

Aktz.: 61 26 – Ob 43/1.Ä

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

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gesprächsort: Zitadelle, Bau E, Drususaal

am: 07.01.2020

von 19:00 Uhr bis 20:30 Uhr

Öffentlich bekannt gemacht am: 20.12.2019

Anzahl der Anwesenden: 11

davon Ortsbeiratsmitglieder: 8

*Verwaltungsangehörige: Herr Herfurth, Stadtplanungsamt
Herr Habel, Stadtplanungsamt*

Bedenkfrist: bis 20.01.2020

A) Allgemeines

Herr Habel begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Anschließend erläutern Herr Habel und Herr Herfurth anhand einer PowerPoint Präsentation die Planungsziele, die städtebauliche Situation, bestehendes Planungsrecht und die vorgesehenen wesentlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanverfahren. Zentrales Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung des Charakters des Plangebietes als Villengebiet. Aufgrund der vorangegangenen Diskussionen im Ortsbeirat und im Bauausschuss wurde insbesondere auf die Merkmale, die den Charakter des Villengebietes maßgeblich prägen, eingegangen.

B) Von den Bürgerinnen/ Bürgern vorgebrachte Themen/ Fragen

- 1. Baufenster seien wichtig, weil sie die Baumasse vorne auf dem Grundstück konzentrieren und so auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen großzügige Begrünung sichern.**

Antwort: Genau das ist der Sinn von der Festsetzung von Baufenstern. Durch die Festsetzung von Baufenstern werden die überbaubaren Grundstückflächen definiert.

2. Warum ist der Veranlasser des Verfahrens, Investor Herr "XY" nicht anwesend?

Antwort: Dies ist der Verwaltung nicht bekannt. Es gibt keine Anwesenheitspflicht.

3. Es wird mehrfach auf die architektonisch städtebaulich hochwertige Bebauung im Villengebiet hingewiesen und in dem Zusammenhang die planerische Intention des O 43/1.Ä begrüßt.

Antwort: Aus dieser Wertigkeit heraus haben sich die Planungsziele des O 43/1.Ä ergeben. Die getroffenen Festsetzungen sollen diese Wertigkeit sichern.

4. Was beinhaltet die freiberufliche Nutzung? Ist eine GmbH im Gebäude damit auch abgedeckt?

Antwort: Die Definition freiberuflicher Nutzungen in der BauNVO umfasst auch solche Nutzungen, die freiberuflichen Nutzungen vergleichbar ausgeübt werden. Wichtig ist, dass nicht das komplette Gebäude, sondern maximal die Hälfte der Bruttogrundfläche damit belegt ist und wichtig ist auch, dass die Gebietsverträglichkeit gewährt ist und z. B. keine unzumutbaren Belästigungen durch Kundenverkehr entstehen. Es kommt auf die Einzelfallprüfung an. Letztlich geht die Verwaltung davon aus, dass die im Gebiet ansässigen "nicht Wohnnutzungen" genehmigt sind und daher Bestandsschutz genießen.

5. Eine Verwertung von Liegenschaften durch Parzellierung sei auch deutlich in angrenzenden Gebieten wahrnehmbar.

Antwort: Die Regelungen des O 43/1. Ä beschränken sich auf das Plangebiet. des O 43. Über die angrenzenden Gebiete greifen andere Bebauungspläne (z. B. O 68), oder die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

6. Eine Sanierung von Gebäuden sei nur schwerlich ermöglicht.

Antwort: Eine Sanierung von Gebäuden und die Erhaltung von Bausubstanzen ist grundsätzlich immer möglich, unabhängig davon ob ein Bebauungsplan besteht oder nicht. Im Plangebiet können sich Auflagen aufgrund der städtebaulichen Gestalt, die von denkmalpflegerischem Wert ist, ergeben.

7. Was passiert, wenn jemand schon mehr aufweisen als 2 Wohneinheiten im Gebäude hat.

Antwort: Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude wurde erst mit dem O 43 im Jahre 1977 eingeführt, so dass zahlreiche Gebäude mehr als 2 Wohneinheiten aufwiesen. Die Besiedlung des Plangebietes erfolgte aber bereits nach dem ersten Weltkrieg (Wohnhäuser für französische Offiziere). Nach dem 2. Weltkrieg

musste auch hier Wohnraum geschaffen werden, so ist dem Stadtplanungsamt ein Fall bekannt, wo nach dem Kriege im Jahre 1947, 6 Wohneinheiten genehmigt wurden. Im Rahmen des Antragsverfahrens konnte über alte Genehmigungsunterlagen, Mietverträge und Stromrechnungen entsprechende Nachweise geführt werden. Grundsätzlich genießen ordnungsgemäß genehmigte Wohneinheiten baulichen Bestandschutz. Die Verwaltung geht davon aus, dass in diesen Fällen die Anzahl der Wohneinheiten ordnungsgemäß genehmigt wurde.

8. Der Bestandschutz der teilweise schon jahrzehntelang besteht, sollte im Verfahren erwähnt werden.

Antwort: Dieser Tatbestand wird in der Begründung textlich dargelegt und ausgeführt werden.

9. Wo kann sich jemand, der heute Abend nicht anwesend, ist sich den Zugschnitt der neuen Baufenster bezogen auf sein Grundstück genauer ansehen?

Antwort: Das Stadtplanungsamt steht für Auskünfte gerne zur Verfügung. Darüber hinaus sind die heute Abend vorgestellten Unterlagen noch bis Ende der Bedenkfrist am 21.01.2020 auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes eingestellt und können dort als PDF-Datei auch bis auf die Grundstücksebene hochgezoomt werden.

10. Zurückkommend auf die Diskussion im Bauausschuss wird die Möglichkeit zusätzlicher Wohneinheiten im Plangebiet aufgeworfen.

Antwort: Das Plangebiet O 43 1.Ä ist nach derzeitiger Zielsetzung keine Reserve für zusätzlichen Wohnraum. Die aktuell vom Stadtrat beschlossenen Planungsziele beziehen sich auf den Schutz der Wohnnutzung vor Umwandlung in gewerbliche Nutzungen, sowie die Erhaltung des städtebaulichen Charakters des Villengebietes. Zusätzliche Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden stellen an die verbleibenden Grünflächen vielfältige Nutzungsansprüche; z. B. zur Herstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr inklusive Zufahren, Mülltonnenstandplätze, Fahrradabstellplätze und sonstige Nebenanlagen. Der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück würde deutlich steigen. Die Befriedigung besagter Flächenansprüche ginge zwangsläufig zu Lasten bisher unbebauter und nicht veriegelter Flächen, sowie der Vegetation und des Baumbestandes. Damit ginge einmal der besondere städtebauliche Charakter des Gebietes, der auch eine klimatische Wohlfahrtswirkung leistet, verloren. Zudem sind weite Teile des Plangebietes als Denkmalzonen festgesetzt. So ist auch der Grünbestand aus denkmalpflegerischer Sicht ein schützenswertes Merkmal. Zwischen dem jetzigen Planungsauftrag und dem Wunsch hier zusätzlichen Wohnraum in nennenswerten Umfang schaffen zu wollen, besteht somit ein Zielkonflikt, der nur durch Gremienbeschlüsse ausgeräumt werden könnte. Die Haltung zur Wahrung des Charakters des Gebietes wird von den Anwesenden akzeptiert.

11. In der Ritterstraße besteht noch ein unbebautes Grundstück, welches aber trotzdem mit einem Baufenster versehen sei.

Antwort: Alle Grundstücke im Plangebiet besitzen Baulandcharakter - egal ob sie bebaut sind, oder nicht. Diese Bebaubarkeit wird auch weiterhin gewährleistet.

- 12. Bei den großen Flächen und der Vielzahl der Gebäude, die im Plangebiet dem Denkmalschutz unterliegen, seien die Dächer für einen Ausbau nur schwerlich nutzbar.**

Antwort: Große Teile des Plangebietes unterliegen dem Denkmalschutz, der die städtebauliche Eigenart schützt. Die Bauleitplanung hat diese Ziele der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Hieran kann die Bauleitplanung nichts ändern.

- 13. Besteht die Möglichkeit mir begrünten Flachdächern einen Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.**

Antwort: Ausgehend vom städtebaulichen Erscheinungsbild des Plangebietes (überwiegend geneigte Dächer als Walmdach/Satteldach, keine/kaum Flachdächer) lässt der Bebauungsplan nur geneigte Dächer zu. Allenfalls auf Nebengebäuden sind Flachdächer vorstellbar. Generell besteht aber im Plangebiet aufgrund der starken Bestandsbegrünung kein Bedarf an mehr Grünsubstanz.

- 14. Es gibt im Umkreis des Plangebietes mehrere Grundstücke die noch in den Bebauungsplan einbezogen werden sollten:**

- a) städtisches Grundstück im Kurvenbereich der Salvatorstraße gegenüber der Lutherkirche. Hier könnte noch Wohnraum geschaffen werden.
- b) ein unbebautes Grundstück im unteren Michelsbergweg.
- c) Grundstück im Einmündungsbereich Salvatorstraße/Wilhelmiterstraße.

Antwort:

a) Bei dem städtischen Grundstück im Kurvenbereich Salvatorstraße handelt es sich um einen ehemaligen Betriebshof des Grünamtes. Die Liegenschaftsverwaltung hatte schon einmal einen Versuch gestartet dieses Grundstück zu veräußern. Dies ist am Widerstand der Fachämter gescheitert.

b) Für das unbebaute Grundstück am unteren Michelsbergweg 18 wurde bereits im Jahr 2018 ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten gestellt. Die beantragte Wohnnutzung entspricht derjenigen, die im O 43/1.Ä erstmals festgesetzt werden soll. Die städtebaulichen Richtwerte werden ebenfalls eingehalten. Das Vorhaben entspricht somit den Festsetzungen des noch geltenden Bebauungsplanes O 43 und steht nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes O 43/1.Ä.

Sollte das benachbarte, nur im rückwertigen Teilbereich bebaute Grundstück gemeint sein, ist festzustellen, dass dieses zum Geltungsbereich des direkt anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplanes O 33 gehört, und dieser Bebauungsplan zusätzlich zum Bestand noch ein weiteres Baurecht im vorderen Grundstücksbereich vorhält. Eine Einbeziehung in den O 43/1.Ä ist somit nicht erforderlich.

c) Für das Grundstück im Einmündungsbereich Salvatorstraße/ Wilhelmiterstraße besteht bereits der eigenständige Bebauungsplan O 48, der ausgehend von der speziellen Situation, Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung trifft. Die städtebauliche Struktur unterscheidet sich stark von der des Villengebietes. Es besteht keine Notwendigkeit diesen Bereich in den Geltungsbereich des O 43/1. Ä einzubeziehen.

15. Kann der Plan im weiteren Verfahren vor der Behandlung im Bau- und Sanierungsausschuss im Ortsbeirat vorgestellt werden?

Antwort: Für die Verwaltung gelten die bereits feststehenden Sitzungstermine des Bauausschusses. Zwingend ist zunächst die Behandlung im Stadtvorstand. Danach kann es sich ergeben, dass die Sitzung des Ortsbeirates nicht vor dem Bau- und Sanierungsausschuss stattfindet. Die Verwaltung hat hierauf keinen Einfluss.

C) Stellungnahmen während der Bedenkfrist

Keine

Mainz, 23.01.2020



(Herfurth)

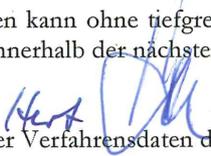


II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

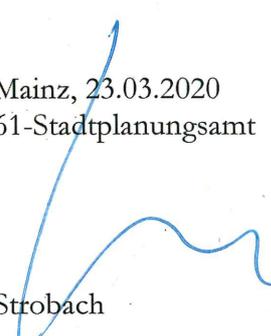
Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Z. d. Handakten

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



Mainz, 23.03.2020
61-Stadtplanungsamt



Strobach