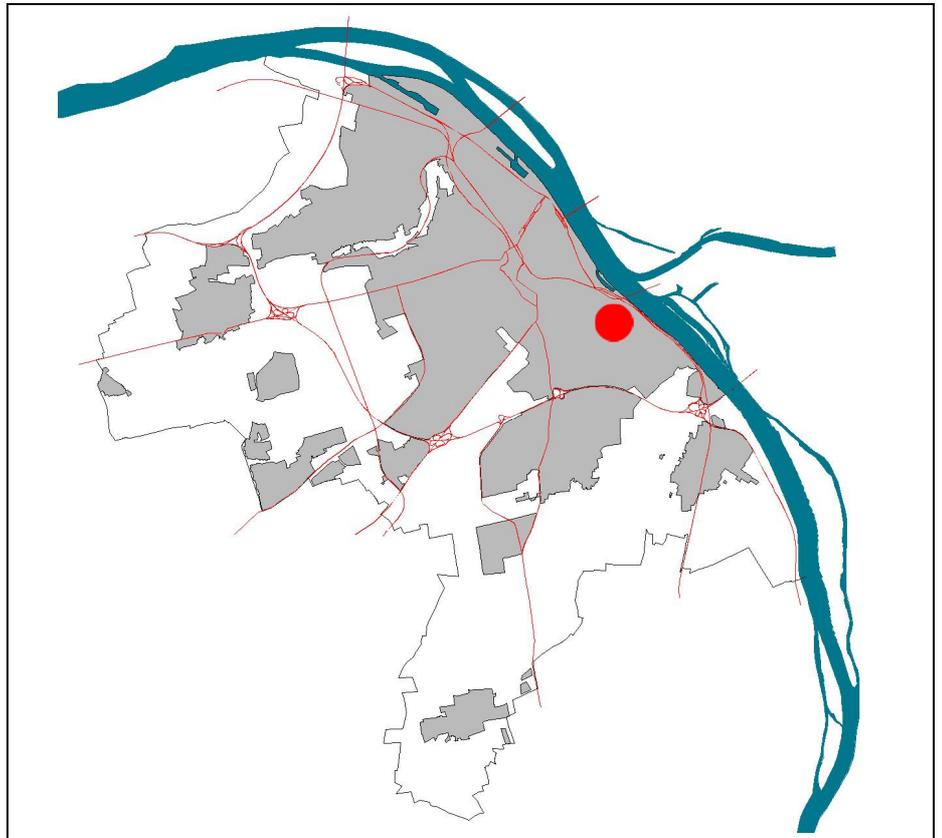


Stadt Mainz

Begründung

Zum Bebauungsplan "Villengebiet Oberstadt –
1.Änderung (O 43/ 1.Ä)"



Stand Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplan "Villengebiet Oberstadt - 1. Änderung (O 43/1.Ä)

1. Sachverhalt / Problemstellung

Anlässlich eines Antrages auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes mit freiberuflicher Nutzung in ein reines Bürogebäude, hat der Stadtrat am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Villengebiet Oberstadt – 1. Änderung (O43/1.Ä)" beschlossen. Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Villengebiete Oberstadt (O 43)“. Dieser Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 trifft die Festsetzung, dass „*nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind*“. Das Vorhaben wurde für 12 Monate zurückgestellt. Eine Veränderungssperre hat der Stadtrat am 12.09.2018 beschlossen.

In der Vergangenheit wurden in diesem Quartier im Rahmen von Bauanträgen oft mehr als die zulässigen zwei Wohneinheiten beantragt. Gewerbliche Nutzungen wurden bisher nur im Rahmen freiberuflicher Tätigkeiten realisiert und waren auch zulässig. Erstmals ist eine Umnutzung in eine rein gewerbliche Folgenutzung beantragt. Eine rechtliche Würdigung durch das Bauamt, Abteilung Bauaufsicht kam zum Ergebnis, dass aus der Festsetzung „*nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig*“ nicht der Schluss gezogen werden könnte, dass ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt sei. Aus der Festsetzung ergebe sich somit nicht die Unzulässigkeit des beantragten Bürogebäudes. Ein Baugebiet nach BauNVO setze der Bebauungsplan nicht fest. Demnach wäre das Vorhaben zulässig gewesen.

2. Planerfordernis, Planungsziele und beabsichtigte Festsetzungen

Vor diesem Hintergrund bestand die Gefahr, dass bei einer Genehmigung des aktuellen Antrages weitere Anträge dieser Art folgen und das Gebiet „umzukippen“ drohte. Der Planungswille der Stadt für den ursprünglichen Bebauungsplan "O 43" war im Jahre 1977 eindeutig der Schutz der Villengebiete und somit auch der Schutz der Wohnnutzung. Bürogebäude führen aufgrund eines höheren Publikumsverkehrs auch zu gebietsfremden Belästigungen im Wohnquartier. Der Bebauungsplan "O 43" kann vor diesem Hintergrund keinen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mehr leisten.

Somit besteht ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

3. Ziele der Planung und beabsichtigte Festsetzungen

Ziel der Bauleitplanung ist es, für das Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes "O 43" eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, dabei den Charakter des Villengebiets zu erhalten und insbesondere die Wohnnutzung zu schützen und in diesem Zusammenhang ihre Verdrängung durch "Nichtwohnnutzungen" zu reglementieren.. Dazu ist es erforderlich, das geltende Bauplanungsrecht im Rahmen der Bebauungsplanänderung "O 43/1. Ä" dahingehend zu erweitern, dass als Baugebiet im Sinne des BauNVO ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.

Die in einem WA im Regelfall gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

sollen von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgeschlossen werden, da sie in Konkurrenz zu der zu schützenden Wohnfunktion stehen und zudem keine geeigneten Standortbedingungen vorfinden.

Ansonsten werden die bisherigen Festsetzungen des "O 43" in den "O 43/1.Ä" übernommen. Die noch aus dem Jahre 1975 stammenden textlichen Festsetzungen sollen modifiziert und an die aktuellen Rechtsvorschriften angepasst werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das "Schlesische Viertel", ehemals ein Teil des "O43", wurde inzwischen durch den Bebauungsplan "Schlesisches Viertel (O 53)" – Rechtskraft: 14.06.2017 – überplant und ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung "O43/1.Ä". Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst somit die verbleibenden Teilbereiche, die wie folgt abgegrenzt sind:

Teilbereich 1:

- Im Süden von dem Straßenzug bestehend aus der Straße An der Goldgrube, der Straße Am Stiftswingert und der Göttelmannstraße,
- im Westen von der Friedrich-Schneider-Straße und der Neumannstraße,
- im Norden von der Straße Drususwall, der Straße Auf der Steig, von der südwestlichen und südlichen Parzellengrenze des DRK Schmerzzentrums und der Straße Auf dem Albansberg,
- im Osten durch die westliche Begrenzung des Volksparks, Parzelle 105, Flur 23, und die östliche und südliche Begrenzung der Parzelle 99/2, Flur 23, einem Teilstück der einbezogenen Straße An der Karlsschanze und einem Teilstück der einbezogenen Straße Am Rosengarten und weiter der südwestlichen Begrenzung der Straßenparzelle Am Rosengarten bis zur Einmündung in den Kreuzungsbereich Am Stiftswingert.

Teilbereich 2:

- Im Nordwesten von der Grünparzelle des Zitadellengrabens, Flurstück 100/11, Flur 7,
- im Südosten von der Grünparzelle der Grünanlage Drususwall, Flurstück 100/ 11, Flur 7 und Flurstück 61/3, Flur 7,
- im Osten/ Nordosten durch die Salvatorstraße, die südliche und südwestliche Begrenzung der Parzelle 59, Flur 7 und die nordöstliche Begrenzung des Flurstückes 57, Flur 7.

Teilbereich 3:

- Im Nordwesten und Nordosten von der Straßenparzelle der Straße An der Favorite,
- im Südosten von der Straße Am Michelsberg und
- im Südwesten von der Göttelmannstraße.

Teilbereich 4:

- Im Nordosten von der südwestlichen Begrenzung der Straßenparzelle Karl-Weißer-Straße, Flurstück 168/6, Flur 23,
- im Südosten von der nordwestlichen Begrenzung des Flurstückes 121, Flur 23,
- im Südwesten von einbezogenen Straßenparzelle Unterer Michelsbergweg.

5. Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Bebauungsplanes "Villengebiet Oberstadt (O 43)", der seit 25.07.1989 rechtskräftig ist, liegen die Bebauungspläne:

- "An der Goldgrube – Neumannstraße (O 21)" – Rechtskraft: 25.10.1991,
- "Friedrich-Schneider-Straße – Änderung (O 39)" – Rechtskraft: 25.10.1991 und
- "Am Rosengarten 2 – VEP (O 51)" – Rechtskraft: 19.05.1999

Der "O 43/1.Ä" überlagert die beiden Bebauungspläne O 21 und O 39. Das heißt künftig gelten hier die Festsetzungen des O 43/1.Ä.

Der VEP "O 51" wird aus den Geltungsbereich des O 43 ausgespart; d. h. hier gelten weiterhin die Festsetzungen des VEP O 51.



Abb. 1: Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne

6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des "O 43/1.Ä." vorhandenen Wohnbauflächen dar. Der O 43/1.Ä. ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

7. Bestandsaufnahme

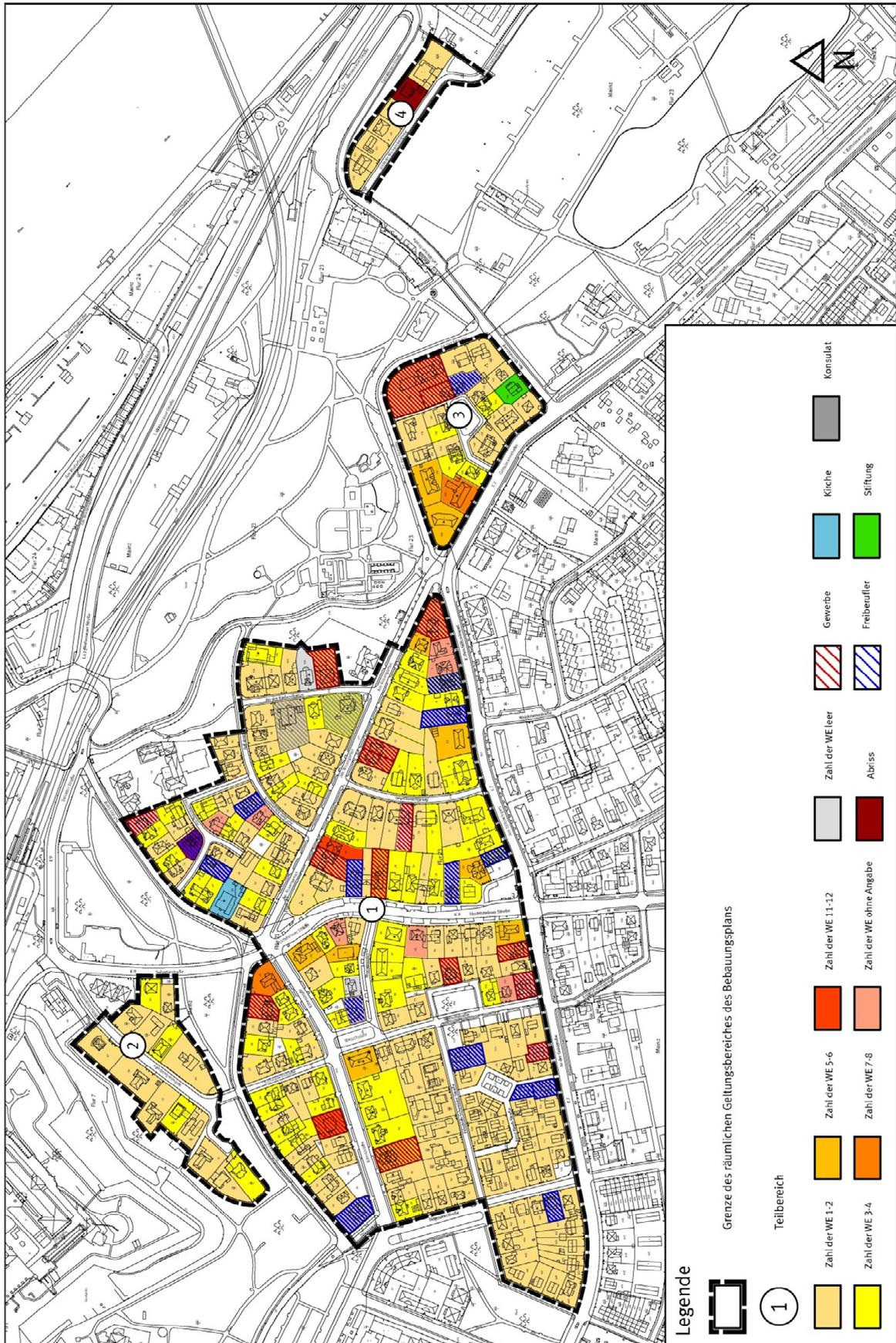


Abb. 2: Bestandsaufnahme

Eine Bestandsaufnahme - Stand: Oktober 2017 – belegt, dass im Villengebiet Oberstadt inzwischen ein gewisser Anteil an nicht störender gewerblicher Nutzung und freiberuflich Tätigen vorhanden ist und auch mehrere Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen existieren (Siehe Abb. 2). Die unter 2. Aufgeführten Befürchtungen, dass sich das Villengebiet schleichend umstrukturiert und zu kippen droht, werden bestätigt.

8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Mit dem "O 43/1.Ä." soll kein Planungsrecht für zusätzliche Gebäude oder mehr Bauvolumen geschaffen werden. Mit dem "O 43/1.Ä." soll bestehender Wohnraum erhalten und geschützt und der Charakter des bestehenden Villengebietes gewahrt werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, soll, wie unter 1. erläutert, ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung neu definiert werden, um darauf aufbauend eine Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen.

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet. Wohngebäude, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben allgemein zulässig. Die der Versorgung dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur noch ausnahmsweise zulässig.

Die Zulässigkeit freiberuflicher Nutzungen im Sinne des § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird dahingehend reglementiert, dass maximal 50 % der Wohnfläche eines Gebäudes für freiberufliche Nutzungen in Anspruch genommen werden dürfen. Dieser Wert orientiert sich an geltender Rechtsprechung. Mit der Begrenzung der Fläche soll gebietsfremder Verkehr im Plangebiet eingeschränkt werden.

Schank und Speisewirtschaften und die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Diese Nutzungen stehen in Konkurrenz zu der schützenden Wohnnutzung, treffen im Plangebiet auf fehlende, oder ungeeignete Standortbedingungen und/ oder würden zu viel störenden Verkehrs ins Plangebiet ziehen.

Ferienwohnungen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzung geeignet ist, die dauerhafte Wohnnutzung zu verdrängen und so dem Wohnungsmarkt Flächen zu entziehen.

Die Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen zwei Wohneinheiten je Gebäude wird beibehalten. Sie ist deshalb geboten, weil mit jeder zusätzlichen Wohneinheit die Flächenansprüche auf dem Grundstück für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten steigen, was unterm Strich in der Regel den Verlust der städtebaulich prägenden Grünsubstanz nach sich zieht, die den Charakter des Villengebiets maßgeblich mitbestimmt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung enthält der bestehende Bebauungsplan "O 43" folgende Festsetzungen:

- Mindestgröße der Baugrundstücke: 800 m²
- Geschosszahl: II
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,3
- GFZ (Geschossflächenzahl): 0,4
- nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude

Mit diesen Festsetzungen wird das zulässige Maß für eine bauliche Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschöpft. Diese Festsetzungen entsprechen aber dem zu erhaltenden Charakter des Villengebietes (große Grundstücke, freistehende Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser, geringe Dichte, großer Grünanteil) und der Bestandssituation. Diese Festsetzungen werden in den "O 43/1.Ä." übernommen. Der "O 43/1.Ä." ändert somit nichts am Maß der baulichen Nutzung.

8.3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Ein weiteres zentrales Merkmal im Villengebiet Oberstadt ist der große Grünanteil. Die Gebäude nehmen in der Regel nur einen relativ kleinen Teil der Grundstücksfläche in Anspruch und stehen als Einzel- oder Doppelhäuser straßenbegleitend im vorderen Grundstück, sind aber vom öffentlichen Straßenraum abgerückt.



Abb. 3: *Bebauungsstruktur / Grünstruktur*

Dieser Charakter soll beibehalten bleiben. Im "O 43/1.Ä." ist deshalb eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Mittels Baugrenzen wird ein Baufenster, entsprechend der bestehenden Bebauung, im vorderen Grundstücksteil mit Abstand von 5,0 Metern zur Straße festgesetzt. Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen müssen einen Abstand von ebenfalls 5,0 Meter zur öffentlichen Straße einhalten.

8.4 Grünplanerische Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch eine intensive Begrünung aus und weist eine deutliche Prägung durch die bestehenden Bäume auf. Diese intensive Begrünung soll erhalten und gesichert werden.

8.4.1 Besonderer Schutz von Bäumen

In einem Baumkataster des Grün- und Umweltamtes ist der gesamte Baumbestand erfasst und bewertet. Diese Bäume sind im "O 43/1.Ä." als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese Kartierung umfasst allerdings nur die Bäume im öffentlichen Straßenraum und auf städtischen Grundstücksflächen. Natürlich existieren auf den privaten Grundstücksflächen weitere Bäume, die nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten sind. Sie liegen verstreut über die gesamten Grundstücksfläche und zum Teil auch innerhalb der mittels Baugrenzen markierten Baufenster. Ab einem Stammumfang von 80 cm und mehr gemessen in 1 Meter Höhe über dem Boden, unterliegen Bäume der Satzung "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" vom 12.12.2003. Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kron- und Wurzelbereiches beispielsweise nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen.

Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von 2,0 Meter zum Kronentraufbereich einhalten. Sollten diese Bäume aufgrund einer baulichen Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erhalten werden können, so ist für diese gemäß der Rechtsverordnung im Baugenehmigungsverfahren ein Fällantrag zu stellen. Je nach Entscheidung muss hierfür eine adäquate Anzahl von Nachpflanzungen vorgenommen werden.

8.4.2. Sonstige grünplanerische Festsetzungen

Im "O 43/1.Ä." ist der Anteil an befestigten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind – soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – ausschließlich mit wasserdurchlässigen Beläge herzustellen. Schallschutzanforderungen gegen Fluglärm und gegen Verkehrslärm entlang der Göttemannstraße und der Straße Am Stiftswingert sind erforderlich.

8.5 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Aufgrund des städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes des Siedlungsgebietes werden für den gesamten Geltungsbereich auch gestalterische Festsetzungen getroffen.

8.5.1 Dachform/Dachneigung

Dachform und Dachneigung bestimmen maßgeblich das Erscheinungsbild eines Daches und des gesamten Gebäudes. Die im Plangebiet anzutreffenden Dächer werden als Dachlandschaft im Zusammenwirken der Nachbargebäude als städtebaulich ortsbildprägend wahrgenommen. Im Plangebiet sind die Dächer sehr variantenreich und phantasievoll ausgeführt. Wirklich dominierend sind jedoch Walm- beziehungsweise Zeltdächer und

Satteldächer. Flachdächer sind nur wenige und nur auf neueren Gebäuden vorhanden. Im "O 43/1.Ä." sind deshalb ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur ausnahmsweise bei Nebenanlagen und Garagen erlaubt.

8.5.2 Dachaufbauten

Die meisten Gebäuden im Villengebiet Oberstadt verfügen über ein großzügiges Wohnraumangebot, da nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig waren und mit dem "O 43/1.Ä." sein werden. Große geschlossene Dachflächen prägen das Bild. Trotzdem sind zahlreiche Dachräume ausgebaut und besitzen Dachaufbauten – allerdings eher mit kleineren Dimensionen.

Eine Nutzung von Dachräumen soll auch weiterhin möglich sein. Die Abmessungen von Dachaufbauten werden allerdings durch Festsetzungen geregelt und dürfen aus gestalterischen Gründen in ihrer Summe maximal 1/3 der jeweiligen dazugehörigen Gebäudefrontlänge nicht überschreiten und müssen vom First mindestens einen Abstand von 0,5 Meter einhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Das Zulassen von Dachglauben, die überproportional die weitgehend geschlossenen Dachflächen öffnen oder die Firstlinie dominieren, würden stadtgestalterisch eine unruhige Dachlandschaft erzeugen und dem Charakter des Gebietes städtebaulich nicht entsprechen.

8.5.3 Einfriedungen Vorgärten, Anlagen zum Sammeln von Müll

Zur Sicherung und Wahrung eines städtebaulich angemessenen und ansprechenden straßenseitigen Erscheinungsbildes ist die Errichtung von baulichen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Höhe von maximal 1,2 Meter begrenzt. Darüber hinaus dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

Zur weiteren Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung enthält der Bebauungsplan ergänzende Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen. Hiernach sind Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen, beziehungsweise als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen und intensiv zu begrünen.

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrfache Denkmalzonen:

- Denkmalzone Neumannstraße
- Denkmalzone Widderstraße
- Denkmalzone Thomanstraße – Hechtsheimer Straße
- Denkmalzone Auf der Steig
- Denkmalzone am Rosengarten
- Denkmalzone Grüngürtel – Promenade Römerwall/ Drususwall (teilweise)
- Denkmalzone An der Favorite

Große Teile der Teilbereiche 1 und 2 liegen außerdem innerhalb des Grabungsschutzgebietes für den westlichen Teil des Stadtparks und das westlich benachbarte Gebiet (Am Rosengarten). Hier ist zu vermuten, dass bei Erd- und Bauarbeiten bisher im Boden verborgene Kulturdenkmäler entdeckt werden.

Zusätzlich sind zahlreiche Gebäude sowohl innerhalb als auch außerhalb der genannten Denkmalzonen als Einzeldenkmäler unter Schutz gestellt.

Baumaßnahmen innerhalb dieser Gebiete sowie an und in der Umgebung von Denkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG.

10. Statistik

Plangebietsgröße:	ca. 23,78 ha
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 19,10 ha
Verkehrsflächen:	ca. 4,18 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,50 ha

11. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen werden nicht festgesetzt. Für die Stadt Mainz sind keine Kosten zu erwarten.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete