der Entwurf des Bebauungsplanes „Milchpfad (O 70)“ und seine Begründung waren in der Zeit vom 23.10.2018 bis einschließlich 07.11.2018 auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes unter „Öffentlichkeitsbeteiligung“ einsehbar.

A) Allgemeines

Herr Herfurth begrüßt die Anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt sich und Frau Sigges vom Stadtplanungsamt vor. Frau Sigges erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation die Lage des Plangebietes, den Anlass, das bestehendes Planungsrecht und die Planungsziele des Bebauungsplanes. Anschließend gibt sie einen Überblick über den bisherigen Stand des Bebauungsplanverfahrens und erläutert die geplanten Festsetzungen.

B) Von den Bürgerinnen/ Bürgern vorgebrachte Themen/ Fragen

Die von den Bürgerinnen und Bürgern aufgeworfenen Fragen sowie die von Verwaltungsseite dazu gegebenen Antworten werden nachfolgend in Themenbereichen zusammengefasst wiedergegeben. In den Abwägungsvorschlägen sind auch Ergänzungen eingefügt, die Auskunft darüber geben, wie die angesprochenen Themen im weiteren Bebauungsplanverfahren umgesetzt wurden.

1. Was ist der Anlass des Verfahrens?

Abwägungsergebnis:

In den letzten Jahren ist im Bereich Milchpfad ein verstärkter Siedlungsdruck in Form von punktuellen baulichen Veränderungen hin zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und des Bauvolumens festzustellen. Der städtebauliche Gesamteindruck des Quartiers wurde jedoch bisher durch diese Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt. In 2017 wurde dem 60-Bauamt ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zunächst neun, dann sieben und später mit fünf Wohneinheiten vorgelegt. Das Vorhaben sprengte in seiner Kubatur und Formensprache sowie der Anzahl der geplanten Wohneinheiten den städtebaulich verträglichen Rahmen der umgebenden Bebauung. Der Bauausschuss sowie der Stadtrat sah eine klare Gefährdung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes.

Auf dem Grundstück des Vorhabens galt der rechtskräftige Bebauungsplan "Bretzenheimer Straße (Z 71)". Das bestehende Planungsrecht war nicht in der Lage, unter Bezug auf o. g. Bauvorhaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu unterbinden. Insbesondere weil der Bebauungsplan "Z 71" keine Regelungen zur Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten oder zur maximalen Höhe baulicher Anlagen enthält. Um die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich sicherzustellen, bestand das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplans "Milchpfad (O 70)" ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität in den bestehenden Wohngebieten unter Wahrung der Dorfcharakteristik entlang der Bretzenheimer Straße und des Siedlungscharakters der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten. Ziel ist es die Wohnfunktion im Plangebiet zu sichern und zu stärken.

Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Städtebauliche Intention in vielen Bereichen des Plangebiets ist es, die Gebäudestellung auf den Grundstücken, wie sie die vorhandene städtebauliche Struktur vorgibt, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln. Gebietsübergreifend sind die großzügigen Grün- und Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer weiteren Bebauung freigehalten werden sollen. Maßnahmen der Nachverdichtung im Plangebiet sollen sich daher, mit wenigen Ausnahmen, an dem Gebäudebestand orientieren. Dadurch, dass keine übermäßig über den Bestand hinausreichenden Bauungen zulässig sind, soll auch das bestehende Erschließungssystem in seiner Leistungsfähigkeit nicht überfordert werden.

Die Fragen konnten beantwortet werden.

2. Sind noch Wohnmobile auf dem Platz zugelassen?

Abwägungsergebnis:

Nein, das städtische Grundstück (Flur 18, mit der Flurstücksnr. 182), auf dem entlang der Bretzenheimer Straße geparkt wird, dient nicht mehr als Standort für das Abstellen von Wohnmobilen. Die entsprechenden Straßenschilder, die in den letzten Jahren darauf hinwiesen und das Abstellen von Wohnmobilen dort gestatteten, sind mittlerweile von der Stadt entfernt worden. Der Standort ist an dieser Stelle für Wohnmobile nicht mehr relevant, da mittlerweile in der Nähe des alten Stadions ausreichende Flächen geschaffen wurden.

Die Frage konnte beantwortet werden.

- 3. Radfahrer sind im Milchpfad zu übergewichtet. Sie sind zwar gewünscht, aber viele fahren rücksichtslos und gefährden die Fußgänger. Wie wird in Zukunft der Verkehr im Milchpfad geregelt?**

Abwägungsergebnis:

Die Verkehrsfläche des Milchpfads wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt. Der Verkehrsraum der Anliegerstraße ist durch den angrenzenden, bewachsenen Hang, entlang der östlich liegenden Grünanlage, stark begrenzt und kann auch nicht ohne komplizierte und kostenintensive Eingriffe in Richtung Hang ausgebaut werden.

Der "Milchpfad" ist allein für die Anlieger freigegeben und erschließt einige wenige Wohngebäude. Für den motorisierten Anliegerverkehr endet der Milchpfad nach dem letzten privaten Grundstück (Flurs 18, mit der Flurstück-Nr. 4) als Sackgasse und wird anschließend als Fuß- und Radweg Richtung Nordosten weitergeführt. Diese Strecke ist eine wichtige innerstädtische Radwegeverbindung. Der Radverkehr wird daher aufgrund des begrenzten Verkehrsraumes weiterhin im Mischverkehr auf der Straße geführt. Alle Verkehrsteilnehmer sind grundsätzlich dazu angehalten aufeinander Rücksicht nehmen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Beschränkung der Wohnheiten, die Zurücksetzung der Baulinie und das Abrücken der Flächen für Stellplätze und Garagen um 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie, soll zum einen eine Zunahme von Anliegerverkehr im Milchpfad reduziert werden und zum anderen der ruhende Verkehr von der Straße abgerückt werden, sodass die parkenden Autos der Anwohner nicht mehr in den Straßenraum ragen.

Die Fragen konnten beantwortet werden.

- 4. Was heißt die rote Linie im WA 4? Wie tief sind die Baufenster im Milchpfad?**

Abwägungsergebnis:

Die "rote Linie" im "WA 4" ist eine sogenannte Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die im "WA 4" so gebildeten "Baufenster" lassen genügend Raum für eine Bebauung, wobei durch den zwingenden Anbau an die Baulinie eine einheitliche Bauflucht der Gebäude und somit eine einigermaßen homogene städtebauliche Struktur erreicht werden soll.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1", "WA 2", "WA 4" und "WA 5" ist die Baulinie 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. So soll gewährleistet sein, dass Stellplätze vor den Gebäuden genügend Platz auf dem Grundstück finden. In der bestehenden Situation stehen die meisten Gebäude wesentlich dichter an der Straße, was dazu führt, dass die vor dem Haus parkenden Autos nicht gänzlich auf dem eigenen Grundstück stehen, sondern auch teilweise in den ohnehin sehr engen Straßenraum ragen und somit ein Gefährdungspotential bilden. Die Baufenster, eingegrenzt durch Baulinien oder/und Baugrenzen, sind im Milchpfad mind. 15,00 m tief. Diese festgesetzten, durch die Baufenster begrenzten, überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich zum Teil an den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Z 71" und grenzen zugleich zukünftiges Baubestreiben hinein in den rückwärtigen Bereich von privaten Grüngärten ein.

Die Fragen konnten beantwortet werden.

5. Was bedeutet eine abweichende Bauweise?

Abwägungsergebnis:

Im historisch gewachsenen Ortskern mit seiner überwiegend geschlossenen Haus- und Hofbauweise ist in den besonderen Wohngebieten und im Mischgebiet größtenteils eine geschlossene und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die im Plan als "abweichende Bauweise" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist geregelt, dass innerhalb dieser die Gebäude als Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand ausgehend vom Bestand zu errichten sind. Wie bei den Baulinien auch, geschieht dies aus städtebaulichen Gründen. So kann auch in Zukunft ein homogenes Wohngebiet erzeugt werden und die städtebauliche Qualität der bestehenden Zeilenbebauung bleibt erhalten.

Die Frage konnte beantwortet werden.

6. Was wird im Erschütterungsgutachten geprüft?

Abwägungsergebnis:

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren "Milchpfad (O 70)" wurde geprüft, ob mögliche Konflikte aus Erschütterungen bzw. sekundärem Luftschall durch den Betrieb auf der bestehenden Straßenbahnstrecke entlang der Straße "Am Wildgraben" in den Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind. Die Ergebnisse können im Erschütterungsgutachten nachgelesen werden.

Die Frage konnte beantwortet werden.

7. Was wird bei der Untersuchung der Flora und Fauna geprüft?

Abwägungsergebnis:

Im Zuge des Artenschutzgutachtens mit Baumbestandserfassung sollen der Lebensraum und das Vorkommen schützenswerter Tier und Pflanzen bzw. Bäume im Plangebiet aufgenommen, untersucht und darauf aufbauend Handlungsempfehlungen zum Schutz dieser aufgeführt werden (darunter auch Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan). Ganz konkret sollen im Gutachten die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse sowie der Baumbestand im Geltungsbereich erfasst werden. Auf Grundlage der Ergebnisse der Baumbestandserfassung sollen auch besonders ortsbildprägende Bäume zu Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Frage konnte beantwortet werden.

8. Wie viele Wohneinheiten sind nach den aktuellen Festsetzungen bei dem Bauvorhaben im Milchpfad 15 zulässig und möglich?

Abwägungsergebnis:

Um die Nutzungsdichte innerhalb dieses Gebietes auch langfristig auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und somit einerseits den städtebaulich gewünschten Charakter des Einfamilienhausgebiets beizubehalten und andererseits die Leistungsfähigkeit des bestehenden Erschließungssystems nicht zu überstrapazieren, greift der "O 70" unter Beachtung der Planungsziele des Bebauungsplanes aus besonderen städtebaulichen Gründen auf die Möglichkeit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus/ je Doppelhaushälfte zurück. Dies gilt sowohl für die Wohnbebauung entlang des "Milchpfads", als auch für die Wohnbauflächen im "WA 3" entlang der stark abschüssigen Straße "Zahlbacher Steig".

Die festgesetzte Anzahl an zulässigen Wohnungen je Wohngebäude orientiert sich dabei am Bestand, lässt allerdings noch einen gewissen Nachverdichtungsspielraum zu. Somit sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3a", "WA 4" und "WA 5" maximal 2 Wohneinheiten und im "WA 3" maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Sofern es sich um ein Doppelhaus handelt, sind 2 Wohneinheiten je Gebäudehälfte zulässig.

Die Fragen konnten beantwortet werden.

9. Vor der Häusergruppe im "WA 2" kann, aufgrund der Topografie, nur schwierig geparkt werden. Es wäre wünschenswert die Erschließung vom Zahlbacher Steig zu gewähren bzw. vorzuschreiben.

Abwägungsergebnis:

Tatsächlich ist die Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum des Milchpfads beengt. Im "WA 2" vor dem Gebäude zu parken gestaltet sich, aufgrund der topografisch abschüssigen Lage des o. g. Grundstückes bzw. der aktuell tiefer, als die Straße, liegende Häusergruppe, als schwierig. Es handelt sich hier aber um drei Grundstücke, die von zwei Straßen erschlossen werden. Daher ist es den dort wohnenden Anwohnern auch möglich, Garagen oder Stellplätze vom Zahlbacher Steig anzufahren und diese auf der eigenen überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Der ausreichende Abstand zur Straße, um den fließenden Verkehr in der Straße Zahlbacher Steig nicht zu gefährden, ist durch den Ausschluss der Errichtung von Stellplätzen und Garagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den von der Straße um 5,00 m abgerückten Baugrenzen, gewährleistet. Die Erschließung einzig über den Zahlbacher Steig vorzuschreiben kann, aufgrund der schwierigen Erreichbarkeit der Hauseingänge bezüglich der topografischen Hanglage und der Zugänglichkeit, nicht im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Den Anregungen kann im o. g. Umfang gefolgt werden.

10. Warum wird nur eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt? Warum liegt diese Mindestgrundstücksgröße nicht bei 400 m², damit verhindert werden kann, dass das Grundstück Milchpfad Nr. 15 (776 m²) geteilt wird.

Abwägungsergebnis:

Im Rahmen von Bestandsaufnahmen wurden alle bestehenden Grundstücksgrößen im Plangebiet aufgenommen (siehe Plan im Anhang). Anschließend wurde überprüft, wo Grundstücksteilungen möglich sind, die zur Entstehung von sehr schmalen Grundstückspartzellen führen könnten, wo kann dementsprechend dicht gebaut werden und wo ist es möglich auf kleiner Fläche viele Wohneinheiten zu generieren? Ein negatives Beispiel für die Teilung von Grundstücken sind die Grundstücke Milchpfad 3, 5 und 7. Hier wurde ein ca. 740 m² großes Grundstück gedrittelt um Reihenhäuser zu errichten. Die Grundstücke sind z. T. nur noch 180 m² groß. Daher wurden im Bebauungsplan Häusergruppen in den anderen Baugebieten ausgeschlossen.

Auch die Grundstücke von Milchpfad 13 und 13a wurde in der Vergangenheit geteilt, so dass ca. 280 m² und ca. 420 m² große Grundstücke entstanden. Diese Grundstücksgrößen sind allerdings städtebaulich noch vertretbar und entsprechen dem Gebot der Innenentwicklung. Beim Grundstück Milchpfad 15 soll in gleicher Weise verfahren werden dürfen.

Die Mindestgrundstücksgröße wurde somit auf maximal 300 m² festgelegt. Dementsprechend könnte das Grundstück Milchpfad 15 in zwei über 300 m² große Grundstücke geteilt werden.

Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

11. Was ist der Unterschied zwischen dem WA 4 und WA 5? Warum darf im "WA 5" höher, als im "WA 4" gebaut werden? Ab welchem Höhenbezugspunkt gelten die Höhen?

Abwägungsergebnis:

Beide Baugebiete unterschieden sich im Wesentlichen in den unterschiedlichen Festsetzungen der Gebäudehöhen und der Dachform. Im Baugebiet "WA 5" liegen drei, vom Typ her sehr ähnliche Einfamilienhäuser mit Satteldach. Die Gebäude sind nicht, wie im "WA 4", direkt entlang der Straße errichtet worden, sondern stehen abseits, leicht erhöht und mit der Häuserfront diagonal zum Straßenraum gedreht. Auch in der Höhe unterscheiden sich die drei Gebäude von den Häusern im Milchpfad. Gemessen an der Oberkante der Straßenbegrenzungslinie des Milchpfads (inkl. Bodensockel), weisen die Gebäude eine Firsthöhe zwischen 8,30 m bis 9,50 m auf. Gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche haben die Gebäude eine Firsthöhe zwischen 7,60 m und 8,10 m.

Im allgemeinen Wohngebiet "WA 5" ist, ausgehend vom Bestand mit einem gewissen Spielraum von ca. einem Meter, eine max. Traufhöhe von 4,00 m und eine max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt war zunächst die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Milchpfad, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, an der jeweiligen Gebäudemitte. Nun orientiert sich der Höhenbezugspunkt an der natürlichen Geländeoberfläche (auf die Änderungen der Festsetzungen des Höhenbezugspunktes wird im Rahmen der Bearbeitung der Stellungnahmen in Kapitel C 1.4 eingegangen). Als Dachform ist nur ein Satteldach zulässig.

Das "WA 4" erstreckt sich, entlang des Milchpfades, als homogenes Gebäudeband. Das Wohngebiet ist, mit wenigen Ausnahmen (z. B. Milchpfad 17), geprägt von zur Straße gewandten, eingeschossig-wirkenden Gebäuden mit überwiegend niedrigen Trauf- und Firsthöhen. Die

max. Firsthöhe liegt bei den Gebäuden ab Milchpfad 19 bis zum letzten Gebäude Am Zahlbacher Steig 10, im Schnitt bei etwa 6,30 m. Die Dachformen sind fast alle symmetrisch geneigt, aber dennoch unterschiedlich ausgeprägt.

Im allgemeinen Wohngebiet "WA 4" werden dabei ausgehend vom Bestand eine max. Traufhöhe von 4,00 m und eine max. Firsthöhe von 7,00 m festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der hier o. g. Höhen der Bestandsgebäude ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Milchpfad", gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, an der jeweiligen Gebäudemitte. Es sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

Abb. 1: Ausschnitt aus Darstellung: Bestehende und mögliche Höhenabwicklung "Milchpfad"



Ergänzung: Im Zuge der Abwägung und der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde die gesamte Höhenabwicklung im Milchpfad, insbesondere im Vergleich zwischen dem "WA 5" und "WA 4" detailliert untersucht. Dazu wurden von allen Gebäuden genau vermessene Höhenprofile erstellt und daraus eine bestehende und zukünftig durch den "O 70" mögliche Höhenabwicklung des Milchpfads erarbeitet (siehe Anhang dieses Vermerks und Ausschnitt in Abb. 1). Nach ausgiebiger Untersuchung stellt das Stadtplanungsamt fest, dass die Bestandsgebäude Milchpfad 17 (Firsthöhe 8,70 m, Höhenbezugspunkt Oberkante Straße) und Milchpfad 19 (Firsthöhe 8,10 m, Höhenbezugspunkt Oberkante Straße) deutlich höhere Firsthöhen aufweisen, als die direkten Nachbarn die Straße aufwärts. Hier wäre eine Firsthöhenbegrenzung auf max. 7,00 m nicht gerechtfertigt. Die Eigentümer müssten im Falle eines Neubaus mehr als einen Meter niedriger bauen als der Bestand zurzeit hergibt. Zugleich sind bei beiden Objekten kaum Entwicklungsmöglichkeiten in die Fläche vorhanden. Daher wurde ein neues Baugebiet "WA 4a" festgesetzt, welches die Gebäude Milchpfad 17 und 19 umfasst. Das "WA 4a" weist dieselben Festsetzungen wie im "WA 4" auf, mit der Ausnahme, dass die max. Firsthöhe 9,00 m, statt 7,00 m beträgt.

Den Anregungen konnte im o. g. Umfang gefolgt werden.

12. Kann der Bauherr vom Bauvorhaben Milchpfad 15 den Bauantrag trotz Veränderungssperre genehmigt bekommen?

Abwägungsergebnis:

Ja, wenn gemäß § 14 Abs. 2 BauGB der eingereichte Bauantrag den Zielen der Bauleitplanung entspricht, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, in Mainz mit Zustimmung durch den Bau- und Sanierungsausschuss.

Ergänzung: Die Entscheidung über eine Ausnahme von der Veränderungssperre wurde mittlerweile getroffen. Der Bauherr hat in intensiver Absprache mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht seinen Bauantrag zuvor mehrfach anpassen müssen, bis das Bauvorhaben den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Milchpfad (O 70)" entsprach.

Die Frage konnte beantwortet werden.

13. Kann im hinteren Bereich des Grundstückes Bretzenheimer Straße 12 gebaut werden?

Abwägungsergebnis:

Nein, auf diesem Grundstück kann nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, genauer gesagt auf der Baulinie entlang der Bretzenheimer Straße, gebaut werden. Das Baufenster ist ca. 15,00 m tief.

Die Frage konnte beantwortet werden.

C) Von den Bürgerinnen und Bürgern während der Bedenkfrist schriftlich vorgebrachte Anregungen/Themen/ Fragen im Nachgang zur Informationsveranstaltung - jeweils wörtlich wiedergegeben.

1. Absender 1:

Schreiben vom 07. November 2018

Der Entwurf zu o.g. Bebauungsplan entspricht lt. „Textliche Festlegung“ im Milchpfad teilweise nicht der vorgegebenen „Begründung zu Bebauungsplan O70“:

1.1 Thema Bewahrung des Siedlungscharakters

Zu 5. Städtebauliche Bestandsanalyse: „Der Milchpfad ist ein Einfamilienhausgebiet, geprägt von überwiegend freistehenden Ein- bis max. Zweifamilienhäusern, welche in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden.“ Das Ziel war, diesen Siedlungscharakter zu erhalten. Dies ist im Entwurf nicht gewährleistet.

Zu 6.1. und 6.2. Städtebauliches Konzept: Der Siedlungscharakter der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhäuser kann mit den Festsetzungen im Entwurf, wie max. Gebäudehöhe und Mindestgrundstücksgröße 300 m² und Einzel- und Doppelhausbebauung auf großen Grundstücken mit Hanglage nicht gewährleistet

werden (S.a. Beispiel Nr.15 unten, wie bereits am 05.11.2018 mit Herrn Herfurth besprochen).

Kapitel 8.6.: Besondere Aufmerksamkeit sollte der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten geschenkt werden, um den Siedlungscharakter der am Milchpfad überwiegend freistehenden Ein- bis max. Zweifamilienhäuser zu erhalten und um der spekulativen Gewinnmaximierung unter Ausnutzung des Bebauungsplans Einhalt zu gebieten.

Abwägungsergebnis:

Zur Wahrung des Siedlungscharakters der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhausbebauung, wird die vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur bauplanungsrechtlich durch die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO und durch Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe, eine maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude und Mindestgrundstücksgrößen gesichert. Hierzu wurde das Plangebiet in mehrere Baugebiete (siehe unterschiedliche WA's und WB's), mit differenzierten, auf die Baugebiete individuell zugeschnittenen, Festsetzungen, aufgeteilt. Das Ziel, den Siedlungscharakter des Milchpfads weiter zu erhalten, wird dabei durch den Bebauungsplanentwurf gewährleistet.

Ziel des Bebauungsplans "Milchpfad (O 70)" ist es u. a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und gleichzeitig die städtebauliche Qualität in den bestehenden Wohngebieten unter Wahrung des Siedlungscharakters der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten. Ziel ist es auch die Wohnfunktion im Plangebiet zu sichern und zu stärken.

Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Es ist richtig, dass sich Maßnahmen der Nachverdichtung im Plangebiet grundsätzlich an dem Gebäudebestand orientieren sollen. Dennoch müssen auch Entwicklungsspielräume für zeitgemäßes Wohnen und eine gewisse wirtschaftliche Ausnutzung des eigenen Grundstückes möglich sein, das sind wichtige Aspekte in der Abwägung. Städtebauliche Intention im Bereich des Milchpfads ist es daher, die Gebäudestellung auf den Grundstücken, wie sie die vorhandene städtebauliche Struktur vorgibt, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln. Auch sind die großzügigen Grün- und Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägend. Dementsprechend werden diese im Bebauungsplanentwurf durch die dort getroffenen Festsetzungen konsequent von jeglicher Bebauung freigehalten.

Zuvor war das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan "Bretzenheimer Straße (Z 71)) im südlichen Bereich des Milchpfads, nicht in der Lage, in Bezug auf das o. g. Bauvorhaben Milchpfad 15, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu unterbinden. Insbesondere weil der Bebauungsplan "Z 71" eben keine Regelungen zur Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, zur maximalen Höhe baulicher Anlagen oder zu Mindestgrundstücksgrößen enthält. Nach altem Planungsrecht war es möglich große Grundstücke in kleine Parzellen zu teilen bzw. ein, nur durch zwei Vollgeschosse begrenztes, hohes Mehrfamilienhaus, mit jeweils vielen Wohneinheiten zu errichten.

Zur Gewährleistung des Siedlungscharakters im Bereich des Milchpfades wurden dementsprechend zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf "O 70" ergänzt. Beispielsweise dürfen im "WA 4" nur Einzel- und Doppelhäuser auf einer Baulinie, welche 5,00 m vom Straßenrand entfernt liegt, errichtet werden. Damit wird das Errichten von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im rückwärtigen Bereich der z. T. sehr tiefen Grundstücke ausgeschlossen. Die Wohneinheiten werden je Gebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die

Gebäude dürfen dabei eine max. Traufhöhe von 4,00 m und eine max. Firsthöhe von 7,00 m nicht überschreiten. Diese Höhe und auch die Anzahl an Wohneinheiten orientieren sich am Bestand und lassen zugleich städtebaulich verträglichen Spielraum für bauliche Veränderungen zu.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße (siehe auch Erläuterung dazu in Kapitel B Nr. 10) verhindert darüber hinaus die Teilung von Grundstücken in sehr kleine Parzellen. Auch diese Festsetzung trägt dazu bei, dass im Milchpfad große Grundstücke nicht mehrfach geteilt werden und nicht übermäßig viele neue Gebäude und dementsprechend viele neue Wohneinheiten je Grundstück entstehen können. Dementsprechend wird auch das Erschließungssystem nicht überlastet. Der Bebauungsplan sieht allerdings nicht vor, Grundstücksteilungen von großen Grundstücken ab 600 m² gänzlich zu verhindern. Entlang des Milchpfads (betrifft das WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5) sind von 15 Grundstücken bereits fast ein Drittel der Grundstücke kleiner als 300 m². Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² ist daher, im Vergleich zu den anderen bereits vorhandenen kleinen Nachbargrundstücken (z.B. Milchpfad 19, 13 und 13a), gerechtfertigt. Die Option ein großes Grundstück in einem städtebaulich verträglichen Maß zu teilen und die daraus resultierende wirtschaftliche Ausnutzung des Eigentums obliegt somit dem Eigentümern. Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.2 Thema Nachverdichtung

Zu Kapitel 6.5.: Die vorgesehenen Maßnahmen zur Nachverdichtung im Plangebiet orientieren sich offensichtlich nicht an dem Gebäudebestand und verhindern auch nicht, dass eine „übermäßig über den Bestand hinausragende Bebauung“ möglich wird. Insbesondere das bestehende Erschließungssystem wird überlastet werden.

zu Kapitel 8.2 Maß der baulichen Nutzung und Kapitel 8.4 Größe von Baugrundstücken: Absatz 1 „...beschränkt sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten“.

Im Entwurf werden ganz erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten neu zugelassen, diese werden in den nachfolgenden Unterpunkten zu 1.3 genauer aufgeführt.

Abwägungsergebnis:

Ziel des Bebauungsplans "Milchpfad (O 70)" ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität in den bestehenden Wohngebieten unter Wahrung der Dorfcharakteristik entlang der Bretzenheimer Straße und des Siedlungscharakters der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten.

Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Städtebauliche Intention in vielen Bereichen des Plangebiets ist es, die Gebäudestellung auf den Grundstücken, wie sie die vorhandene städtebauliche Struktur vorgibt, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln.

Gebietsübergreifend sind die großzügigen Grün- und Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer weiteren Bebauung, u. a. durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und dem Ausschluss von Nebenanlagen und z. T. auch Garagen und Stellplätzen außerhalb der Baufenster, freigehalten werden sollen.

Maßnahmen der Nachverdichtung im Plangebiet orientieren sich daher grundsätzlich, mit wenigen Ausnahmen, am Gebäudebestand. Sie lassen darüber hinaus aber auch wichtige Entwicklungsmöglichkeiten zu, um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und die Eigentumsrechte der Besitzer nicht massiv zu beschneiden.

Die Baufenster sind insbesondere in den besonderen Wohngebieten z. T. sehr eng um Gebäude gelegt worden um den Bestand zu sichern und darüber hinaus eine übermäßige Bebauung auf bereits stark versiegelten Flächen zu vermeiden. Dennoch wird auch, insbesondere bei großen Grundstücken, den Grundstückseigentümern genug Spielraum gelassen, ihr Gebäude, unter Berücksichtigung des vorgegebenen Rahmens durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, zu erweitern oder zu erneuern.

Die Gebäude entlang des Milchpfades können gegenüber den benachbarten Gebäuden nicht unverhältnismäßig hoch, nur innerhalb der festgesetzten Grundstücksfläche und nicht im rückwärtigen Bereich erbaut werden. Zusätzlich wird die Ausweitung des Bestandes durch die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ), die festgesetzte zulässige Geschossfläche (GFZ) und die Begrenzung von zulässigen Wohneinheiten je Gebäude entscheidend eingegrenzt. Darüber hinaus liegen die überbaubaren Grundstücksflächen im Milchpfad 5,00 m entfernt vom Straßenraum, sodass der ruhende Verkehr zukünftig genügend Platz auf dem Grundstück finden wird und nicht in den Straßenraum hinein ragen muss.

Somit wird der ruhende Verkehr durch die getroffenen Festsetzungen zukünftig hinter die Grundstücksgrenze verlagert und der Konflikt mit anderen Verkehrsteilnehmern im engen Straßenraum wird entschärft. Zusätzlich werden die Wohneinheiten und die Mindestgröße von Grundstücken durch Festsetzungen im Bebauungsplan beschränkt. Demzufolge ist keine Überlastung des Erschließungssystems zu erwarten.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.2.1 Durch die Hanglage wird es möglich, im rückwärtigen Bereich ein sehr großes Bauvolumen zu erstellen.

Abwägungsergebnis:

Grundsätzlich ist es in besagter Hanglage möglich, auf der zur Straße abgewandten Seite ein zweites Vollgeschoss zu errichten. Dies ist bereits im Bestand bei fast allen Gebäuden zu beobachten. Städtebaulich entscheidend ist die Wirkung des Gebäudes durch die dem Milchpfad zugewandten Seite bzw. Höhe des Hauses, damit der Siedlungscharakter beibehalten kann. Das Bauvolumen wird durch die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe, gemessen an den Höhenbezugspunkten auf Straßenniveau des Milchpfads, sowie durch die Beschränkung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 städtebaulich ausreichend begrenzt. Neue erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten werden durch den "O 70" nicht zugelassen. Im "Z 71" wurde das Bauvolumen nicht durch max. Gebäudehöhen begrenzt und auch die überbaubare Fläche war dort größer ausgewiesen. Der Anreiz ein übergroßes Wohngebäude für nur zwei zulässige Wohneinheiten zu errichten, erscheint eher gering und wäre darüber hinaus nach hinten zum Hang hinaus städtebaulich durchaus vertretbar. Auch das bestehende Erschließungssystem wird durch ein vergrößertes Bauvolumen im Hangbereich, mit gleichzeitiger Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude, nicht überlastet.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 1.2.2 Eine Begrenzung der Vollgeschoße ist im Entwurf entweder nicht vorgesehen, oder höher als im Bestand gefasst (bislang sind alle Gebäude mit lediglich einem Vollgeschoss oberhalb des Straßenniveaus versehen).

Abwägungsergebnis:

Die meisten Bestandsgebäude im Milchpfad weisen bereits bis zu zwei Vollgeschosse auf. Eine Begrenzung der Vollgeschosse ist im "WA 4" und "WA 5" nicht vorgesehen. Die Hanglage ist in diesen Baugebieten nicht so ausgeprägt, wie in den nördlich liegenden Baugebieten ("WA 1" bis "WA 3"), sodass im rückwärtigen Bereich zwar mehrere Geschosse möglich sind, aber nicht mehr als zwei Vollgeschosse errichtet werden könnten: Die zum Milchpfad abgewandte Gebäudeseite wird bereits durch die Festsetzung einer max. zulässige Trauf- und Firsthöhe und die vorhandene Topografie des Geländes ausreichend begrenzt. Die Höhenbegrenzung durch die Festsetzung max. Gebäudehöhen zum Erhalt des Siedlungscharakters ist bereits sehr restriktiv gewählt. Mehr Regelungsbedarf wäre unverhältnismäßig. Daher bedarf es keiner zusätzlichen Beschränkung der Vollgeschosse.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 1.2.3 Einzel- und Doppelhäuser sollen generell zulässig werden, im Bestand sind sie nur als Ausnahmen vorhanden.

Abwägungsergebnis:

Bereits im "Z 71" waren Einzel- sowie auch Doppelhäuser zulässig. Im Bestand gibt es innerhalb des Straßenzuges Milchpfad bereits eine Doppelhaushälfte und drei Reihenhäuser. Ein Ausschluss von Doppelhäusern wäre im Milchpfad unverhältnismäßig und würde in die persönlichen Eigentumsrechte der Nachbarn eingreifen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 1.2.4 Fünf Grundstücke im Milchpfad (Größen 600 bis 863 m²) sind teilbar in kleinere Grundstücke mit einer „Mindestgröße von 300 m²“. Diese könnten zukünftig alle mit Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten pro Gebäude bebaut werden, also vier Wohneinheiten auf jedem dieser jetzigen fünf Grundstücke. Eine Mindestgröße von 500 m² erscheint daher, so wie im angrenzenden „Schlesischen Viertel“ (O56), angezeigt.

Abwägungsergebnis:

Der Bebauungsplan sieht nicht vor, Grundstücksteilungen von großen Grundstücken ab 600 m² zu verbinden. Entlang des Milchpfads (umfasst die Baugebiete: WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5) sind bereits 6 der 15 Grundstücke kleiner als 500 m². Dies ist mehr als ein Drittel. Bereits vier der 15 Grundstücke sind sogar kleiner als 300 m².

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² ist daher, in Hinsicht auf andere kleine Nachbargrundstücke, die bereits Jahrzehnte zuvor geteilt wurden (z.B. Milchpfad 13 und 13a), gerechtfertigt. Die Option ein großes Grundstück in einem städtebaulich verträglichen Maß aufzuteilen und die daraus resultierende wirtschaftliche Ausnutzung des Eigentums obliegt dem Eigentümer.

Darüber hinaus können die o. a. Grundstücke über 600 m² nicht ohne weiteres geteilt werden, um beispielsweise ein Doppelhaus zu errichten. Eingeschränkt werden die Eigen-

tümer durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die ein Bauen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht ermöglichen. Auch sehr schmale Grundstücke (z. B. Milchpfad 17) werden Schwierigkeiten haben hier ein Doppelhaus zu errichten.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 1.2.5** Die GFZ von 0,7 ermöglicht auf den großen Grundstücken lt. Entwurf auch eine sehr große Wohnfläche pro Wohneinheit, dies ist im Bestand so nicht zu finden.

Abwägungsergebnis:

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) eines allgemeinen Wohngebiets (WA) bei einer GFZ von 1,2. Die bereits im "Z 71" und nun auch im "O 70" festgesetzte GFZ von 0,7 liegt daher durchaus im städtebaulich verträglichen Rahmen. Bei einer Ausnutzung der GRZ von 0,4 ist ein ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss gerade so möglich. Da im Bestand die meisten Gebäude im Milchpfad zwei Vollgeschosse (plus Dachgeschoss) aufweisen wird diese GFZ bereits ausgenutzt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 1.2.6** Da im Entwurf keine Beschränkung der „Grundfläche baulicher Anlagen“ vorgesehen ist, könnten sehr große Baukörper im Milchpfad entstehen. Eine Beschränkung der Grundfläche baulicher Anlagen ist für große Grundstücke auf z.B. 150 m² (bei GRZ 0,4), analog zu O56 Schlesisches Viertel angezeigt.

Abwägungsergebnis:

Ziel des Bebauungsplans "Milchpfad (O 70)" ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität in den bestehenden Wohngebieten unter Wahrung der Dorfcharakteristik entlang der Bretzenheimer Straße und des Siedlungscharakters der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten.

Mit der vorhandenen charakteristischen Bebauung ist die angestrebte städtebauliche Konzeption vorgegeben. Städtebauliche Intention in vielen Bereichen des Plangebiets ist es, die Gebäudestellung auf den Grundstücken, wie sie die vorhandene städtebauliche Struktur vorgibt, über entsprechende Festsetzungen verbindlich zu regeln.

Gebietsübergreifend sind die großzügigen Grün- und Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägend, die auch im Bebauungsplanentwurf konsequent von einer weiteren Bebauung, u. a. durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und dem Ausschluss von Nebenanlagen und z. T. auch Garagen und Stellplätzen außerhalb der Baufenster, freigehalten werden sollen.

Maßnahmen der Nachverdichtung im Plangebiet orientieren sich daher grundsätzlich, mit wenigen Ausnahmen, am Gebäudebestand. Sie lassen darüber hinaus aber auch wichtige Entwicklungsmöglichkeiten zu, um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und die Eigentumsrechte der Besitzer nicht massiv zu beschneiden.

Die Baufenster sind z. T. sehr eng um Gebäude gelegt worden um den Bestand zu sichern und darüber hinaus eine übermäßige Bebauung zu vermeiden. Dennoch wird, insbesondere bei (in Zukunft möglichen) großen Grundstücken, den Grundstückseigentümern genug

Spielraum gelassen ihr Gebäude, unter Berücksichtigung des vorgegebenen Rahmens durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, zu erweitern oder zu erneuern. Die Gebäude entlang des Milchpfades können gegenüber den benachbarten Gebäuden nicht unverhältnismäßig hoch, nur innerhalb der festgesetzten Grundstücksfläche und nicht im rückwärtigen Bereich erbaut werden. Zusätzlich wird die Ausweitung des Bestandes durch die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ), die festgesetzte zulässige Geschossfläche (GFZ) und die Begrenzung von zulässigen Wohneinheiten je Gebäude entscheidend eingegrenzt. Darüber hinaus liegen die überbaubaren Grundstücksflächen im Milchpfad 5,00 m entfernt vom Straßenraum, sodass der ruhende Verkehr zukünftig genug Platz auf dem Grundstück finden wird und nicht in den Straßenraum hinein ragen muss.

Somit wird der ruhende Verkehr durch die getroffenen Festsetzungen zukünftig hinter die Grundstücksgrenze verlagert und der Konflikt mit anderen Verkehrsteilnehmern im engen Straßenraum wird entschärft. Zusätzlich werden die Wohneinheiten und die Mindestgröße von Grundstücken durch Festsetzungen im Bebauungsplan beschränkt. Demzufolge ist keine Überlastung des Erschließungssystems zu erwarten.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.3 Thema Höhenbezugspunkt

Kapitel 8.2. Absatz 4: Der Höhenbezugspunkt in WA 5 ist nicht ausreichend definiert und muss zu Konflikten führen. Eine Einsichtnahme in die genaue Definition des jeweiligen Höhenbezugspunktes aller Häuser in WA 5 ist erforderlich.

Abwägungsergebnis:

Tatsächlich sind die Höhenbezugspunkte im WA 5, für die diagonal zur Straße ausgerichteten Bestandsgebäude, in der aktuellen Festsetzung nicht klar definiert. Zumal die Gebäude, im Gegensatz zu allen anderen Gebäuden in der Straße, auf einem Erdsockel, ca. ein Meter vom Straßenniveau erhöht, liegen. Die gesamte Höhenabwicklung, insbesondere zwischen dem "WA 5" und "WA 4" wurde im Zuge der Abwägung genauer analysiert. Dazu wurde eine bestehende und zukünftig durch den "O 70" mögliche Höhenabwicklung des Milchpfades erstellt. Nach ausgiebiger Untersuchung wird das Stadtplanungsamt im "WA 5" des Bebauungsplanentwurfes genaue Höhenbezugspunkte definieren, die den drei Grundstücken direkt zugeordnet werden. Die Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden daher zukünftig der natürlichen Geländeoberfläche entsprechen. Die jeweilige Verortung der drei Punkte ist im Plan mittels Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Wird die bestehende Firsthöhe an diesen Punkten gemessen, weisen die Gebäude eine Höhe von um die 8,00 m auf. Dementsprechend ist die neue Wahl der Höhenbezugspunkte zum einen klarer definiert und zum anderen wird hier, wie bei den anderen Höhenfestsetzungen z. B. im "WA 4", genügend Spielraum für einen notwendigen Ausbau/Sanierung der Bestandsgebäude gegeben.

Der Anregung kann gefolgt werden.

1.4 Thema Verschattung

Die maximale Firsthöhe darf den Bestand der Nr. 23 nicht überschreiten (der Höhenbezugs-punkt dieses Gebäudes liegt am höchsten), um eine ganzjährige Beschattung der südlichen Räumlichkeiten des Nachbargebäudes (19) zu verhindern.

Abwägungsergebnis:

Fast alle Gebäude entlang des Milchpfads werden zeitweise je nach Jahreszeit und tagesabhängigen Sonnenstand durch die jeweils südlich liegenden Nachbarhäuser verschattet. Darüber hinaus erfolgt, nach Auffassung des Stadtplanungsamtes, ein Schattenwurf des Gebäudes Nr. 23 Richtung Gebäude Nr. 19 nur zeitweise in den Nachmittagsstunden. Es gibt grundsätzlich kein Recht auf dauerhaften Lichteinfall auf das eigene Grundstück. Die Abstandsflächen des Gebäudes Milchpfad Nr. 23 überschneiden sich nicht mit den Abstandsflächen des Gebäudes Nr. 19, d. h. die Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten. Insgesamt gesehen sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Wie bereits zuvor erwähnt, wurde die gesamte Höhenabwicklung, insbesondere zwischen dem "WA 5" und "WA 4" im Zuge der Abwägung genauer analysiert. Dazu wurde eine bestehende und zukünftig durch den "O 70" mögliche Höhenabwicklung des Milchpfads erstellt. Nach ausgiebiger Untersuchung (Erläuterung siehe Kapitel B 11) wurde ein neues Baugebiet "WA 4a" festgesetzt, welches die Grundstücke Milchpfad 17 und 19 umfasst. Dieses neue Baugebiet unterscheidet sich vom "WA 4" allein durch die veränderte Festsetzung der max. Firsthöhe von 7,00 m auf 9,00 m. Dementsprechend ist nun im "WA 5" und auch im "WA 4a" eine max. zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig. Der Anregung kann im o. a. Umfang gefolgt werden.

2. Absender 2:

Auf unser freundliches Gespräch heute komme ich zurück und fasse meine Anmerkungen zum Bebauungsplanentwurf noch einmal zusammen:

- 2.1 [REDACTED] Gebäude Milchpfad [REDACTED], das nach dem Entwurf des Bebauungsplans im derzeitigen Zustand nur noch Bestandsschutz genießen wird; Dachform, Entfernung vom Milchpfad, Höhe des Gebäudes usw. entsprechen nicht dem, was der Bebauungsplan vorgibt. Da unser Haus zu den „jüngeren“ Bauvorhaben auf dem Milchpfad gehört (genehmigt wurde unser Umbau 2000; damals wurde also geprüft, dass sich unser Bauvorhaben in die Umgebung einfügt), hat uns das gewundert.

Abwägungsergebnis:

Im Jahr 2000 lag das o. g. Bauvorhaben nicht im Geltungsbereich des "Z 71" und wurde nach § 34 BauGB geprüft, ob es sich nach Art und Maß in die Eigenart der Umgebung einfügt. Da der Nachbar [REDACTED] bereits eine Firsthöhe von [REDACTED] m ü. NN vorwies, war nach § 34 BauGB die Firsthöhe zulässig.

Die Frage konnte beantwortet werden.

- 2.2 [REDACTED] liegt das Grundstück Zahlbacher Steig 4. Dieses haben Sie dem Baufenster WA 3 zugeordnet, so dass das Gebäude zwei Vollgeschosse haben kann; die Traufhöhe kann bis zu 4,00 m betragen, die Firsthöhe bis zu 11,00 m. Bei unserem Gespräch haben Sie mir erläutert, dass die Firsthöhe ab dem Bezugspunkt auf dem Grundstück (und nicht ab Straßenniveau) berechnet wird.

Abwägungsergebnis:

Im "WA 3" ist nicht eine max. Traufhöhe von 4,00 m, sondern von 6,00 m zulässig. Es ist richtig, dass die max. Trauf- und Firsthöhe ab dem, auf dem Grundstück festgesetzten, Höhenbezugspunkt gemessen werden.

Die Fragen konnten beantwortet werden.

- 2.3 Das Haus, das auf dem Grundstück Nr. 4 steht, ist nach meiner Einschätzung im Moment höchstens 7 m hoch; es verfügt über zwei Stockwerke und ein nicht ausgebauten Dach. Nach dem Entwurf könnte es also 3- 4 m höher werden; das ist mehr als ein ganzes Stockwerk, das hinzu kommen könnte. Auch wenn die Zahl der Vollgeschosse beschränkt ist, würde nichts dagegen sprechen, dort ein Haus zu errichten, bei dem jedes Stockwerk eine Deckenhöhe von 3,50 m oder mehr hat, und oben könnte das Dachgeschoss aufgestockt und noch ausgebaut werden, bevor die Gesamthöhe ausgeschöpft ist.

Abwägungsergebnis:

Das Gebäude auf dem o. g. Grundstück hat eine Firsthöhe von 115,50 m ü. NN, sprich genau 8,00 m. Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes "O 70" wäre ein Umbau des Hauses am Zahlbacher Steig Nr. 4 bereits bis zu 10,00 m Firsthöhe möglich gewesen. Denn die Zulässigkeit des Bauvorhabens hätte sich noch nach § 34 BauGB gerichtet, d. h. ein mögliches Bauvorhaben hätte sich nach Art und Maß in die Eigenart der Umgebung einfügen müssen. Hier wäre Bezug auf den Nachbarn am Zahlbacher Steig Nr. 2, mit einer Firsthöhe von 117,20 m ü. NN, gemäß § 34 BauGB genommen worden. Dementsprechend hätte sich die Firsthöhe des Bestandsgebäudes von 8,00 m auf ca. 10,00 m (siehe Gebäude Nr. 2) in die Höhe entwickeln können.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "O 70" kann das Gebäude Nr. 4, mit einer aktuellen Firsthöhe von 8,00 m, drei Meter höher gebaut werden (die festgesetzte max. Firsthöhe beträgt 11,00 m), solange die Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse begrenzt ist. Dabei ist es dem Eigentümer überlassen, wie hoch er die jeweiligen Geschosse ausbildet.

Falls die Befürchtung besteht, dass die Weitsicht aus dem Fenster zukünftig verbaut werden könnte: Ein grundsätzliches Recht auf freie Aussicht gibt es nicht. Eine Verschattung des Gebäudes am Milchpfad Nr. 9 durch das westlich gelegene Gebäude Nr. 4 ist nicht zu erwarten. Auch werden bereits und müssten auch bei zukünftigen Bauanträgen die Abstandsflächen nach Landesbauordnung eingehalten werden. Insgesamt gesehen sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Die max. Firsthöhe des Gebäudes Nr. 4 orientiert sich an dem benachbarten Gebäude Zahlbacher Steig 2. Beide Grundstücke liegen im festgesetzten Baugebiet "WA 3" im Hang, entlang des Zahlbacher Steigs und weisen mit über 650 m² eine ähnlich große Grundstücksgröße auf. Die Nr. 2 ist ein Mehrfamilienhaus, mit mehr als 4 Wohneinheiten. Die Festsetzungen des "WA 3" gelten für beide Grundstücke, da sie ein ähnliches Nachverdichtungspotenzial bzw.

ähnliche Voraussetzungen, wie Grundstücksgröße, Hanglage, Erschließung über den Zahlbacher Steig, aufweisen. Die Festsetzungen für das "WA 3" lassen dementsprechend für beide Grundstücke ähnliche Entwicklungsmöglichkeiten zu, um die Nutzbarkeit der Grundstücke gleichermaßen zu gewährleisten und die Eigentumsrechte des Besitzers Zahlbacher Steig Nr. 2 nicht massiv zu beschneiden.

Die Fragen konnten beantwortet werden.

- 2.4 Aus der Erläuterung zum Entwurf des Bebauungsplans entnehme ich, dass es bei den Höhenfestsetzungen darum geht, den derzeitigen Bestand festzuhalten; dann aber wäre das Gebäude Zahlbacher Steig 4 eher dem Baufenster WA 1 zuzuordnen, denn das Haus Nr. 4 besteht – wie das Haus Nr. 6 auch – derzeit aus zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dach. Warum nur das Haus Nr. 4 eine „Ausbaureserve“ von 4 m erhalten soll, während dies bei allen anderen Häusern im Gebiet nicht gelten soll, ist nicht zu erkennen; ein Bedarf dafür besteht auch nicht, denn das Haus hat ja schon zwei Vollgeschosse. Ich habe Ihnen bei unserem Gespräch Fotos der Häuser Zahlbacher Steig Nr. 2, 4 und 6 überlassen, aus denen sich ergibt, wie die Häuser im Einzelnen aussehen, und dass das Haus Nr. 4 deutlich niedriger ist als das Haus Nr. 2, während es der Höhe nach eher derjenigen des Hauses Nr. 6 entspricht. Danach passt das Haus Nr. 4 eher in das Baufenster WA 1 mit den dort vorgesehenen Festsetzungen.

Abwägungsergebnis:

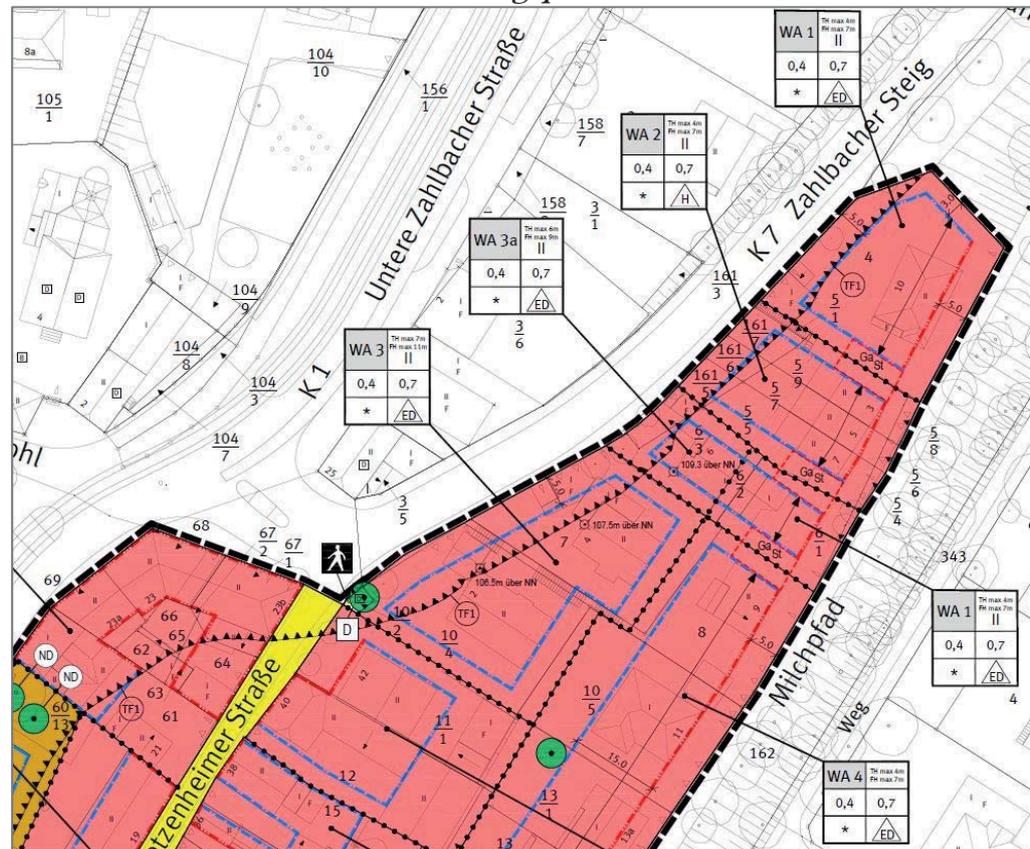
Ziel des Bebauungsplans "Milchpfad (O 70)" ist es u. a. eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und gleichzeitig die städtebauliche Qualität in den bestehenden Wohngebieten unter Wahrung des Siedlungscharakters zu gewährleisten. Ziel ist es auch die Wohnfunktion im Plangebiet zu sichern und zu stärken. Städtebauliche Intention im Bereich des Zahlbacher Steigs ist es dabei, unter Wahrung einer homogenen städtebaulichen Struktur und Gebäudeanordnung, auch das Potenzial an Entwicklungsspielräumen für zeitgemäßes Wohnen und eine gewisse wirtschaftliche Ausnutzung des eigenen Grundstückes auszunutzen.

Nicht nur das Grundstück Zahlbacher Steig Nr. 4 soll dabei eine "Ausbaureserve" erhalten. Grundsätzlich wurde darauf geachtet, dass für jedes Grundstück im Plangebiet genügend Erweiterungsmöglichkeiten, je nach Voraussetzung, über den Bestand hinaus offen gehalten wird. Wir bezweifeln, ob es dem Absender zusteht, Vermutungen darüber anzustellen, ob und auf welchem seiner Nachbargrundstücke Erweiterungsbedarf besteht. Diese Einschätzung obliegt allein den dortigen Eigentümern im Umgang mit ihrem Eigentum. Allerdings steht es der planenden Gemeinde zu, dort wo sie im Sinne des Gebotes der Innenentwicklung städtebaulich vertretbare Reserven sieht, diese auch im Rahmen eines Bebauungsplanes entsprechend der formulierten Planungsziel zu mobilisieren.

Die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 2 und Nr. 4 werden im festgesetzten Baugebiet "WA 3" zusammengefasst (siehe Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf in Abb. 2). Auf den großen Grundstücken ist eine Bebauung mit einer max. Traufhöhe von 7,00 m sowie eine max. Firsthöhe von 11,00 m, unter Berücksichtigung von max. zwei zulässigen Vollgeschossen, und mit 4 Wohneinheiten je Einzelgebäude möglich und nach ausgiebiger Prüfung für das Gebiet erträglich. Die festgesetzte max. Firsthöhe des Gebäudes Nr. 4 orientiert sich an dem benachbarten Gebäude Zahlbacher Steig 2. Beide Grundstücke liegen im Hang entlang des Zahlbacher Steigs und weisen mit über 650 m² eine ähnlich große Grundstücksgröße auf. Die Nr. 2 ist ein Mehrfamilienhaus, mit mehr als 4 Wohneinheiten. Die Festsetzungen des "WA 3" gel-

ten für beide Grundstücke, da sie ein ähnliches Nachverdichtungspotenzial bzw. ähnliche Voraussetzungen, wie Grundstücksgröße, Hanglage, Erschließung über den Zahlbacher Steig, aufweisen. Die Festsetzungen für das "WA 3" lassen dementsprechend für beide Grundstücke ähnliche Entwicklungsmöglichkeiten zu, um die Nutzbarkeit der Grundstücke gleichermaßen zu gewährleisten und die Eigentumsrechte des Besitzers Zahlbacher Steig Nr. 2 nicht massiv zu beschneiden.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf



Das Nachbargrundstück am Zahlbacher Steig Nr. 6 wird von Osten (Milchpfad) und Westen (Zahlbacher Steig) erschlossen. Das Grundstück ist insgesamt schmal geschnitten und bereits ohne mögliche Grundstücksteilung kleiner als die Nachbargrundstücke im "WA 3" (Nr. 4 und Nr. 2). Die Zulassung eines Mehrfamilienhauses, mit einer Firsthöhe von 11,00 m wie im "WA 3", ist hier nicht empfehlenswert. Im Falle einer Teilung bzw. mehrfachen Bebauung des Grundstückes Nr. 6 ist es daher aus städtebaulichen Gründen wichtig, die max. Höhe des Gebäudes sowie die Anzahl der Vollgeschosse einzugrenzen und gleichzeitig die Höhenentwicklung von der Bretzenheimer Straße entlang des Zahlbacher Steigs hoch bis zum letzten Gebäude (Zahlbacher Steig Nr. 10) städtebauliche homogen abzuwickeln (siehe bestehende und mögliche Höhenabwicklung "Zahlbacher Steig" im Anhang und nachfolgende Abbildung).

Im Zuge der Abwägung und der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Festsetzungen, insbesondere der Höhen, noch einmal intensiv geprüft. Es fiel auf, dass bei der Errichtung eines Gebäudes bzw. Umbau auf dem westlichen Bereich des Grundstückes Nr. 6, nach altem Stand der Festsetzungen, sogar eine Firsthöhe von ca. 13,00 m (ca. 122,00 m ü. NN), ohne Begrenzung der Vollgeschosse, zulässig gewesen wäre. Denn der Höhenbezugspunkt bei Errichtung oder Umbau eines Gebäudes bezog sich auf die Oberkante des Milchpfads. Eine zulässige Firsthöhe von 13,00 m wäre für die gesamte Umgebung städtebaulich nicht verträglich. Dementsprechend wurde ein neues Baugebiet vom "WA 1" abgegrenzt und das "WA 3a" festgesetzt. Hier bezieht sich der Höhenbezugspunkt auf die natürliche Geländeoberfläche und ist im Plan mittels konkretem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Damit im "WA 3a" dennoch genü-

gend Entwicklungsspielraum offen gehalten werden kann, ist eine max. Traufhöhe von 6,00 m und eine max. Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Zur Begrenzung des Bauvolumens wurde die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt.

Abb. 3: Ausschnitt aus der Darstellung: Bestehende und mögliche Höhenentwicklung "Zahlbacher Steig"



Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Mainz, 08.05.2020


Sigges

Im Rahmen der Bedenkfrist schriftlich eingereichte Stellungnahmen:

- Absender 1: [redacted], Schreiben vom 07. November 2018,
- Absender 2: [redacted], Schreiben vom 02. Juli 2019.

Anlage

Plan zu den Grundstücksgrößen

Bestehende und zukünftige Höhenabwicklung Milchpfad

Bestehende und zukünftige Höhenabwicklung Zahlbacher Steig

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Z. d. Handakten

IV. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 08.05.2020
61-Stadtplanungsamt



Strobach





An

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
z. Hdn. Frau Annika Sigges, Dipl.-Ing.
Sachgebiet Altstadt, Oberstadt, Neustadt, Stadtsanierung
Postfach 38 20

55028 Mainz
Zitadelle, Bau A

Mainz, den 07.11.2018

Sehr geehrte Frau Sigges,
Sehr geehrter Herr Herfurth,
Sehr geehrte Damen und Herren,

**Stellungnahme gem. §3 Abs.1 BauGB
im Nachgang zur Bürgerbeteiligung Bebauungsplanentwurf „Milchpfad O 70“**

Der Entwurf zu o.g. Bebauungsplan entspricht lt. „Textliche Festlegung“ im Milchpfad teilweise nicht der vorgegebenen „Begründung zu Bebauungsplan O70“:

Zu 5. Städtebauliche Bestandsanalyse:

„Der Milchpfad ist ein Einfamilienhausgebiet, geprägt von überwiegend freistehenden Ein- bis max. Zweifamilienhäusern, welche in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden.“ Das Ziel war, diesen Siedlungscharakter zu erhalten. Dies ist im Entwurf nicht gewährleistet.

Zu 6.1. und 6.2. Städtebauliches Konzept:

Der Siedlungscharakter der am Milchpfad vorhandenen Einfamilienhäuser kann mit den Festsetzungen im Entwurf, wie max. Gebäudehöhe und Mindestgrundstücksgröße 300 m² und Einzel- und Doppelhausbebauung auf großen Grundstücken mit Hanglage nicht gewährleistet werden (S.a. Beispiel Nr.15 unten, wie bereits am 05.11.2018 mit Herrn Herfurth besprochen).

Zu 6.5.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Nachverdichtung im Plangebiet orientieren sich offensichtlich nicht an dem Gebäudebestand und verhindern auch nicht, dass eine „übermäßig über den Bestand hinausragende Bebauung“ möglich wird. Insbesondere das bestehende Erschließungssystem wird überlastet werden.

zu 8.2., Maß der baulichen Nutzung und 8.4 Größe von Baugrundstücken

Absatz 1 „...beschränkt sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten“. Im Entwurf werden ganz erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten neu zugelassen:

- durch die Hanglage wird es möglich, im rückwärtigen Bereich ein sehr großes Bauvolumen zu erstellen.

-eine Begrenzung der Vollgeschoße ist im Entwurf entweder nicht vorgesehen, oder höher als im Bestand gefasst (bislang sind alle Gebäude mit lediglich einem Vollgeschoss oberhalb des Straßenniveaus versehen).

- Einzel- und Doppelhäuser sollen generell zulässig werden, im Bestand sind sie nur als Ausnahmen vorhanden.

- Fünf Grundstücke im Milchpfad (Größen 600 bis 863 m²) sind teilbar in kleinere Grundstücke mit einer „Mindestgröße von 300 m²“. Diese könnten zukünftig alle mit Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten pro Gebäude bebaut werden, also vier Wohneinheiten auf jedem dieser jetzigen fünf Grundstücke. Eine Mindestgröße von 500 m² erscheint daher, so wie im angrenzenden „Schlesischen Viertel“ (O56), angezeigt.

- Die GFZ von 0,7 ermöglicht auf den großen Grundstücken lt. Entwurf auch eine sehr große Wohnfläche pro Wohneinheit, dies ist im Bestand so nicht zu finden.

- Da im Entwurf keine Beschränkung der „Grundfläche baulicher Anlagen“ vorgesehen ist, könnten sehr große Baukörper im Milchpfad entstehen. Eine Beschränkung der Grundfläche baulicher Anlagen ist für große Grundstücke auf z.B. 150 m² (bei GRZ 0,4), analog zu O56 Schlesisches Viertel angezeigt.

Zu 8.2. Absatz 4

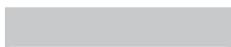
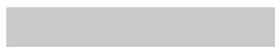
Der Höhenbezugspunkt in WA 5 ist nicht ausreichend definiert und muß zu Konflikten führen. Eine Einsichtnahme in die genaue Definition des jeweiligen Höhenbezugspunktes aller Häuser in WA 5 ist erforderlich.

Die maximale Firsthöhe darf den Bestand der Nr.23 nicht überschreiten (der Höhenbezugspunkt dieses Gebäudes liegt am höchsten), um eine ganzjährige Beschattung der südlichen Räumlichkeiten des Nachbargebäudes (19) zu verhindern.

Zu 8.6.

Besondere Aufmerksamkeit sollte der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten geschenkt werden, um den Siedlungscharakter der am Milchpfad überwiegend freistehenden Ein- bis max. Zweifamilienhäuser zu erhalten und um der spekulativen Gewinnmaximierung unter Ausnutzung des Bebauungsplans Einhalt zu gebieten.

Mit freundlichen Grüßen,



Entwurf Bebauungsplan Milchpfad (0 70)

An: annika.sigges

02.07.2019 12:28

Sehr geehrte Frau Sigges,

auf unser freundliches Gespräch heute komme ich zurück und fasse meine Anmerkungen zum Bebauungsplanentwurf noch einmal zusammen:

█ Gebäude Milchpfad █, das nach dem Entwurf des Bebauungsplans im derzeitigen Zustand nur noch Bestandsschutz genießen wird; Dachform, Entfernung vom Milchpfad, Höhe des Gebäudes usw. entsprechen nicht dem, was der Bebauungsplan vorgibt. Da unser Haus zu den „jüngeren“ Bauvorhaben auf dem Milchpfad gehört (genehmigt wurde unser Umbau 2000; damals wurde also geprüft, dass sich unser Bauvorhaben in die Umgebung einfügt), hat uns das gewundert.

█ liegt das Grundstück Zahlbacher Steig 4. Dieses haben Sie dem Baufenster WA 3 zugeordnet, so dass das Gebäude zwei Vollgeschosse haben kann; die Traufhöhe kann bis zu 4 m betragen, die Firsthöhe bis zu 11 m. Bei unserem Gespräch haben Sie mir erläutert, dass die Firsthöhe ab dem Bezugspunkt auf dem Grundstück (und nicht ab Straßenniveau) berechnet wird.

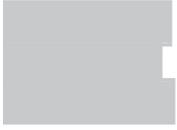
Das Haus, das auf dem Grundstück Nr. 4 steht, ist nach meiner Einschätzung im Moment höchstens 7 m hoch; es verfügt über zwei Stockwerke und ein nicht ausgebautes Dach. Nach dem Entwurf könnte es also 3- 4 m höher werden; das ist mehr als ein ganzes Stockwerk, das hinzukommen könnte. Auch wenn die Zahl der Vollgeschosse beschränkt ist, würde nichts dagegen sprechen, dort ein Haus zu errichten, bei dem jedes Stockwerk eine Deckenhöhe von 3,50 m oder mehr hat, und oben könnte das Dachgeschoss aufgestockt und noch ausgebaut werden, bevor die Gesamthöhe ausgeschöpft ist.

Aus der Erläuterung zum Entwurf des Bebauungsplans entnehme ich, dass es bei den Höhenfestsetzungen darum geht, den derzeitigen Bestand festzuhalten; dann aber wäre das Gebäude Zahlbacher Steig 4 eher dem Baufenster WA 1 zuzuordnen, denn das Haus Nr. 4 besteht – wie das Haus Nr. 6 auch – derzeit aus zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dach. Warum nur das Haus Nr. 4 eine „Ausbaureserve“ von 4 m erhalten soll, während dies bei allen anderen Häusern im Gebiet nicht gelten soll, ist nicht zu erkennen; ein Bedarf dafür besteht auch nicht, denn das Haus hat ja schon zwei Vollgeschosse.

Ich habe Ihnen bei unserem Gespräch Fotos der Häuser Zahlbacher Steig Nr. 2, 4 und 6 überlassen, aus denen sich ergibt, wie die Häuser im Einzelnen aussehen, und dass das Haus Nr. 4 deutlich niedriger ist als das Haus Nr. 2, während es der Höhe nach eher derjenigen des Hauses Nr. 6 entspricht.

Danach passt das Haus Nr. 4 eher in das Baufenster WA 1 mit den dort vorgesehenen Festsetzungen.

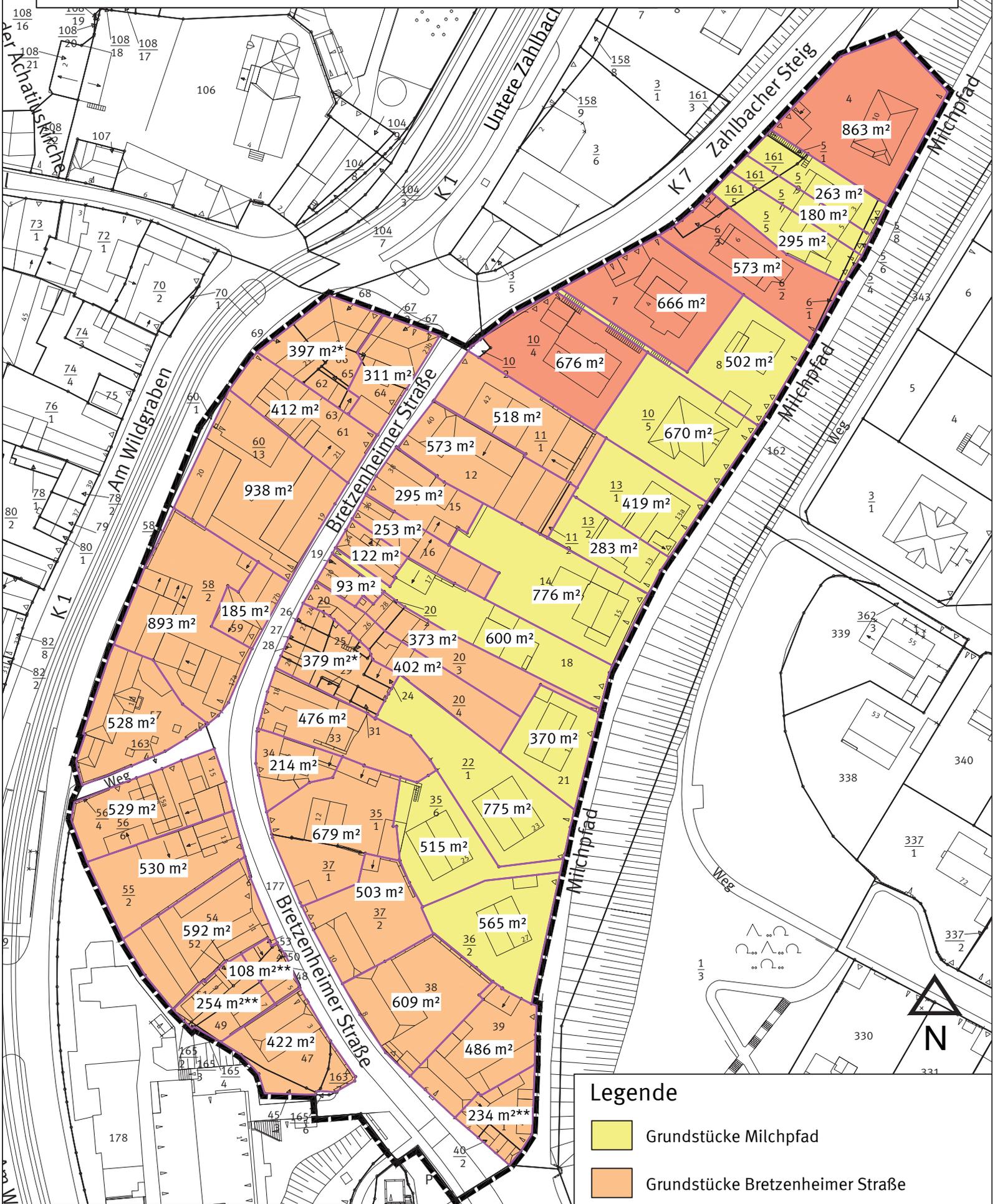
Mit freundlichen Grüßen,



Bebauungsplanverfahren "Milchpfad (O 70)"

Ermittlung der Grundstücksgrößen

Bestandsaufnahme
Stand: Juli 2018



Legende

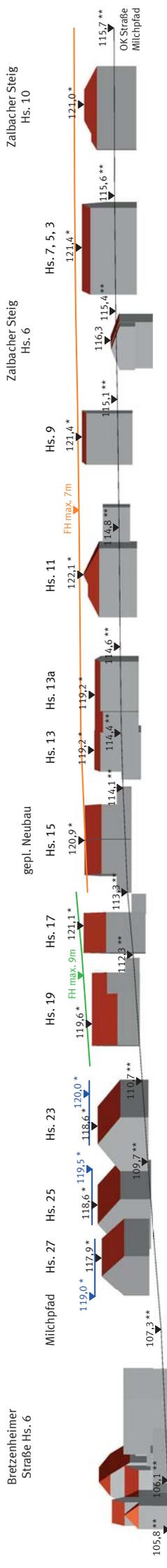
- Grundstücke Milchpfad
- Grundstücke Bretzenheimer Straße
- Grundstücke Zalbacher Steig

* Grundstücksaufteilung unklar
** Vereinigungsbauast

ohne Maßstab

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 27.06.2017
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Bestehende und mögliche Höhenabwicklung "Milchpfad"

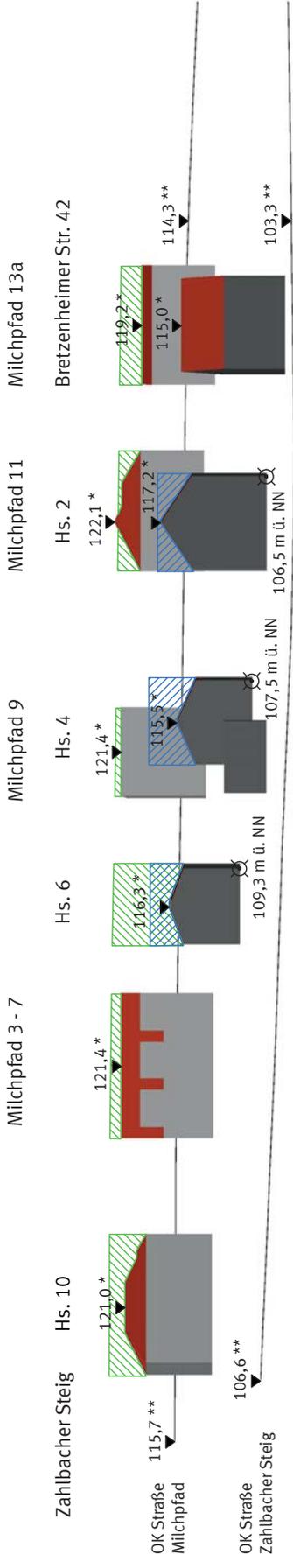


Legende

- * Firsthöhe in m ü. NN
- ** Oberkante Straße in m ü. NN
- mögliche max. Firsthöhe von 7 m gemäß Festsetzung (Höhenbezugspunkt Oberkante Straße Milchpfad, siehe I.2.2)
- mögliche max. Firsthöhe von 9 m gemäß Festsetzung (Höhenbezugspunkt natürliche Geländeoberfläche, siehe I.2.2)
- mögliche max. Firsthöhe von 9 m gemäß Festsetzung (Höhenbezugspunkt natürliche Geländeoberfläche, siehe Planeintrag und I.2.2)

ohne Maßstab
Stand: Mai 2020

Bestehende und mögliche Höhenabwicklung "Zahlbacher Steig"



Legende

- * Firsthöhe in m ü. NN
- ** Oberkante Straße in m ü. NN
- mögliche max. Firsthöhe von 7 m gemäß Festsetzung (Höhenbezugspunkt Oberkante Straße Milchpfad, siehe I.2.2)
- mögliche max. Firsthöhe von 9 m bzw. 11 m gemäß Festsetzung (Höhenbezugspunkt natürliche Geländeoberfläche, siehe Planeintrag und I.2.2)
- Höhenbezugspunkt

ohne Maßstab
Stand: Mai 2020