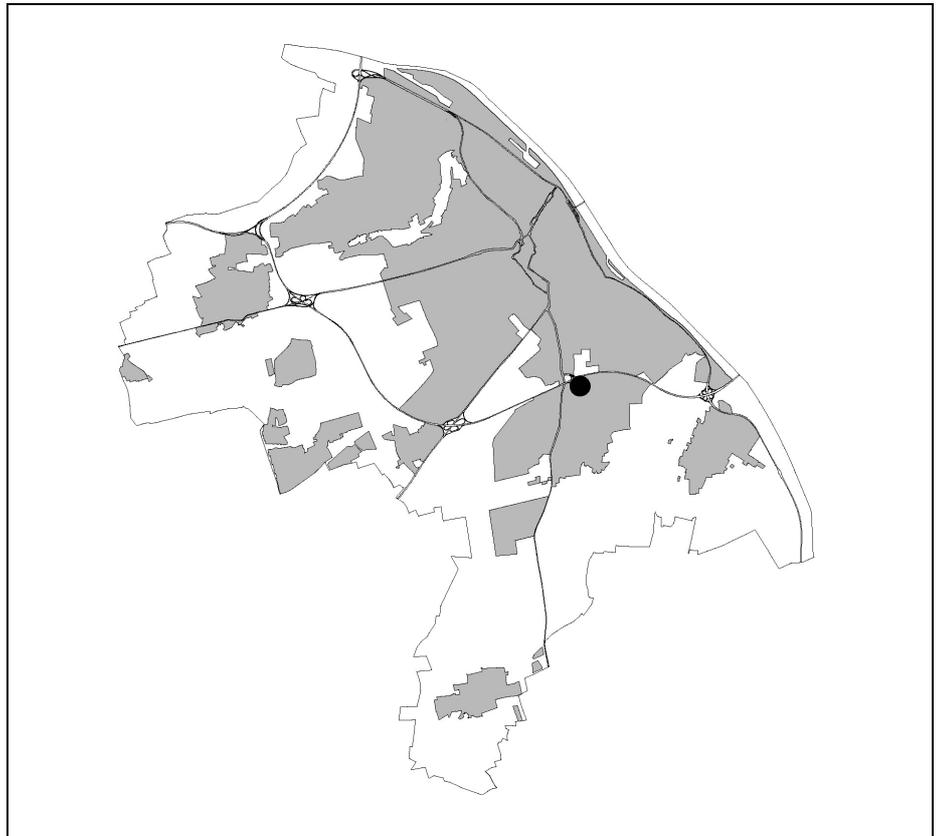


# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplanentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)"



Stand : Planstufe 1

## Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)"

### Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2. Erfordernis der Planung und Planungsziel .....	3
3. Flächennutzungsplan .....	4
4. Bestandsanalyse .....	4
5. Städtebauliches Konzept.....	6
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
5. Statistik .....	8
6. Kosten .....	8

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)" liegt in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 6 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Autobahn A 60
- Im Westen durch den "Mittelweg"
- Im Osten durch die "Alte Mainzer Straße (K 9)"
- Im Süden durch die Wohnbebauung nördlich der "Neuen Rheingaustraße"

## 2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um ein bereits bebautes Areal, welches auf der Basis zweier damals noch anzuwendender Bebauungspläne entwickelt wurde.

Der überwiegende Teil des Gebietes wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Am Hechtsheimer Hang (He 45)" umgesetzt, welcher im Jahr 1978 in Kraft gesetzt wurde. Ein räumlich untergeordneter Bereich im Südwesten wurde aufgrund des im Jahre 1986 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Am Hechtsheimer Hang Weterastraße (He 81)" umgesetzt. (Aufgrund in den 90er Jahren festgestellten formalen Mängeln gelten beide Bebauungspläne als rechtsunwirksam und werden bei der bauplanrechtlichen Beurteilung von beantragten Bauvorhaben nicht mehr herangezogen.)

Da es somit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Planbereich gibt und sonstige planungsrelevante Satzungen nicht vorhanden sind, ist das Plangebiet gemäß § 34 als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Beantragte Bauvorhaben werden bauplanungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB bewertet.

Aufgrund der Prägung des Areals durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Flachdächern ist eine Nachverdichtung durch eine Aufstockung der bestehenden Gebäude zu befürchten. Insbesondere im zentralen Bereich, wo Atriumhäuser mit umbauten Freiflächen vorzufinden sind, können durch Aufstockungen von Gebäuden nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke auftreten (Verschattung, Einsichtnahme in Nachbargrundstücke etc.).

Auch in den übrigen Bereichen können hierdurch, bedingt durch das nach Norden hin fallende Gelände, umliegende Grundstücke negativ beeinträchtigt werden.

In Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Aufstockungen in einigen Bereichen (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) ist zu befürchten, dass durch weitere Verdichtung im Plangebiet eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung eintritt.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" ist es, zukünftige Nachverdichtung dahingehend verbindlich zu regeln, dass vor allem Aufstockungen von Gebäuden im Plangebiet planungsrechtlich geregelt werden.

### 3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplanentwurf "He 123" trifft keine Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

### 4. Bestandsanalyse

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet, dessen Bebauungsstruktur zeilenartig angelegt ist. Die einzelnen Häuserzeilen sind zu meist "in einem Zug" entstanden und bilden jeweils städtebaulich in sich homogene Strukturen.

Weite Teile des Plangebietes werden charakterisiert durch Einfamilienhausbebauung. Dabei handelt es sich zum einen um Reihenhäuser, welche in Gruppen von rund 5 bis 10 Häusern angeordnet sind und um Kettenhäuser, welche das Gebiet nach Süden hin prägen. Im zentralen Bereich befinden sich Atriumhäuser, die mit Innenhöfen im rückwärtigen Bereich ausgestattet sind und insgesamt vergleichsweise kleine Grundstücke haben. Parallel zur Autobahn A 60 ist eine Reihe Mehrfamilienwohnhäuser angeordnet, welche sich über den gesamten Geltungsbereich zwischen dem "Mittelweg" und der "alten Mainzer Straße" erstrecken. Diese haben einen konstanten Abstand von ca. 100 m zu der Autobahn. Nördlich davon, zur A 60 hin befindet sich eine Garagenzeile, die in einen Grüngürtel integriert ist.

Die Dachlandschaft stellt sich sehr homogen dar, Staffelgeschosse sind vereinzelt im Osten des Geltungsbereichs vorzufinden. Dachaufbauten prägen das Gebiet nicht. Nachverdichtungstendenzen durch einzelne Aufstockungen der Gebäude sind bereits im Plangebiet erkennbar.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Wohngebiet mit wenigen, einzelnen Dienstleistungsbetrieben im nordöstlichen Bereich.

Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme hinsichtlich der Geschossigkeit, der Anzahl der Wohneinheiten, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die bezüglich der Nachverdichtung problematische Aufstockung von Gebäuden, hinreichend über eine Regelung zur Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit städtebaulich verträglich zu steuern ist. Die Anzahl der Wohneinheiten ist in den einzelnen Hausgruppen sehr homogen, so dass es hier kein Steuerungsbedarf gibt. Gleiches gilt auch für die Grundflächenzahl, bzw. die Geschossflächenzahl, welche nach § 34 BauGB ausreichend bestimmt werden können.

Aufgrund der zeilenartigen Anordnung, ergibt sich die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken durch die benachbarte Bebauung. Eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen mit pauschalen Abständen zum öffentlichen Verkehrsraum würde diesen spezifischen städtebaulichen Gebäudeensembles nicht gerecht werden. Insofern werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Folgenden wird die Bestandsanalyse entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes "He 123" hinsichtlich der relevanten Parameter Geschossigkeit und Gebäudehöhe vertieft.

### Geschossigkeit / Gebäudehöhen

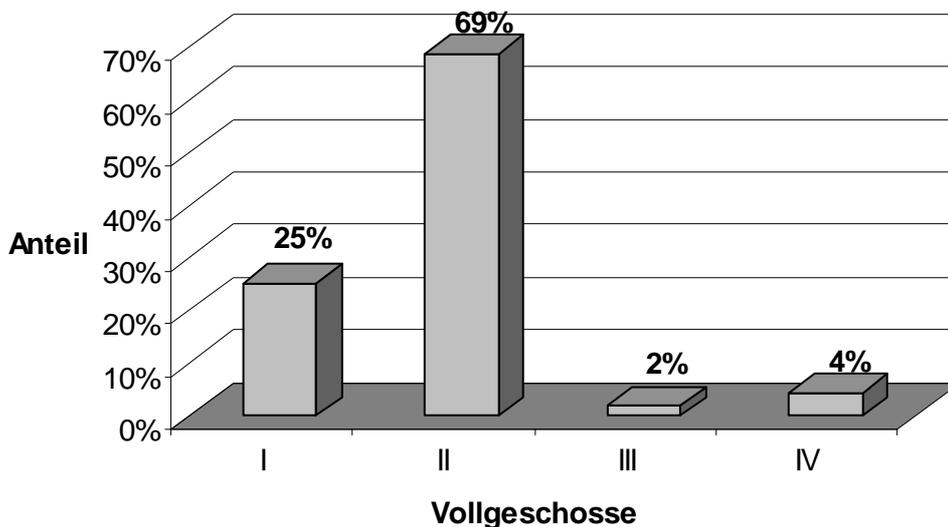
Die Geschossigkeit der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" ist mit einem Anteil von über 90 % überwiegend ein- bzw. zweigeschossig.

Bei den drei- und viergeschossigen Gebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, welche im Norden des Geltungsbereiches parallel zur A 60 angeordnet sind.

Daran südlich angrenzend befinden sich ausschließlich ein- oder zweigeschossige Gebäude. Der größere Anteil mit insgesamt knapp 70 % der Gebäude ist zweigeschossig.

Eingeschossige Gebäude sind hauptsächlich im Süden sowie vereinzelt im Osten des Geltungsbereiches vorzufinden.

Die zentral gelegenen Atriumhäuser stellen hinsichtlich der Geschossigkeit eine Besonderheit dar. Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind sie teilweise ein- und teilweise zweigeschossig. Im rückwärtigen Bereich sind die L-förmig strukturierten Gebäude ausschließlich eingeschossig.



Auf eine Analyse der Gebäudehöhen im Vergleich zum Straßenraum wird verzichtet. Ein Großteil der Gebäude grenzt sowohl im Norden als auch im Süden an eine Erschließungsstraße an.

Aufgrund des nach Nordosten hin fallenden Geländes, weisen die Straßen unterschiedliche Steigungen auf und sind zueinander in unterschiedlicher Höhenlage angelegt. Zur Festlegung der Gebäudehöhen werden daher absolute NN-Höhen gewählt. Diese steigen von 149 m im Bereich der Anbindung der "Vogelsbergstraße" an die "Alte Mainzer Straße" bis auf 165 m im Südwesten des Plangebietes an.

## 5. Städtebauliches Konzept

Die angestrebte städtebauliche Konzeption ist durch die vorhandene Bebauung vorgegeben und wird durch die im Bebauungsplan getroffenen wenigen Regelungen bestätigt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es zum einen potentielle Aufstockungen auf bestehende Gebäude planungsrechtlich sinnvoll zu steuern und zum anderen die bestehenden baulichen Strukturen zu erhalten. Besonders detailliert werden die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximalen Gebäudehöhe dort getroffen, wo die Auswirkungen von Aufstockungen auf benachbarte Grundstücke am größten sind. Die Prägung des Gebietes durch Gebäude mit Flachdächern wird durch den Bebauungsplanentwurf "He 123" gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 123" regelt sich im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB.

Da sich Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen, sind die städtebaulich in sich homogenen Strukturen der einzelnen Häuserzeilen planungsrechtlich umfassend gesichert.

Auch die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da nach § 34 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes weiterhin gesichert ist, da mit Ausnahme einer Teilfläche im Hauptzufahrtsbereich ansonsten überall im Plangebiet die Wohnnutzung vorherrscht.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Vogelsbergstraße (He 123)" haben zum Ziel die Bestandssituation zu schützen und mögliche Aufstockungen von Gebäuden planungsrechtlich zu steuern. Um dieses Ziel zu erreichen werden Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen und der Geschossigkeiten getroffen.

### Gebäudehöhen/Geschossigkeit

Für das gesamte Plangebiet wurde aus rein städtebaulichen Gesichtspunkten ein Konzept entwickelt, welches die Höhenentwicklung der Gebäude weitgehend im Bestand festschreibt. Hierdurch soll vor allem das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes, welches durch die Frontfassaden der in der Regel "gruppierten" Wohngebäude geprägt ist, weiterhin gesichert werden. Die getroffenen Höhenfestsetzungen gelten somit für unter städtebaulichen Gesichtspunkten im Bebauungsplan "gebildete" Hausgruppen, bei denen die zulässige Gebäudehöhe bis zu 1,50 m über der Bestandshöhe dieser Gebäude liegt.

Dies bedeutet aber auch, dass bei der Mehrzahl der Wohnhäuser die maximal zulässige Gebäudehöhe im Schnitt deutlich weniger als 1,50 m über dem Bestand beträgt.

Der Wert "bis zu 1,50 m über der Bestandshöhe" wurde gewählt, da hierdurch eine merkbare Aufstockung in Form einer weiteren Wohnebene im Plangebiet in keinem einzigen Fall ermöglicht wird, aber dennoch der Eingangs erwähnten städtebaulichen Konzeption Rechnung getragen wird.

Das Plangebiet ist durchweg geprägt von aneinandergereihten Wohnhäusern, die in der Regel als kleine Gruppe errichtet wurden und vom Typ her so auch im Straßenraum in Erscheinung treten. Ein Abriss einzelner Gebäude innerhalb dieser "Reihenhauszeilen" mit einem anschließenden bis zu 1,50 m höheren Neubau ist aus ökonomischen wie aus bautechnischen Gründen kaum zu erwarten. Gleiches gilt für eine potenzielle Erhöhung des bestehenden obersten Geschosses um diese maximal zugelassenen 1,50 m über Bestand, ohne das hierdurch eine weitere Wohnebene erreicht wird, sondern lediglich eine höhere Raumhöhe im Obergeschoss.

Bei den im Plan vorhandenen Einzel- und Doppelhäusern ist die zuvor genannte Form eines Neubaus jedoch wahrscheinlicher. Eine potenzielle Erhöhung dieser Gebäude um maximal 1,50 m über dem Bestand ist jedoch städtebaulich vertretbar und steht im Einklang mit der oben verfolgten städtebaulichen Zielsetzung.

Im gesamten Plangebiet wurden die Wohnhäuser ausschließlich mit Flachdächern realisiert und sind nach diesem Bebauungsplanentwurf so auch nur zugelassen. Vor diesem Hintergrund sind bei einer maximalen Bestandserhöhung von bis zu 1,50 m Höhe keine stadtgestalterischen Probleme zu erwarten. Ebenso sind durch die Vergrößerung der Gebäudehöhen bis zu maximal 1,50 m Höhe auf benachbarten Grundstücken keine rechtlich relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die auf dieser Grundlage für das gesamte Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gewährleisten, dass das städtebauliche Erscheinungsbild insgesamt im gesamten Plangebiet gewahrt bleibt.

Wie bereits erwähnt wird durch den Bebauungsplanentwurf eine städtebauliche Lösung angestrebt. Dies bedeutet aber auch, dass im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren im speziellen Einzelfall und in Anbetracht dessen, dass es sich um ein nahezu vollständig bebautes Plangebiet handelt, sich aufgrund von besonderen bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen durchaus Einschränkungen bei den über den Bestand hinausgehenden Gebäudehöhen ergeben können.

Um eine eindeutige Höhenfestsetzung zu erreichen, werden die Gebäudehöhen als Höhe über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Abschließend noch der Hinweis auf eine Besonderheit im Detail:

Bei der Hausgruppe Vogelsbergstraße 61 - 63 wird davon ausgegangen, dass "als Bestand" das Gebäude Nr. 61 analog zu den beiden Nachbargebäuden 61 und 63 aufgestockt sei, obwohl in der Realität dieses Gebäude nur 1 Vollgeschoss aufweist.

### **Staffelgeschosse**

Eine besondere bauliche Situation findet sich im zentralen Bereich des Plangebietes. Die Atriumhäuser verfügen zum Teil über zwei Vollgeschosse. In diesem Fall ist der zum öffentlichen Verkehrsraum zugewandte Gebäudeteil zweigeschossig, und wird als solcher im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Der rückwärtige Gebäudeteil ist eingeschossig und wird ebenfalls als solcher festgesetzt. Da gerade Aufstockungen im rückwärtigen Gebäudeteil erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke haben können, sind in diesem Bereich Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Die Definition eines Staffelgeschosses richtet sich nach der jeweils gültigen Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz.

## **5. Statistik**

Gesamtfläche	137.440 m <sup>2</sup>	100 %
--------------	------------------------	-------

## **6. Kosten**

Seitens der städtischen Fachämter wurden bisher keine Kosten für die Stadt Mainz benannt.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*