

Aktz.: 61 26 – Ob 68

Bebauungsplanentwurf "Weidmannstraße (O 68)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gesprächsort:	Zitadelle Bau E, Drusussaal,
am:	Donnerstag 01.10.2015, von 19:30 Uhr bis 20:15 Uhr
Öffentlich bekannt gemacht am:	25.09.2015 im Amtsblatt Nr. 37-15 und im Internet
Anzahl der Anwesenden:	15 Bürgerinnen und Bürger
Ortsbeiratsmitglieder:	Frau Ortsvorsteherin Beyer/ SPD Herr Stufler/ BÜNDNIS-90/DIE GRÜNEN Frau Pannhorst/ ÖDP Herr Huck/ GRÜNE, Ortsvorsteher Altstadt Herr Rehn / FDP
Verwaltungsangehörige:	Herr Strobach, Stadtplanungsamt Herr Habel, Stadtplanungsamt
Bedenkfrist:	2 Wochen bis zum 16.10.2015
Aushang:	Webseite der Stadt

A) Allgemeines

Entwurfsvorstellung

Herr Strobach begrüßt die Anwesenden und erläutert anhand einer Präsentation das bisherige Verfahren und die einzelnen Inhalte des Bebauungsplanentwurfes. Gestartet wurde das Bebauungsplanverfahren mit einem räumlich relativ kleinen Bereich: Hier bestand die Gefahr, dass ein nach damaligem Recht zulässiges Bauvorhaben aufgrund seiner negativen Vorbildwirkung städtebaulich ungeordnete Entwicklungen hätte lostreten können.

Auf Anregung des Bau- und Sanierungsausschusses wurde dann in einem weiteren Schritt der räumliche Geltungsbereich des „O 68“ deutlich erweitert und ist somit fast deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „O 19“, nach dessen Festsetzung die Aufsiedlung des Wohnquartiers erfolgt ist; der aber aufgrund nicht heilbarer juristischer Mängel nicht mehr angewendet werden darf. Die in solchen Fällen anzuwendende Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgt eher nach einem grobmaschigen Filter, der im vorliegenden Falle eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht sicherstellen kann.

Anhand der Präsentation werden die unterschiedlichen Baustrukturen und die hierzu ergangenen Festsetzungen vorgestellt:

- Allgemeine Wohngebiete WA und WA 1 mit Mehrfamilienhäusern entlang der Straße Am Stiftswingert,
- Bebauung mit einseitiger Grenzbebauung im WA 6 und WA 7 an den Wendehämmern auf der Südwestseite der Weidmannstraße,
- Reihenhausbauung mit „Sägezahnschnitt“ im WA 5 an den Wendehämmern auf der Nordostseite der Weidmannstraße,
- Freistehende Familienhäuser im WA 8 mit tiefen im rückwärtigen Bereich stark eingegrünt Grundstücken entlang des Oberen Laubenheimer Weges.

Auch wenn der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und dabei auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann, müssen zu Themen wie Artenschutz und Schallschutz regelmäßig auch hier Gutachten erstellt und daraus entsprechende Regelungen im Bebauungsplan entwickelt werden. Entsprechend Gutachten sind beauftragt und werden Bestandteile des weiteren Verfahrens sein.

Herr Strobach weist zum Schluss der Vorstellung darauf hin, dass nach der heutigen Versammlung noch eine 14-tägige Bedenkfrist bis zum 16.10.2015 zugestanden werde, innerhalb der weitere Beiträge und Fragen zum „O 68“ schriftlich per Briefe oder Email nachgereicht werden können.

B) Von den Bürgern/ Bürgerinnen vorgebrachte Themen/ Fragen

In der anschließenden Diskussion wurden von den Bürgerinnen und Bürgern zu folgenden Themen Fragen gestellt und Hinweise gegeben, zu denen die Verwaltung wie folgt Stellung genommen hat bzw. den Gremien folgende Abwägungsvorschläge unterbreitet:

1. Bebauung auf dem Grundstück Niklas-Vogt-Straße 2

Wieso konnte auf dem Grundstück Niklas-Vogt-Straße 2 aus einem Einfamilienhaus ein 15-Familienhaus entstehen? Wieso wurde dieses Grundstück nicht in den räumlichen Geltungsbereich des „O 68“ aufgenommen?

Antwort zu 1.:

Das genannte Vorhaben Niklas-Vogt-Straße 2 zeigt die Grenzen einer Siedlungssteuerung auf der Basis des § 34 BauGB. Das Baugrundstück ist relativ groß, in der näheren Umgebung, die als Einfügerahmen im Sinne dieser Vorschrift erhalten muss, gibt es Gebäude der unterschiedlichsten Größenordnung. Hinzu kommt, dass die Zahl der Wohneinheiten kein Einfügerkriterium gemäß

§ 34 BauGB ist. Alle Faktoren zusammen genommen haben dann ein Ergebnis gebracht, das für keine homogene aber auch für keine unzulässige städtebauliche Entwicklung steht. Wie in der Vorstellung der Planungsinhalte und Ziele schon verdeutlicht wurde, wird der Bebauungsplan sehr viele feinere Steuerungen möglich machen.

Die Neubebauung Niklas-Vogt-Straße 2 wurde erst kürzlich fertig gestellt. Es bestand deshalb keine planungsrechtliche Erforderlichkeit dieses Grundstück in den Geltungsbereich aufzunehmen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Neubebauung in absehbarer Zeit abgerissen wird und eine bauliche Neuordnung anstehen wird. Vor diesem Hintergrund hätte eine Einbeziehung in den Bebauungsplan und die Festsetzung einer weitaus geringeren Ausnutzung keinen Sinn gemacht. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan auch privaten Belang zu berücksichtigen. Es wäre deshalb nicht ohne weiteres möglich, den aktuellen Bestand komplett zu ignorieren und eine weitaus geringere bauliche Ausnutzung festzusetzen.

Die Befürchtungen, dass entlang der Niklas-Vogt-Straße weitere Massierungen entstehen, konnten entkräftet werden.

Abwägungsergebnis zu 1.:

Eine nachträgliche Einbeziehung des Anwesens Niklas-Vogt-Straße 2 in den räumlichen Geltungsbereich des „O 68“ wird nicht erfolgen. Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2. Bebauung westlich der „Franzosenhäuser“

Kann auch hier eine übermäßige Massierung stattfinden?

Antwort zu 2.:

Gemeint sind die aus den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts stammenden Mehrfamilienhäuser westlich der Einmündung der Weidmannstraße in die Straße Am Stiftswingert. Im Vergleich zu der östlich dieser Einmündung getroffenen und am Neubau-Bestand orientierten Festsetzungen (WA 2) ist die Baufenstertiefe für die „Franzosenhäuser“ im WA 1 deutlich geringer festgesetzt. Dem Gebot der Innenentwicklung folgend, geben diese Festsetzungen aber ausreichend Entwicklungsspielraum dahingehend, dass bei einer Ersatzbebauung zeitgemäße Wohnungsgrundrisse entstehen können. Insgesamt kann hier eine der Lage angemessene Bebauung realisiert werden; eine übermäßige Massierung wird hier nicht stattfinden können.

Abwägungsergebnis zu 2.:

Die Anregungen sind bereits umgesetzt.

3. Einbeziehung AWO-Gelände

Warum ist das AWO-Gelände nicht im Geltungsbereich des „O 68“ aufgenommen worden?

Antwort zu 3.:

Das AWO-Gebäude ist unbestritten vom Erscheinungsbild und dem Maß der baulichen Nutzung her gesehen ein Sonderfall, der aus dem Rahmen der umliegenden Wohnhäuser heraus fällt und sich im Laufe der Zeit zu dem Baukomplex entwickelt hat, als der er sich heute präsentiert. Er ist aber im Sinne des § 34 BauGB ein "Ausreißer", der selbst keinen Einfügerahmen für seine Umgebung und somit für andere Vorhaben darstellt. Auch wenn die in der jüngsten Vergangenheit beantragte Gebäudeerweiterung den durch die niedriggeschossigen Wohngebäude in der Umgebung vorgegebenen Rahmen nicht einhält bzw. verlässt, so ist sie doch zulässig, da sie weder eine negative Vorbildwirkung ausübt, noch bodenrechtliche Spannungen auslöst. Es bedarf somit keiner Überplanung des AWO-Grundstückes um Nachahmungen in der unmittelbaren Umgebung zu unterbinden; diese Aufgabe übernimmt der vorgestellte Bebauungsplan „O 68“.

Abwägungsergebnis zu 3.:

Das AWO-Grundstück wird nicht in den räumlichen Geltungsbereich des „O 68“ aufgenommen. Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

4. Veränderungssperre

Warum wird keine Veränderungssperre erlassen?

Antwort zu 4.:

Aktuell liegt kein konkreter Bauantrag oder Bauvoranfrage vor, die mit einer Veränderungssperre abgewehrt werden müsste. Sofern problematische Vorhaben beantragt würden und die Bauberatung den Antragsteller nicht dazu bewegen könnte, entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes zu bauen, besteht jederzeit die Möglichkeit eine Veränderungssperre durch Beschluss des Stadtrates nachzuschieben.

***Anmerkung:** In der letzten Sitzungsrunde vor der Sommerpause 2016 wurde eine Veränderungssperre beschlossen, da sich ein Bauantrag für ein Vorhaben abzeichnete, das den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes nicht entsprochen hätte. Um während der Sommerpause keine Genehmigung durch Verfristung zu riskieren, wurde die Veränderungssperre zum Schutz der Bauleitplanung beschlossen.*

Abwägungsergebnis zu 4.:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

C. Stellungnahmen während der Bedenkfrist.

5. Bürger 1, Email vom 06.10.2015

- 5.1** Der Entwurf nehme willkürlich das Flurstück 147 am Ende der Niklas- Vogt- Straße vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus, dessen westliche und südliche Grenze als Begrenzung des Bebauungsplans im Osten bezeichnet werde. Er beantrage die Einbeziehung des Flurstücks 147 in den Bebauungsplan.

Die Bebauung des Flurstücks 147 mit einer Vielzahl von Wohneinheiten bei Vernachlässigung der vorhandenen Baustruktur sei Anlass für die Erstellung des Entwurfs gewesen. Die Bebauung sei offenbar nach den Kriterien des § 34 BBauG genehmigt

worden, werde aber in der Begründung zum Entwurf unter 2., erster Absatz selbst als städtebaulich unerwünschte bauliche Verdichtung bezeichnet.

Antwort zu 5.1:

Das Vorhaben Niklas-Vogt-Straße 2 auf dem Flurstück 147 zeigt die Grenzen einer Siedlungssteuerung auf der Basis des § 34 BauGB. Das Baugrundstück ist relativ groß, in der näheren Umgebung, die als Einfügerahmen im Sinne dieser Vorschrift heranzuziehen ist, gibt es Gebäude unterschiedlichster Größenordnungen. Hinzu kommt, dass die Zahl der Wohneinheiten kein Einfügerkriterium gemäß § 34 BauGB ist. Alle Faktoren zusammen genommen, hat dann ein Ergebnis gebracht, das einerseits keine homogene, andererseits aber auch keine unzulässige städtebauliche Entwicklung gebracht hat. Der Bebauungsplan wird sehr viele feinere Steuerungsmöglichkeiten bringen.

Die Neubebauung Niklas-Vogt-Straße 2 wurde erst kürzlich fertig gestellt. Es bestand deshalb keine planungsrechtliche Erforderlichkeit dieses Grundstück in den Geltungsbereich aufzunehmen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Neubebauung in absehbarer Zeit abgerissen werden wird und eine bauliche Neuordnung erforderlich wird. Vor diesem Hintergrund hätte eine Einbeziehung in den Bebauungsplan und die Festsetzung einer weitaus geringeren Ausnutzung keinen Sinn gemacht. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan auch private Belange zu berücksichtigen. Es wäre deshalb nicht ohne weiteres möglich, den aktuellen Bestand komplett zu ignorieren und eine weitaus geringere Bebauung vorzuschreiben. Auslöser des Bebauungsplanverfahrens war nicht das Vorhaben Niklas-Vogt-Straße 2, sondern das Vorhaben Weidmannstraße 55. Den Vorwurf einer willkürlichen Entscheidung weisen wir zurück.

Abwägungsergebnis zu 5.1:

Eine Einbeziehung des Anwesens Niklas-Vogt-Straße auf Parzelle 147 in den räumlichen Geltungsbereich des „O 68“ wird nicht erfolgen. Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- 5.2. Die Flurstücke 81 und 81a in der ersten Stichstraße der Weidmannstraße, die ebenfalls eine städtebaulich unerwünschte bauliche Verdichtung aufwiesen und offenbar auch nach den Kriterien des § 34 BauGB bebaut worden seien, seien hingegen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Die nach § 34 BauGB bebauten Flurstücke würden zwar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen. Bauliche Änderungen seien dann jedoch nur noch nach Maßgabe der Festlegungen des Bebauungsplans möglich.

Antwort zu 5.2:

Es ist richtig, dass die genannten Gebäude vor einigen Jahren ebenfalls gemäß § 34 BauGB genehmigt wurden. Sie markieren einen Übergangsbereich zwischen der Mehrfamilienhausbebauung entlang der Straße Am Stiftswingert und der südlich anschließenden Stichstraßenbebauung. Sie sind deshalb in den Geltungsbereich aufgenommen worden, weil es planungsrechtliche keinen Sinn macht, sie als „Insellage“ auszusparen. Darüber hinaus besteht hier nach wie vor noch ein gewisses Potential zur weiteren Verdichtung, das durch den „O 68“ begrenzt werden soll. Bürger 1 stellt richtig fest, dass bauliche Änderungen dann nur noch nach Maßgabe des Bebauungsplanes möglich sein werden. Insofern ist die Aufnahme in den „O 68“ auch gerechtfertigt.

Abwägungsergebnis zu 5.2:

Die Ausführungen bestätigen den bisherigen Planinhalt. Keine Abwägung erforderlich.

- 5.3 Die Altbebauung des Plangebietes habe sich an dem Bebauungsplan „ Oberer Laubenheimer Weg (O 19)“ ausgerichtet, der, wie sich später gezeigt habe, wegen Verfahrensmängeln unwirksam war. Die Stadtverwaltung Mainz habe es seinerzeit pflichtwidrig versäumt, diese Mängel durch Neuverkündung zeitnah zu beseitigen und damit die planungsrechtlichen Regeln wirksam in Kraft zu setzen, an die sich die Alteigentümer gehalten hätten. Nur dadurch sei der jetzige Wildwuchs durch übermäßige Bebauungen nach § 34 BauGB entstanden.

Antwort zu 5.3:

Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat im Zusammenhang mit der Normenkontrolle zur Rechtsverordnung über das Naturdenkmal "Drei Eichen am Stiftswingert" am 23. Oktober 1993 festgestellt, dass der Bebauungsplan "O 19" "nichtig" und "nicht rechtswirksam" sei. Im gleichen Zusammenhang formuliert das OVG; Zitat Anfang: "Im gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedenfalls davon auszugehen, dass sich die Bebaubarkeit des Grundbesitzes der Antragstellerin nach § 34 BauGB richtet". Zitat Ende. Diese Feststellung gilt dann natürlich nicht nur für das damals streitgegenständliche Grundstück, sondern für die Gesamtheit aller Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des nichtigen Bebauungsplanes "O 19".

Der in den angesprochenen Bereichen sicherlich eingetretene Verlust an Homogenität in der Bebauung rechtfertigt im Übrigen den von Bürger 1 gewählten Begriff "Wildwuchs" nicht. Es ist auch nicht Ziel des Bebauungsplanes den Bestand 1:1 einzufrieren. Eine Verbinderungsplanung wäre planungsrechtlich unzulässig. Es geht vielmehr darum, den städtebaulichen Charakter zu wahren und vor dem Hintergrund des Gebotes zur Innentwicklung städtebaulich verträgliche Entwicklungschancen offen zu halten.

Abwägungsergebnis zu 5.3:

Die Ausführungen beziehen sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren „O 68“. Keine Abwägung erforderlich.

6. Bürgerin 2, Schreiben mit Eingang vom 16.10.2015

- 6.1 Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei lobenswert. Leider komme dieser aber viel zu spät. Insbesondere der Neubau Niklas-Vogt-Straße 2 oder die Bebauung Weidmannstraße/Am Stiftswingert sei derart überdimensioniert, dass man die Genehmigungsfähigkeit hinterfragen müsse.

Antwort zu 6.1:

Das genannte Vorhaben Niklas-Vogt-Straße 2 zeigt die Grenzen eine Siedlungssteuerung auf der Basis des § 34 BauGB. Das Baugrundstück ist relativ groß, in der näheren Umgebung, die als Einfügerahmen im Sinne dieser Vorschrift erhalten muss, gibt es Gebäude unterschiedlichster Größenordnungen. Hinzu kommt, dass die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügerkriterium gemäß § 34 BauGB ist. Alle Faktoren zusammen genommen, haben dann ein Ergebnis gebracht, das für keine homogene aber auch für keine unzulässige städtebauliche Entwicklung steht. Wie in der Vorstellung der Planungsinhalte und Ziele schon verdeutlich wurde, wird der Bebauungsplan sehr viele feinere Steuerungsmöglichkeiten enthalten. Die Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB war gegeben.

Es ist richtig, dass die genannten Gebäude Weidmannstraße/Am Stiftswingert vor einigen Jahren ebenfalls gemäß § 34 BauGB genehmigt wurden. Sie markieren einen Übergangsbereich zwischen der Mehrfamilienhausbebauung entlang der Straße Am Stiftswingert und der südlich anschließenden Einfamilienhausbebauung an den Stichstraßen. Sie sind deshalb in den Geltungsbereich aufgenommen worden, weil es planungsrechtlich keinen Sinn macht, sie als „Insellage“ auszusparen. Darüber hinaus besteht hier noch ein gewisses Potential zur weiteren Verdichtung, das durch den „O 68“ begrenzt werden soll.

Abwägungsergebnis zu 6.1:

Die Kritik an der Genehmigungsfähigkeit einzelner bestehender Gebäude steht nicht im direkten Zusammenhang mit den Bebauungsplaninhalten des „O 68“. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

- 6.2 Bei der Bestandserhebung der Verwaltung weise ein Großteil der Grundstücke eine GRZ zwischen 0,1 und 0,30 auf.

Antwort zu 6.2:

Es ist richtig, dass die GRZ-Werte im Bestand in der genannten Bandbreite liegen. Diese Tatsache zeigt aber auch, dass im Plangebiet deutliches Nachverdichtungspotential gegeben ist. Angesichts des Stellenwertes, den der Bundesgesetzgeber in den letzten Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) der Innenentwicklung zugestanden hat, kann ein Bebauungsplan diese Dichtewerte nicht im Bestand „einfrieren“, sondern muss, dem Gebot der Innenentwicklung folgend, Entwicklungspotentiale auch aufzeigen.

Die Obergrenzen der städtebaulichen Dichte liegen laut § 17 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei einer GRZ von 0,4. Darin sieht der Gesetzgeber die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Diese Werte können nach besagter Vorschrift im Einzelfall sogar noch höher sein. Der „O 68“ kommt mit seinen Dichtefestsetzungen nur in Teilbereichen an an diese Obergrenze heran und reglementiert durch restriktive Festsetzung von Baufenstern zusätzlich die bauliche Dichte.

Abwägungsergebnis zu 6.2:

Die Feststellungen bestätigen die Planinhalte des „O 68“. Keine Abwägung erforderlich.

- 6.3 WA 1 solle eine GRZ von 0,35 ermöglichen. Diese Bereiche an der Göttelmannstraße könne eine höhere GRZ rechtfertigen.
- 6.4 WA 2 solle eine GRZ von 0,4 erhalten. Dieser Bereich stelle eine Besonderheit dar, da hier in den letzten Jahren eine Bebauung mit GRZ = 0,4 entstanden sei. Die Angabe eines geringeren Wertes sei daher wahrscheinlich rechtlich nicht möglich.

Antwort zu 6.3 und 6.4:

Die Interpretation der Planzeichnung ist richtig. Die Lage an der Göttelmannstraße rechtfertigt auch unter Würdigung der gegenüberliegenden Villenbebauung und stadträumlichen Aspekten eine dichtere und vor allem auch höhere Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 12 m.

Auch die zum WA 2 vorgetragenen Einschätzungen sind richtig. Im Bebauungsplan sind auch private Belange zu berücksichtigen. Es wäre deshalb nicht ohne weiteres möglich, den aktuellen Bestand entlang der Straße Am Stiftswingert komplett zu ignorieren und eine weitaus geringere Ausnutzung vorzuschreiben. Davon abgesehen ist besagte Bebauung städtebaulich vertretbar und die südlich dahinter liegenden Bebauung vom Verkehrslärm ab.

Abwägungsergebnis zu 6.3 und 6.4:

Die Feststellungen bestätigen die Planinhalte des „O 68“. Keine Abwägung erforderlich.

- 6.5 WA 3, WA 6bis WA 8 sollen eine GRZ von 0,3 ermöglichen. Dies sei nachvollziehbar, da sich diese Bereiche im Inneren des Gebietes befänden und eine Nachverdichtung dadurch auch verhindert werden sollte. Außerdem bildeten die Baufenster restriktive Grenzen einer möglichen Bebauung.

Antwort zu 6.5:

Auch diese Festsetzungen werden richtig nachvollzogen.

Abwägungsergebnis zu 6.5:

Die Feststellungen bestätigen die Planinhalte des „O 68“. Keine Abwägung erforderlich.

- 6.6 Im WA 5 seien Reihenhäuser: Eine andere Bebauung sollte ausgeschlossen werden.

Antwort zu 6.6:

Für das WA 5 gilt die Festsetzung „H“ für Hausgruppen. Somit sind andere Bauungen schon ausgeschlossen.

Abwägungsergebnis zu 6.6:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- 6.7 WA 4 solle eine GRZ von 0,35 ermöglichen. Dieser Wert dürfe um 0,05 für Nebenanlagen überschritten werden, so dass sich letztendlich eine GRZ von 0,4 ergebe. Dieser Wert sei insbesondere für das Grundstück Niklas-Vogt-Straße 4 zu hoch ge-griffen und könne in keinsten Weise nachvollzogen werden. WA 4 befinde sich am Rande des B-Planes und nicht an einer Durchgangsstraße, sondern in einer Sackgasse. Erschwerend komme hinzu, dass das Baufenster über das ganze Grundstück gezogen worden sei mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Einen möglichen Garten werde es deshalb nicht geben. Mit der Angabe 2 Vollgeschosse und fehlender Angabe einer zwingenden Dachform ermögliche dies eine extrem intensive Bebauung. Zusammenfassend könne auf diesem Grundstück ein Gebäude mit ca. 360 m² Grundfläche entstehen. Bei 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss werden ca. 900 m² Wohnfläche entstehen, welches ca. 10-12 Wohneinheiten entspräche. Es wird die Bitte vorgetragen, diese Festsetzungen noch einmal zu überdenken.

Antwort zu 6.7:

Zu diesen Ausführungen bedarf es einiger Klarstellungen:

Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße ist nicht das einzige Argument für die vorgesehene Grundstücksausnutzung.

Das Baufenster, also die überbaubare Grundstücksfläche umfasst ca. 600 m². Diese Fläche darf natürlich nicht vollflächig überbaut werden. Die tatsächliche Überbauung ergibt sich aus der zulässige Grundflächenzahl 0,35. Bei einer Grundstücksfläche von 1.030 m² darf die durch das Gebäude überbaute Fläche somit nur 360 m² betragen. Somit wird vom Grundstück mehr als die 3 m umlaufende Abstandsfläche für die Anlage eines Gartens bzw. zur Eingrünung zur Verfügung stehen.

Korrekt sind die Befürchtungen zur möglichen Anzahl von Wohneinheiten. Mit einem Staffelgeschoss sind bei 2 Vollgeschossen a'360 m² ca. 900 m² Bruttogeschossfläche möglich. Zieht man 30% für innere Erschließung und Konstruktion ab verbleiben ca. 630 m² Wohnfläche, was je nach Wohnungsgröße bis zu 10 WE ergeben kann.

Im weiteren Verfahren wird deshalb eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude geprüft werden. Im Übrigen sind für dieses Grundstück symmetrisch geneigte Dachflächen mit 30° Dachneigung festgesetzt.

Abwägungsergebnis zu 6.7:

Den Anregungen kann zum Teil gefolgt werden. Der Bebauungsplan wird hier die Anzahl der WE/Gebäude beschränken.

- 6.8 Darüber hinaus stelle sich die Frage, warum hier keine WR sondern nur ein WA festgesetzt werde. Eine Einstufung mit Ausnahme der WA 1 und WA 2 als WR stünde nichts entgegen.

Antwort zu 6.8:

Aufgrund der Fluglärmbelastung durch den Flughafen Frankfurt/Main ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) nicht möglich. Setzt die Stadt im Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet fest, dann muss sie auch Sorge dafür tragen, dass die entsprechenden Lärmschutzwerte eingehalten werden können. Dies ist für reine Wohngebiete aufgrund der Lärmvorbelastung nicht möglich. Insofern bleibt es bei der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, die von der Nutzung her an die jeweiligen Anforderungen und Standortgegebenheiten angepasst werden.

Abwägungsergebnis zu 6.8:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden. Es bleibt bei der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA).

D. Weiteres Verfahren:

Zum Ende der Veranstaltung gibt Herr Strobach einen Ausblick auf das weitere Verfahren. Es wird eine 14-tägige Bedenkzeit bis zum 16.10.2015 eingeräumt. Hier besteht die Möglichkeit Stellungnahmen per Schreiben oder Email beim Stadtplanungsamt einzureichen. Die Planunterlagen stehen in dieser Zeit noch im Internet.

Nächster Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren ist die Beteiligung der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange. Es folgt dann die Erstellung und Auswertung von Gutachten zu den Themen Baumbestand und Artenschutz, Radon, Versickerung, Schallschutz. Danach Ausarbeitung der Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung. Dieser Verfahrensschritt wird dann wieder öffentlich bekannt gemacht.

Mainz, 18.07.2016

Ab 19. JULI 2016

Anlagen: 2 Schreiben eingegangen während der Bedenkfrist

- 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 61.2.1
- IV. Wvl.: 10.8.2016
- V. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.4 z. d. lfd. A.

Mainz, 18.07.2016
61-Stadtplanungsamt



{Im Archiv} WG: Bebauungsplanentwurf " Weidmannstraße (O 68)"

07.10.2015 08:20

Von:
An:
Archiv:



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

Von: [Redacted]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 06.10.2015 15:19
Betreff: Bebauungsplanentwurf " Weidmannstraße (O 68)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Miteigentümer [Redacted] beantrage ich folgende
Änderung des Entwurfs:

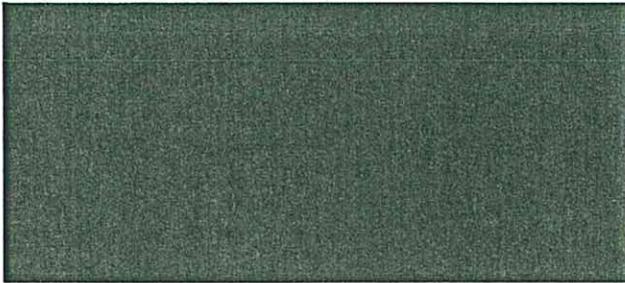
Der Entwurf nimmt willkürlich das Flurstück 147 am Ende der Niklas- Vogt- Straße vom Geltungsbereich des Bebauungsplans aus, dessen westliche und südliche Grenze als Begrenzung des Bebauungsplans im Osten bezeichnet wird. Ich beantrage die Einbeziehung des Flurstücks 147 in den Bebauungsplan.

Die Bebauung des Flurstücks 147 mit einer Vielzahl von Wohneinheiten bei Vernachlässigung der vorhandenen Baustruktur war ein Anlaß für die Erstellung des Entwurfs. Die Bebauung wurde offenbar nach den Kriterien des § 34 BBauG genehmigt, wird aber in der Begründung zum Entwurf unter 2., erster Absatz selbst als städtebaulich unerwünschte bauliche Verdichtung bezeichnet. Die Flurstücke 81 und 81a in der ersten Stichstraße der Weidmannstraße, die ebenfalls eine städtebaulich unerwünschte bauliche Verdichtung aufweisen und offenbar auch nach den Kriterien des § 34 BBauG bebaut wurden, sind hingegen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die nach § 34 BBauG bebauten Flurstücke genießen zwar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Bestandsschutz. Bauliche Änderungen sind dann jedoch nur noch nach Maßgabe der

Festlegungen des Bebauungsplans möglich.

Die Altbebauung des Plangebiets hat sich an dem Bebauungsplan „Oberer Laubenheimer Weg (O 19)“ ausgerichtet, der, wie sich später zeigte, wegen Verfahrensmängeln unwirksam war. Die Stadtverwaltung Mainz hat es seinerzeit pflichtwidrig versäumt, diese Mängel durch Neuverkündung zeitnah zu beseitigen und damit die planungsrechtlichen Regeln wirksam in Kraft zu setzen, an die sich die Alteigentümer gehalten haben. Nur dadurch ist der jetzige Wildwuchs durch übermäßige Bebauungen nach § 34 BBauG entstanden.

Mit freundlichen Grüßen



2
16 Okt. 2015

Eingang:

Äußerungen zum Bebauungsplan O 68

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst ist es lobenswert, dass ein B-Plan für dieses Gebiet aufgestellt werden soll. Leider muss man sagen, dass dieser viel zu spät kommt. Insbesondere der Neubau in der Niklas-Vogt Straße 2 oder der Neubau Weidmannstraße/Am Stiftswingert wurden derart überdimensioniert, dass man sich wirklich fragen muss, wie hierfür eine Baugenehmigung erteilt werden konnte.

Bei ihrer Bestandsanalyse weist ein Großteil der Grundstücke eine GRZ zwischen 0,11 und 0,30 auf und sie unterteilen den B-Plan in einzelne Abschnitte:

WA1 soll eine GRZ von 0,35 ermöglichen. Dieser Bereich befindet sich an der Göttelmannstraße und somit an einer Durchgangsstraße, was eine höhere GRZ rechtfertigt.

WA2 soll eine GRZ von 0,4 erhalten. Dieser Bereich stellt eine Besonderheit dar, da hier in den letzten Jahren etliche Neubauten von Bauträgern (mit einer GRZ von 0,4) entstanden sind. Die Angabe eines geringeren GRZ Wertes ist daher wahrscheinlich rechtlich nicht möglich.

WA3, WA6-WA8 sollen eine GRZ von 0,3 ermöglichen. Dies ist nachvollziehbar, da sich diese Bereiche im Inneren des Gebietes befinden und eine Nachverdichtung dadurch auch verhindert werden soll. Außerdem bilden die geplanten Baufenster restriktive Grenzen einer möglichen Bebauung.

WA5 sind Reihenhäuser. Eine andere Bebauung ist auszuschließen.

WA4 soll eine GRZ von 0,35 ermöglichen. Dieser Wert darf um 0,05 für Nebenanlagen und Garagen überschritten werden, so dass sich letztendlich eine GRZ von 0,4 ergibt.

Dieser Wert ist insbesondere für das Grundstück Niklas-Vogt-Straße 4 zu hoch gegriffen und kann in keinster Weise nachvollzogen werden:

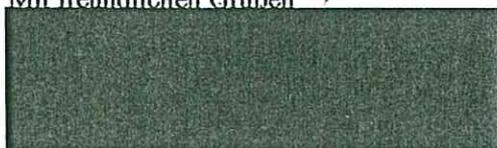
- WA 4 befindet sich zwar am Rande des B-Planes, jedoch nicht an einer Durchgangsstraße, sondern in einer Sackgasse.
- Erschwerend kommt hinzu, dass das Baufenster über das gesamte Grundstück gezogen wurde (mit 3m Abstand zur Grenze). Einen möglichen Garten bzw. gewünschte Begrünung wird es daher nicht geben (Vgl. Niklas-Vogt-Straße 2)
- Mit der Angabe 2 Vollgeschosse und die fehlende Angabe einer zwingenden Dachform ermöglicht dies eine extrem intensive Bebauung.

Zusammenfassend kann auf diesem Grundstück eine Gebäude mit ca. 360 qm Grundfläche entstehen, bei 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss werden ca. 900 qm Wohnfläche entstehen, welches ca. 10-12 Wohneinheiten entspricht.

Ich bitte Sie, ihre geplanten Vorgaben für den Abschnitt WA4 nochmals zu überdenken, da mit diesen Vorgaben eine Nachverdichtung erfolgen wird, die von Ihnen nicht gewünscht wird. Denkbar wäre auch, dass Grundstück Niklas-Vogt-Straße 4 aus WA4 herauszunehmen und als WA 9 mit anderen Auflagen zu versehen.

Darüberhinaus stellt sich die Frage, warum Sie immer von WA sprechen. Einer Einstufung des Gebietes in WR (bis auf WA1 und WA2) würde nichts widersprechen.

Mit freundlichen Grüßen



Antw. Dez.	z d Bd. A				Wvl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9