

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

nicht öffentlich		Drucksache Nr. 0931/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob.68	Datum 02.07.2014	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 15.07.2014			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	22.07.2014	N

**Betreff:**  
Bebauungsplanverfahren "Weidmannstraße (O 68)"  
hier: Entwurf textliche Festsetzungen

Mainz, 09.07.2014


gez. Grosse

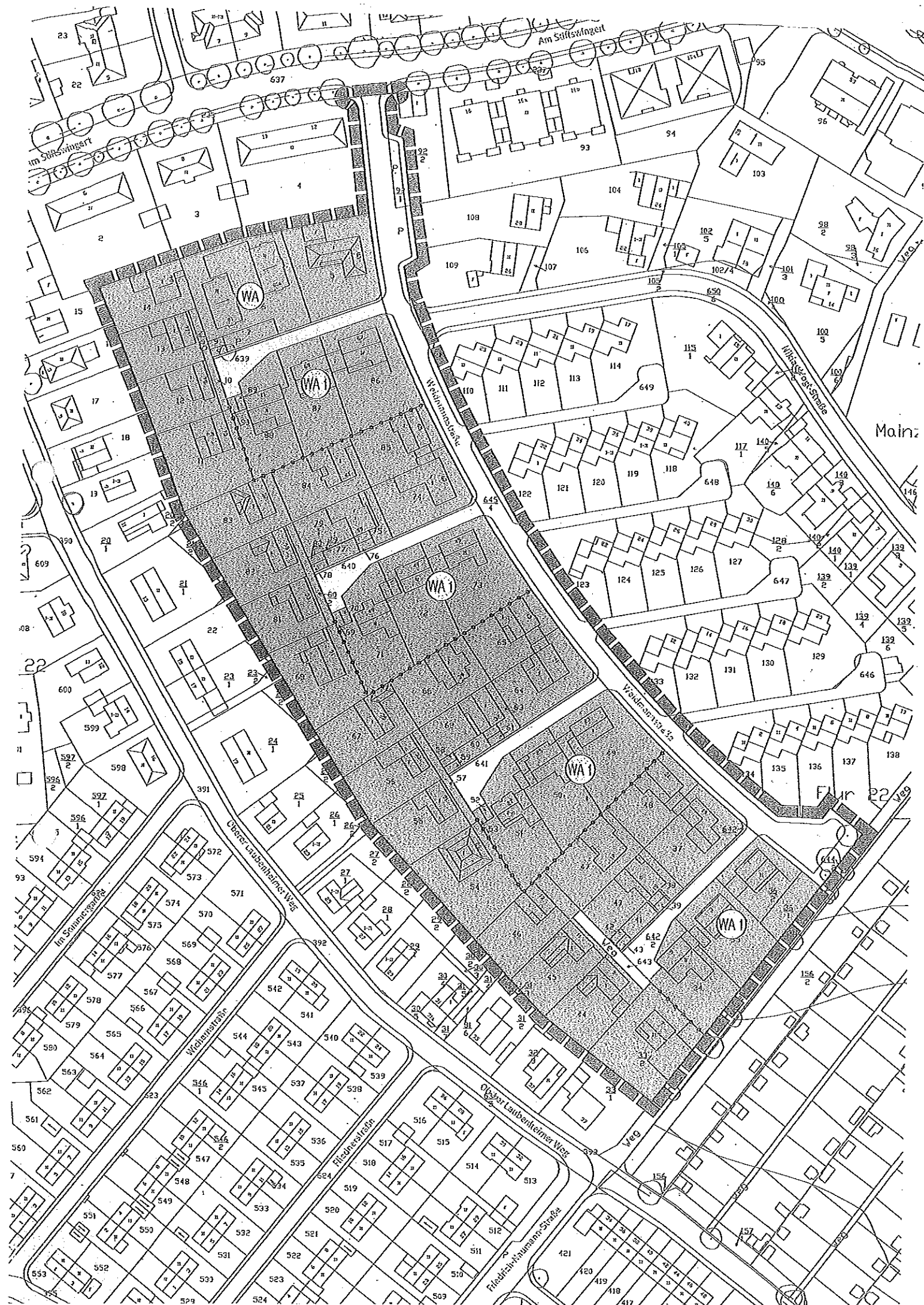
Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Sanierungsausschuss beschließt, auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten Festsetzungen den Bebauungsplan „Weidmannstraße (O 68)“ auszuarbeiten und in diesem Sinne Bauberatungen durchzuführen.

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handaktes
- Wvl.: .....

  
16.07.2014



## 1. Sachdarstellung

Mit Zustimmung des Stadtvorstandes gem. § 58 Abs. 1 Nr. 2 GemO wurde vom Oberbürgermeister im Rahmen einer Eilentscheidung gem. § 48 GemO zu dem Bebauungsplanverfahren „Weidmannstraße (O 68)“ der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am 23.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auf folgenden Sachverhalt zurückzuführen:

In der Vergangenheit gab es im Bereich Weidmannstraße bereits punktuell bauliche Veränderungen hin zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke. Der städtebauliche Gesamteindruck des Quartiers wurde jedoch durch diese Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt. Ein dem Bauamt seit dem 04.12.2013 vorliegender Antrag für ein Bauvorhaben im Bereich Weidmannstraße wäre auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen. Aufgrund seiner Vorbildwirkung für weitere Bauanträge bzw. Bauvoranfragen zur Innenentwicklung im betroffenen Bereich wäre es jedoch geeignet gewesen, um städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wäre nicht mehr gewährleistet.

Da zunächst nicht abzusehen war, ob der Antragsteller des betroffenen Bauvorhabens im Gespräch zu einer weiteren Reduzierung der baulichen Ausgestaltung des Vorhabens bewegt werden kann, sollte zunächst mit einem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss die planungsrechtliche Basis für ein gezieltes Vorgehen gegen solche Bauvorhaben gelegt werden, die einer behutsamen Innenentwicklung in diesem bestehenden Wohngebiet entgegenstehen. Ziel des Bebauungsplans „Weidmannstraße (O 68)“ ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität in dem bestehenden Wohngebiet durch die Verhinderung einer nicht angemessenen Innenentwicklung zu erhalten.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung wurde das betroffene Bauvorhaben für die Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt. Dies war zwingend geboten, da eine Zulassung des Bauvorhabens die Erstellung eines abgewogenen städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Plangebiet unmöglich gemacht hätte.

Da die nächste Sitzung des Stadtrates erst deutlich nach dem Datum der Fiktionsfrist (dies wäre der 28.05.2014 gewesen) des genannten Bauvorhabens in der Weidmannstraße stattfindet, für die Zurückstellung des Bauvorhabens jedoch zugleich ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren beschlossen sein musste, wurde der Aufstellungsbeschluss im Wege der Eilentscheidung gefasst.

Die nachfolgend beschriebenen Rahmenbedingungen sowie Festsetzungen können als Grundlage für Bauberatungen genommen werden, um ggf. auch Bauvoranfragen bescheiden zu können.

Im Nachgang zu dieser Vorlage wird die Verwaltung den Bebauungsplan entsprechend ausarbeiten und nach vorheriger erneuter Beschlussfassung der zuständigen Gremien die nach dem Baugesetzbuch notwendigen Beteiligungsschritte (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB) durchführen.

## 2. Planungskonzeption

Die vorhandene Bebauungsstruktur im Bereich der Weidmannstraße entstand auf der Grundlage des mittlerweile rechtsscheinerweckenden und daher nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplans „Oberer Laubenheimer Weg (O 19)“. Nach dessen Festsetzungen waren für die von der Weidmannstraße nach Westen abzweigenden Stichstraßen im Süden jeweils eine zweigeschossige und im Norden und Westen eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Diese Struktur ist größtenteils heute noch erhalten. Die freistehenden Wohngebäude werden zudem von einem reichhaltigen Baumbestand durchzogen. Die vorhandene städtebauliche Situation sowie die ruhige Lage in der Mainzer Oberstadt, die zugleich eine räumliche Nähe zur Innenstadt aufweist, machen den Standort Weidmannstraße zu einem attraktiven Wohnort.

Primäres Ziel des Bebauungsplans „Weidmannstraße (O 68)“ ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Hierbei soll insbesondere dem städtebaulichen Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen werden, dies jedoch auf eine Weise, dass die bestehende städtebauliche Qualität in diesem Wohngebiet erhalten bleibt. Als Grundlage für die Ausformulierung von möglichen Festsetzungen für den Bebauungsplan wurden eine Bestandsaufnahme im Plangebiet durchgeführt und städtebauliche Dichtewerte analysiert. Zusätzlich wurden die primär betroffenen Ämter ,17-Umweltamt und 60-Bauamt, zu dem Entwurf der Festsetzungen am 02.07.2014 angehört und stimmen diesen vom Grundsatz her zu. Die vorgetragenen Anregungen wurden in den Festsetzungsentwurf eingearbeitet.

Die Art der baulichen Nutzung soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die in dem beiliegenden Planentwurf differenzierten Bereiche „WA“ und „WA<sub>1</sub>“ sind auf die genannte städtebauliche Struktur zurückzuführen, die der Bebauungsplan „O 19“ vorgegeben hatte. In ihrer Ausprägung sind die bestehenden Gebäude im Bereich „WA“ vornehmlich eingeschossig und im Bereich „WA<sub>1</sub>“ zweigeschossig.

Die weiteren Festsetzungen des „O 68“ sollen für die verschiedenen Bereiche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten generieren, die in geringfügigem Maße auch in der Höhe möglich sind. Die getroffenen Obergrenzen baulicher Anlagen (First- und Traufhöhen der Gebäude) orientieren sich an einzelnen, bereits bestehenden Gebäudehöhen, die im Rahmen der erwähnten Analyse ermittelt wurden. Für den Bereich „WA“, in dem wie beschrieben eine überwiegend eingeschossige Bebauung vorhanden ist, sollen eine maximale Firsthöhe von 7,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 5,00 m festgesetzt werden. In Verbindung mit einem Kniestock sowie zusätzlichen Festsetzungen zur Form und Neigung von Dächern sowie Dachaufbauten wäre hier die Möglichkeit gegeben, Dachgeschosse als zweites Wohngeschoss auszubauen, ohne dass der äußere Eindruck der Eingeschossigkeit verloren geht. Im festgesetzten Wohngebiet „WA<sub>1</sub>“ sollen eine maximale Firsthöhe von 11,00 m sowie eine maximale Traufhöhe von 6,50 m zulässig sein. Höhenbezugspunkt soll jeweils die natürliche Geländeoberfläche sein. Diese Festsetzungen respektieren damit die vorhandene städtebauliche Struktur und gewährleisten gleichzeitig behutsame Möglichkeiten zur Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen im Sinne der Innenentwicklung.

Gleichsam verhält es sich mit einer weiteren Festsetzung, die eine Mindestgröße für Grundstücke von 500 qm im Wohngebiet „WA“ sowie 700 qm „WA<sub>1</sub>“ vorgibt. Hierdurch soll erreicht werden, dass die z.T. großzügig geschnittenen Grundstücke nicht in Folge einer Grundstücksteilung von einer zusätzlichen Wohnbebauung durchzogen werden. Somit können auch die Freiräume sowie der reichhaltige Baumbestand nachhaltig geschützt werden.

Einen ähnlichen Zweck verfolgen auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Durch die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 bei einer maximalen Grundfläche baulicher Anlagen von 170 qm werden zum einen die erwähnten Freiflächen geschützt und gleichzeitig im Sinne der Innenentwicklung behutsame bauliche Ergänzungen gewährleistet. Maßgebend ist der jeweils kleinere Wert.

Ferner soll es für den „O 68“ bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen geben, die Aussagen zur Dachform und Dachneigung sowie Aufbauten von Dächern vorgeben. Diese Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an dem Bestand und respektieren so auf größtmögliche Weise den vorhandenen baulichen Charakter des Wohngebietes.

### **3. Mögliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan soll zur Umsetzung der genannten Ziele die im Folgenden angeführten Festsetzungen treffen:

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA / WA<sub>1</sub>) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- In den festgesetzten Wohngebieten „WA“ und „WA<sub>1</sub>“ sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und in den festgesetzten Wohngebieten „WA“ und „WA<sub>1</sub>“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

##### **3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (siehe auch Punkt 3.1.6 Höhenlage baulicher Anlagen)**

- In den festgesetzten Wohngebieten „WA“ und „WA<sub>1</sub>“ beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 bei einer maximalen Grundfläche baulicher Anlagen von 170 qm. Hierbei ist der jeweils kleinere Wert maßgebend.
- Eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,35 oder der maximalen Grundfläche baulicher Anlagen um 25 qm ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch erforderliche Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

##### **3.1.3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Für die allgemeinen Wohngebiete „WA“ und „WA<sub>1</sub>“ ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, bei welcher die Gebäude als Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand zu errichten sind. Doppelhäuser sind nicht zulässig.
- Es ist ein straßenseitiger Gebäudeabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Zu privaten Wegeflächen ist ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

#### **3.1.4. Größe von Wohnbaugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

- Die Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken innerhalb des festgesetzten Wohngebietes „WA“ beträgt 500 qm.
- Die Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken innerhalb des festgesetzten Wohngebietes „WA<sub>1</sub>“ beträgt 700 qm.

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

- Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes „WA“ sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes „WA<sub>1</sub>“ sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

#### **3.1.6. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO)**

- In dem festgesetzten Wohngebiet „WA“ sind eine maximale Traufhöhe von 5,00 m und eine maximale Firsthöhe von 7,50 m zulässig.
- In dem festgesetzten Wohngebiet „WA<sub>1</sub>“ sind eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig.
- Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert. Als Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante definiert.
- Höhenbezugspunkt für die in den festgesetzten Wohngebieten „WA“ und „WA<sub>1</sub>“ maximalen Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante, des natürlichen, vorhandenen Geländes, gemessen an der Eingangsseite des Wohngebäudes.

### **3.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.2.1 Dachform, Dachneigung**

- In den festgesetzten Wohngebieten „WA“ und „WA<sub>1</sub>“ sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° sowie einer durchgehenden Traufflinie zulässig.
- Flachdächer sind ausnahmsweise bei Nebenanlagen und Garagen zulässig.

### **3.2.2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

- Dachaufbauten sind als Schleppegauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten ist auf 50 % der gesamten darunterliegenden Außenwand des Gebäudes begrenzt. Der Abstand zur Außenwand bzw. Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Oberkante der Dachgauben hat gegenüber dem First des Gebäudes einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut.
- Dacheinschnitte, Dachloggien und Dachterrassen sind unzulässig.

### **3.2.3. Einfriedungen**

- Bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis maximal 1,20 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung bzw. von der Sockelmauer bzw. von Pfeilern überdeckt wird.

### **3.2.4. Anlagen zum Sammeln von Müll**

- Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen und intensiv einzugrünen.

### **3.2.5. Vorgärten**

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder dem privaten Erschließungsweg definiert.

## **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine geschlechtsspezifischen Folgen. Es ist abzuwarten, welche diesbezüglichen Anregungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen werden.

## **5. Beteiligung des Ortsbeirates Mainz-Oberstadt**

In der regulären Sitzungsfolge wäre eine Beteiligung des Ortsbeirates Mainz-Oberstadt erst 24.09.2014 möglich, da die Sitzung am 17.07.2014 lediglich eine konstituierende Sitzung

darstellt. Mit der Ortsvorsteherin, Frau Beyer, ist deshalb vereinbart, dass sie die Vorlage nach Behandlung im Stadtvorstand sofort erhält und eine Information des Ortsbeirates sicherstellt.

## **6. Kosten**

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

*Anlage:*

*- Verkleinerung des möglichen Bebauungsplanentwurfs*