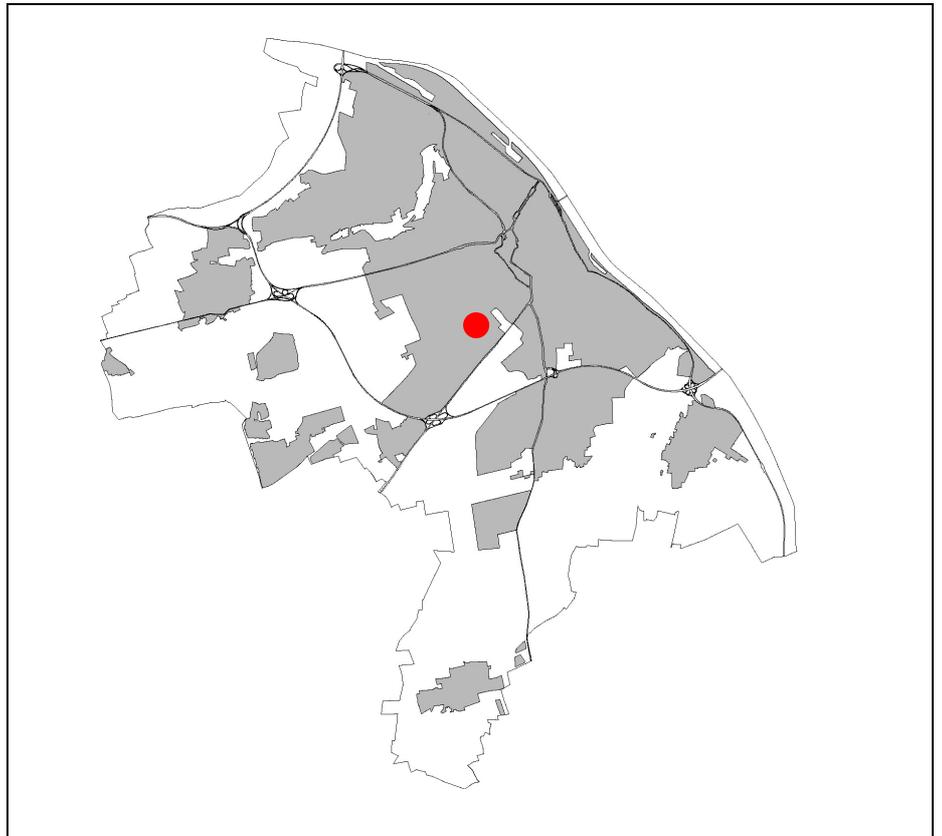


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße - 1. Änderung (B 137 / 1. Ä)"



Stand Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße - 1. Änderung (B 137 / 1.Ä)"

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Erfordernis der Planung.....	3
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	5
4. Flächennutzungsplan.....	6
5. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption	6
6. Äußere Erschließung.....	7
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
7.1 Mindestgrundstücksgrößen.....	9
7.2 Ausnahmeregelung für Grundstücke, die im Bestand die benannten Mindestgrundstücksgrößen unterschreiten.....	14
8. Familienfreundlichkeitsprüfung.....	17
9. Kosten.....	17
10. Überlagerung von Bebauungsplänen.....	18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße im Mainz-Bretzenheim - 1. Änderung (B 137 / 1.Ä)" ergänzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße im Mainz-Bretzenheim (B 137)" im Stadtteil Mainz-Bretzenheim. Der räumliche Geltungsbereich wird entsprechend den Grenzen des Bebauungsplanes „B 137“ übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße - 1. Änderung (B 137 / 1.Ä)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 5 und wird begrenzt:

- Im Norden durch den nördlichen Rand der Straße „Mühlweg“,
- im Osten durch die östliche Grenze der landwirtschaftlichen Wegeparzelle 440/3, den südlichen Rand der Albanusstraße und den östlichen Rand der Alfred-Mumbächer-Straße,
- im Süden durch den südlichen Rand der Straße „Am Marienpfad“.
- im Westen durch die östliche Grenze der Parzellen 595/1, 596/1, 597/1, 598/3, 598/4 und 598/5 die südliche Grenze der Parzelle 599/3 und 599/4, den östlichen und westlichen Rand der Straße „Kaninchenpfad“, dem östlichen Rand der „Bebelstraße“, die südliche Grenze der Parzellen Nr. 423/9 und 123/9 sowie durch die östliche Grenze der Parzellen 123/9, 123/8, 123/7, 123/6, 123/5, 123/4 und 123/12.

2. Erfordernis der Planung

Seit Mitte der 1990er Jahre lastet auf dem bis dahin durch Einfamilienhäuser geprägten, aus städtebaulicher Sicht durchaus homogenen Stadtquartier zwischen "Mühlweg" und "Pariser Straße (B 40)" in Mainz-Bretzenheim ein hoher Nachverdichtungsdruck. Wie vermutlich auch heute noch, war diese Situation meist durch Erfolgen bedingte Abrisse der Altbebauung und durch an gleicher Stelle errichtete "Bauträger-Neubauten" gekennzeichnet.

Als Reaktion hierauf wurden für diesen, bis dahin unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, die beiden Bebauungspläne "B 137" und "B 140" aufgestellt, um städtebaulich ungeordnete und nachteilige Entwicklungen zu verhindern. Der Bebauungsplan "B 137" trat im Oktober 1995 und der Bebauungsplan "B 140" trat im Dezember 1996 in Kraft.

Mit Hilfe dieser beiden Bebauungspläne - übrigens die ersten Bebauungspläne dieser Art in der Stadt Mainz, die speziell für die Regelung der Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten aufgestellt wurden - konnte in den Folgejahren der Nachverdichtungsdruck aus diesem Stadtquartier herausgenommen werden. Wegen der im "B 137" und "B 140" getroffenen Festsetzungen konnte von diesem Zeitpunkt an aus städtebaulicher Sicht unverträglichen Bauvorhaben die Genehmigung versagt werden.

Dass dabei die in beiden Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen konsequent angewandt und ausschließlich marginale Abweichungen und Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren erteilt wurden, war sicherlich ein Meilenstein in diesem Stadtquartier.

Im Bereich des Bebauungsplanes "B 137" erfolgten in der jüngsten Zeit einige Nachverdichtungen, die dazu in der Lage sind, Veränderungen der bisherigen Wohnumfeldsituation und eine Verschlechterung der Wohnqualität herbeizuführen.

Der Stadtrat hat am 15.06.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße - 1. Änderung (B 137 / 1.Ä)" beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.06.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan soll mit der Zielsetzung aufgestellt werden, die vorhandene städtebauliche Situation zu sichern, d.h. den Charakter des Wohngebietes zu erhalten und für die Zukunft Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Grundstücksteilungen sind aufgrund der Gesetzesänderung auf Bundesebene seit 1998 nicht mehr genehmigungspflichtig. Die erforderliche Teilungsgenehmigung stellte jedoch bis zu diesem Zeitpunkt ein wirksames Regulativ dar, welches unerwünschte städtebauliche Entwicklungen bereits im Vorfeld erkennen ließ und die Möglichkeit bot, steuernd auf städtebauliche Fehlentwicklungen zu reagieren.

Durch den Wegfall der Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Jahre 1998 bestand seit diesem Zeitpunkt die Gefahr, dass in Einzelfällen die Ziele des Bebauungsplanes zur Regelung der Nachverdichtung bereits vor einem eigentlichen Baugenehmigungsverfahren in einem gewissen Umfang ausgehebelt werden konnten.

Das damalige BauGB schloss eine Teilung von Grundstücken aus, wenn durch sie Verhältnisse entstanden, die den Festsetzungen eines Bebauungsplanes widersprächen. Somit sollte mittels einer materiell rechtlichen Regelung verhindert werden, dass durch die Teilung eines Grundstückes die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens verändert und die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht unterlaufen werden konnten. Im Falle der Bebauungspläne „B 137“ und „B 140“ wurden, in Folge des Wegfalls der Teilungsgenehmigung, durch die bereits vor dem Baugenehmigungsverfahren erfolgten Grundstücksteilungen Fakten geschaffen, welche insgesamt eine deutlich höhere bauliche Dichte zuließen. Dies führte dazu, dass sich die maximal mögliche Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung, ehemals für das Ursprungsgrundstück gültig, faktisch verdoppelte, da diese Festsetzungen nun für beide neu entstandenen Grundstücke gültig wurden.

Diese „Form“ der Nachverdichtung -etwa in Form von Bebauungen in zweiter Reihe- steht jedoch im Widerspruch zu den 1995, im Bebauungsplan „B 137“ festgesetzten Zielen einer geordneten und maßvollen Nachverdichtung und kann, wie die Beispiele aus jüngster Zeit belegen, unerwünschte städtebauliche Spannungen erzeugen.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es daher, einerseits den Gebietscharakter zu erhalten, andererseits eine weitere, unkontrollierte Nachverdichtung des Gebietes zu verhindern, städtebauliche Spannungen zu vermeiden und dabei eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung unter den festgesetzten Möglichkeiten zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, einerseits den Gebietscharakter zu erhalten, andererseits eine weitere, unkontrollierte Nachverdichtung des Gebietes zu verhindern, städtebauliche Spannungen zu vermeiden und dabei eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung unter den festgesetzten Möglichkeiten zu gewährleisten.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Da durch die Ergänzung des "B 137 / 1.Ä" die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „B 137“ nicht berührt werden wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Es erfolgt lediglich die Ergänzung der bestehenden Festsetzungen durch Regelungen zu Mindestgrundstücksgrößen.

Es wird durch den Bebauungsplan "B 137 / 1.Ä" keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden, nach entsprechender Prüfung, durch die vorliegende Planung ausgeschlossen.

Bei diesem Bauleitplanverfahren soll auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, da es sich lediglich um eine Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes „B 137“ handelt und die Aufgabenbereiche der Behörden hierdurch voraussichtlich nicht berührt werden.

Eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB soll gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB parallel zur Offenlage stattfinden.

Aufgrund der Planungshistorie werden die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird daher nicht verzichtet. Um die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, wird jedoch nicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Diese frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgt im Standardverfahren. Dies bedeutet, dass die Planung im Rahmen einer noch zu terminierenden Veranstaltung vor Ort den Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen und mit Ihnen erörtert wird.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird bei diesem Verfahren abgesehen. Ebenso entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB.

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Der nun zu ändernde Bebauungsplan „B 137“ ist mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet (WR)“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächenutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplanentwurf "B 137 / 1.Ä" keine Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vornimmt, sondern nur eine Ergänzung des „B 137“ darstellt, ist der "B 137 / 1.Ä" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ebenfalls aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

5. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein vollständig bebautes Gebiet mit hohem Anteil an Grün- und Freiflächen.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und -dichten im Geltungsbereich des „B 137“ wurden bereits bei dessen Aufstellung-Unterteilungen der einzelnen Wohngebiete mittels Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches getroffen.

Um eine eindeutige Zuordnung der im "B 137 / 1.Ä" getroffenen, ergänzenden Festsetzungen zu den jeweiligen Wohngebieten zu gewährleisten, erfolgt eine Bezeichnung der Wohngebiete, analog der bereits bestehenden Abgrenzungen: WR 1 - WR 8.

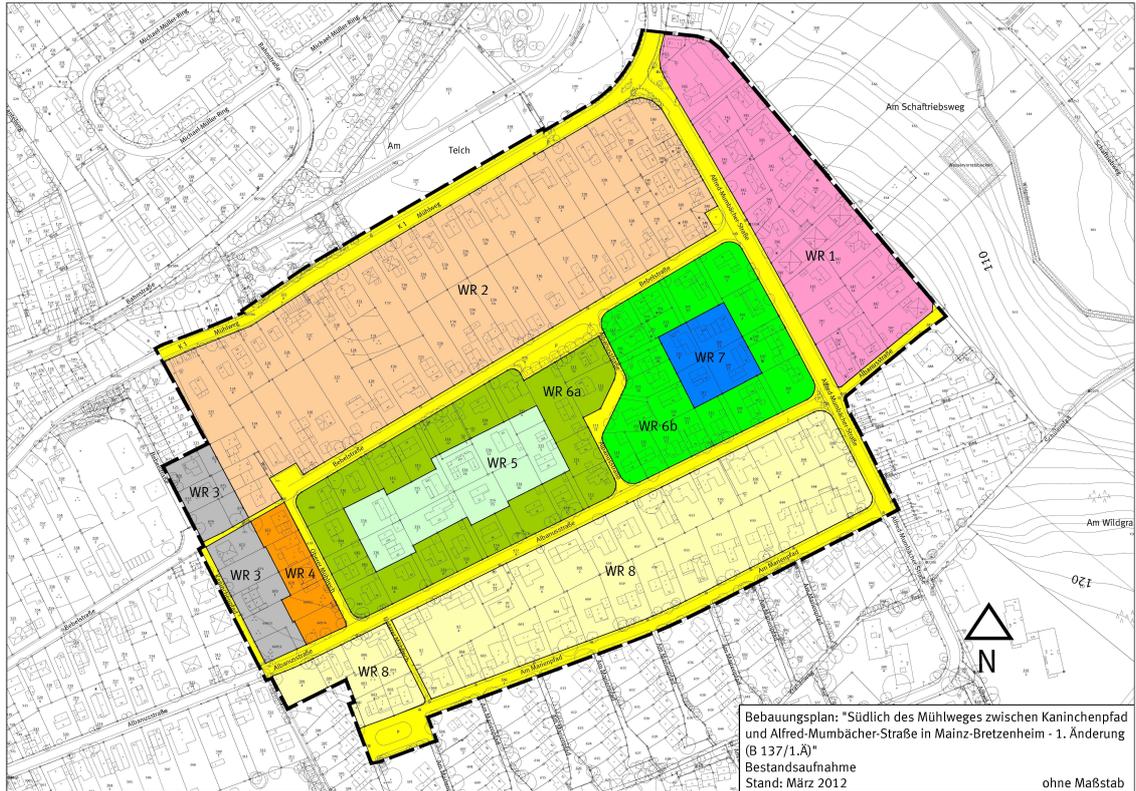


Abbildung1: Bezeichnung der Wohngebiete

Der Geltungsbereich des „B 137 / 1.Ä“ wurde im Aufstellungsbeschluss analog zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B 137“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägte, Wohngebiete aus den 50/60er Jahren.

Ziel des „B 137“ war es, den Gebietscharakter, insbesondere den hohen Anteil an Grün- und Freiflächen, zu erhalten, und den Rahmen für bauliche Erweiterungen und die Bebauung der wenigen unbebauten Grundstücke vorzugeben.

Das Plangebiet wird, besonders im Norden und Süden (WR 2 und WR 8), durch großzügige, im rückwärtigen Bereich gelegene, Freibereiche geprägt. Aufgrund ihrer grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung stehen die besonders wertvollen und prägnanten Gartenbereiche mit zum Teil großkronigen Bäumen lt. den Festsetzungen des Bebauungsplanes „B 137“ zwischen „Mühlweg“ und „Bebelstraße“ sowie zwischen „Albanusstraße“ und „Am Marienpfad“ für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Die im Bebauungsplan „B 137“ getroffenen Festsetzungen gelten im „B 140 / 1.Ä“ auch weiterhin vollumfänglich.

6. Äußere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet im Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über das örtliche Straßensystem

erschlossen und sowohl an das lokale als auch an das regionale Verkehrsweernetz angebunden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Wie bereits erwähnt, gelten alle im Bebauungsplan „B 137“ getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf „B 137 / 1.Ä“ weiterhin vollumfänglich und werden durch Vorgaben zu Mindestgrundstücksgrößen ergänzt.

Bei der Fixierung der städtebaulichen Ziele für Bebauungspläne "im Bestand" sind stets die im Baugesetzbuch verankerten und somit gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen zu beachten.

Seit der Aufstellung der beiden Bebauungspläne "B 137" und "B 140" und heute noch aktueller den je, galt bzw. gilt die eindeutige Vorgabe des Gesetzgebers, die "Innenentwicklung" der "Außenentwicklung" vorzuziehen. Im Umkehrschluss bedeutet dies auch eine maßvolle Nachverdichtung bei derartigen Bestandsgebieten.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan "B 137" soll im Detail untersucht und in entsprechenden Festsetzungen verbindlich umgesetzt werden, wie eine verträgliche Nachverdichtung im Stadtquartier Albanusstraße/Bebelstraße weiterhin und nachhaltig gesichert werden kann.

Die Vorgabe einer maßvollen Nachverdichtung wurde bereits bei der Aufstellung des „B 137“ berücksichtigt und, basierend auf den umfassenden Bestandsuntersuchungen, im Zuge der getroffenen Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung einbezogen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen des „B 137“ für die einzelnen Wohngebiete liegen allesamt unter den zulässigen Höchstwerten der BauNVO. Zudem wurde die zulässige GRZ mit einer absoluten Grundfläche pro baulicher Anlage gekoppelt, um bei den zum Teil sehr großen Grundstücken städtebaulich unerwünschte Baukörperabmessungen zu verhindern. Zudem wurde die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Um städtebauliche Spannungen bei der Wohnruhe zu vermeiden, werden die Wohneinheiten (WE) bei Grundstücken in „2. Reihe“ auf maximal 2 WE pro Gebäude beschränkt, bei Grundstücken entlang der Verkehrsflächen, aufgrund der beabsichtigten stärkeren Verdichtung, auf maximal 3 WE. Östliche der Alfred-Mumbächer-Straße wurden, entsprechend der vorhandenen Strukturen bis zu maximal 6 WE zugelassen.

Aus den o.g. Gründen wird beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf „B 137 / 1 Ä“ abgesehen, die bereits im „B 137“ getroffenen, restriktiven Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der bebaubaren Grundstücksfläche nochmals zu reduzieren. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Bestand direkt in Eigentumsrechte und privates Vermögen eingegriffen wird, bzw. werden kann. Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen wird die städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung wirkungsvoll vermieden.

7.1 Mindestgrundstücksgrößen

Die zulässige GRZ ist im Bebauungsplan „B 137“ mit einer absoluten Grundfläche je baulicher Anlage gekoppelt, da städtebauliche Spannungen bei Vollaussnutzung der GRZ bei teilweise sehr großen Grundstücken zu erwarten waren und sind. Zudem ließ und lässt die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes insbesondere auf die stadtklimatische Bedeutung nur maßvolle bauliche Verdichtungen und Massierungen zu.

Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen in den Gebieten WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 5, WR 6, WR 7 und WR 8 soll eine städtebauliche ungewünschte Nachverdichtung verhindert werden.

Analog der unterschiedlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „B 137“ zum Maß der baulichen Nutzung und dem jeweiligen Charakter der einzelnen Bereiche (Grundstücksgrößen, Grün- und Freibereiche) werden differenzierte Festsetzungen für das jeweilige Wohngebiet getroffen.

Bei einer möglichen Grundstücksteilung soll sichergestellt werden, dass Grundstücke entstehen, welche einerseits eine der Eigenart des Gebietes entsprechende Größe besitzen, andererseits eine Realisierung der maximal zulässigen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zulassen. Diese Regelung soll sowohl für das neu entstehende Grundstück als auch für das ursprüngliche Grundstück zutreffen.

Die neu festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen werden, abhängig von den weiterhin gültigen Festsetzungen des „B 137“ bezüglich der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und maximal zulässigen Grundfläche (GR), ermittelt.

maximale Grundfläche (m ²)	GRZ	Grundstücksfläche (m ²)	Wohngebiet
150	0,2	750	WR 5, WR 7
175	0,3	580	WR 2, WR 4, WR 6a & b, WR 8
200	0,35	570	WR 1
150	0,2	500	WR 3

WR 1:

Das Gebiet WR 1, zwischen der „Alfred-Mumbächer-Straße“ im Westen, der „Albanusstraße“ im Süden und dem Wirtschaftsweg im Osten wird durch großzügige, teilweise tiefe Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 840 m² geprägt.

Durch die relativ dicht und großteils in zweiter Reihe bebauten Grundstücke wurde für diesen Bereich die Ausnutzung der Grundstücke höher festgesetzt als im übrigen Plangebiet. Aufgrund der Grundstücksgrößen und dem Fehlen einer detaillierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine städtebau-

lich unerwünschte Nachverdichtung aufgrund der großzügigen Baufenster möglich.

Der Bebauungsplan „B 137“ setzt für den Bereich WR 1, um eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen, eine maximale GRZ von 0,35 und eine maximale GR von 200 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des WR 1 die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 570 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,35 eine max. Grundfläche von 199,5 m² und somit die Ausnutzung der maximal zulässigen GR von 200 m² im Gebiet nahezu ermöglicht.

WR 2:

Das Gebiet WR 2, zwischen dem „Mühlweg“ im Norden und der „Bebelstraße“ im Süden, wird durch tiefe Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 870 m² mit und einer geringen Überbauung geprägt. Die Gartenanteile in den rückwärtigen Bereichen sind durch die Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die Gärten sind besonders in den rückwärtigen Bereichen mit großkronigen Bäumen bepflanzt.

Der Bebauungsplan „B 137“ setzt für den Bereich WR 2 eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale Grundfläche (GR) von 175 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des WA 1 die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 580 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 eine max. Grundfläche von 174 m² und somit die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet nahezu ermöglicht.

WR 3:

Das Gebiet WR 3, zwischen dem „Kaninchenpfad“ und der „Bebelstraße“ im Osten und dem „Oberen Mühlrech“ im Westen, wird durch Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 560 m² geprägt. Die Gartenanteile in den rückwärtigen Bereichen sind durch die Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern planungsrechtlich gesichert. Im Bereich des Fußweges (Verbindung „Bebelstraße“) und „Am Kaninchenpfad“ existieren noch unbebaute Grundstücke.

Folgende Grundstücke sind derzeit noch unbebaut: Flurstücksnummer 674/1, 669/3. Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 671 stellt zudem einen Sonderfall dar, da hier Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung von zwei Ge-

bietstypen (WR 3 und WR 4) gelten und zudem zwei Baufenster auf dem Grundstück vorhanden sind.

Der Bebauungsplan „B 137“ setzt für den Bereich WR 3 eine maximale GRZ von 0,2 und eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, müsste im Bereich des WR 3 die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m² getroffen werden. Bei dieser Mindestgrundstücksgröße würde bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 eine max. Grundfläche von 198 m² und somit die Ausnutzung der maximal zulässigen GR von 200 m² im Gebiet nahezu ermöglicht.

Diese angedachte Regelung, basierend auf der o.g. Berechnung zu Mindestgrundstücksgrößen, ist jedoch im WR 3 in dieser Form nicht anwendbar, da die durchschnittliche Grundstücksgröße im Gebiet nur 560 m² beträgt und somit alle Grundstücke unter die Ausnahmeregelung fallen würden.

Einen Sonderfall stellt das Grundstück mit der Flurstücksnummer 671 dar. Durch den Grundstückszuschnitt sind zwei Baufenster (WR 3 und WR 4) auf dem Grundstück festgesetzt, welche jeweils eigene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthalten.

Um der Eigenart des Gebietes WR 3 zu entsprechen wird eine Orientierung der festzusetzenden Mindestgrundstücksgröße an den bestehenden Grundstücksgrößen vorgenommen. Zudem soll eine mögliche Grundstücksteilung für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 671 in einem vertraglichen Rahmen ermöglicht werden.

Aus den oben genannten Gründen wird für das Gebiet WR 3 eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

Somit fallen nur zwei Grundstücke, „Albanusstraße Nr. 30“ und „Bebelstraße Nr. 26c“, unter die Ausnahmeregelung bezüglich der Mindestgrundstücksgröße.

WR 4:

Das Gebiet WR 4, westlich der Straßen „Oberer Mühlrech“ wird durch Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca.690 m² geprägt. Die Gartenanteile in den rückwärtigen Bereichen sind durch die Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan „B 137“ setzt für den Bereich WR 4 eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale Grundfläche (GR) von 175 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des WR 4 und die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 580 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 eine max. Grundfläche von 174 m² und somit die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet nahezu ermöglicht.

WR 5:

Das Gebiet WR 5 westlich der „Albanusstraße“ (nord-süd-orientierte Verbindungsstraße) liegt im „Innenbereich“ der Bebauung zwischen der „Bebelstraße“ im Norden und der „Albanusstraße“ im Süden und zeigt eine Bebauung in zweiter Reihe auf. Über schmale Zufahrten erfolgt eine Erschließung der einzelnen Grundstücke. Diese Erschließung war bereits durch den „Bebauungsplan für Mainz-Bretzenheim“ aus den 50er Jahren vorgesehen. Der Bebauungsplan „B 137“ sieht für diese rückwärtigen Grundstücke eine weniger dichte Bebauung und geringere Gebäudehöhen als für die Grundstücke entlang der Verkehrsflächen.

Das Gebiet unterscheidet sich, zusammen mit dem Gebiet WR 7, durch seine spezielle Lage von der weiteren Bebauung im Plangebiet. Die Innenbereiche stellen und stellen sich als nahezu vollständig bebaute Bereiche dar, auf eine detaillierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde bei der Aufstellung des „B 137“ verzichtet. Um städtebauliche Spannungen bei der Wohnruhe zu vermeiden, wurden die Wohneinheiten bei Grundstücken in „2. Reihe“ auf maximal 2 WE pro Wohngebäude beschränkt.

Eine städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung wäre in diesem Gebiet, aufgrund der durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 920 m² und den undetaillierten Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, möglich.

Der Bebauungsplan „B 137“ setzt für den Bereich WR 5 eine maximale GRZ von 0,2 und eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des WR 5 die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,2 eine max. Grundfläche von 175 m² und somit die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet komplett ermöglicht.

Unbebaut im Bereich der Festsetzungen des WR 5 ist ein Großteil des Grundstückes mit der Flurnummer 114/16, für welches zusätzlich die Festsetzungen des WR 6a gelten. Aufgrund seiner Größe ist dieses Grundstück jedoch groß genug, bei einer möglichen Teilung die Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen für beide Gebiete erfüllen zu können.

WR 6 a & b:

Die Gebiete WR 6 a & b, zwischen der „Bebelstraße“ im Norden und der „Albanusstraße“ im Süden, werden durch eine relativ einheitliche Bebauung (Gebäude stehen bis auf wenige Ausnahmen mit mindestens 5,0 m Abstand zur Straße) und Vorgartenbereichen zu den Straßen Bebelstraße, Alfred-Mumbächer-Straße und Albanusstraße geprägt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße im „WR 6a“ beträgt ca. 690 m², im Gebiet „WR 6b“ ca. 570 m².

Der Bebauungsplan „B 137“ setzt für die Bereiche „WR 6a“ und „WR 6b“ eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale Grundfläche (GR) von 175 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des WR 6a und des WR 6b die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 580 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 eine max. Grundfläche von 174 m² und somit die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet nahezu ermöglicht.

WR 7:

Das Gebiet WR 7 östlich der „Albanusstraße“ (nord-süd-orientierte Verbindungsstraße) liegt im „Innenbereich“ der Bebauung zwischen der „Bebelstraße“ im Norden und der „Albanusstraße“ im Süden und zeigt eine Bebauung in zweiter Reihe auf. Über schmale Zufahrten erfolgt eine Erschließung der einzelnen Grundstücke. Diese Erschließung war bereits durch den „Bebauungsplan für Mainz-Bretzenheim“ aus den 50er Jahren vorgesehen. Der Bebauungsplan „B 137“ sieht für diese rückwärtigen Grundstücke eine weniger dichte Bebauung und geringere Gebäudehöhen als für die Grundstücke entlang der Verkehrsflächen.

Das Gebiet unterscheidet sich, zusammen mit dem Gebiet WR 5, durch seine spezielle Lage von der weiteren Bebauung im Plangebiet. Die Innenbereiche stellen und stellen sich als nahezu vollständig bebaute Bereiche dar, auf eine detaillierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde bei der Aufstellung des „B 137“ verzichtet. Um städtebauliche Spannungen bei der Wohnruhe zu vermeiden, wurden die Wohneinheiten bei Grundstücken in „2. Reihe“ auf maximal 2 WE pro Wohngebäude beschränkt.

Eine städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung wäre in diesem Gebiet, aufgrund der durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 860 m² und den undetaillierten Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, möglich.

Der Bebauungsplan „B 137“ setzt für den Bereich WR 7 eine maximale GRZ von 0,2 und eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des WR 4 die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,2 eine max. Grundfläche von 150 m² und somit die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 150 m² im Gebiet komplett ermöglicht.

WR 8:

Das Gebiet WR 8, zwischen der „Albanusstraße“ im Norden und der „Am Marienpfad“ im Süden, wird durch große Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m² mit und einer geringen Überbauung geprägt. Die Gartenanteile in den rückwärtigen Bereichen sind durch die Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die Gärten sind in den rückwärtigen Bereichen teilweise mit großkronigen Bäumen bepflanzt. Der südliche Teil des Gebietes wird durch Gebäude mit Flachdächern geprägt.

Der Bebauungsplan „B 137“ setzt für den Bereich WR 8 eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale Grundfläche (GR) von 175 m² fest.

Um die o.g. Festsetzungen zwecks einer maßvollen Nachverdichtung unter der Berücksichtigung einer relativ aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken weiterhin zu ermöglichen, wird im Bereich des WA 1 die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 580 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 eine max. Grundfläche von 174 m² und somit die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet nahezu ermöglicht.

7.2 Ausnahmeregelung für Grundstücke, die im Bestand die benannten Mindestgrundstücksgrößen unterschreiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 137 / 1.Ä" sind Grundstücke in den einzelnen Gebieten vorhanden, welche kleiner (bezogen auf Grundstücksfläche in Quadratmeter) als die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sind. Diese Grundstücke widersprechen somit den ergänzenden Festsetzungen des "B 137 / 1.Ä" und bedürfen somit einer gesonderten Regelung. Für diese Grundstücke, welche durch die Festsetzungen überplant werden, werden Ausnahmeregelungen getroffen.

Grundsätzlich gelten für alle Grundstücke im Geltungsbereich des "B 137 / 1.Ä" weiterhin die übrigen, bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes „B 137“.

Bezüglich den Festsetzungen zur maximalen Grundfläche (GR) und der Grundflächenzahl (GRZ) wirkt sich immer die stringenterere Festsetzung, in Verbindung mit der jeweiligen Grundstücksgröße, limitierend auf eine mögliche Bebauung aus. In der Vergangenheit und auch in der Zukunft konnte und kann eine maximale Ausnutzung beider Festsetzungen zur GR und GFZ nur auf Grundstücken erfolgen, welche die errechneten Mindestgrundstücksgrößen erfüllen. Kleinere Grundstücke konnten und können die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) nicht ausschöpfen, limitierender Faktor ist hier die maximal zulässige GRZ.

Es gibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einige Grundstücke, die unter Berücksichtigung angrenzender Grundstücke offensichtlich ein Baugrundstück (Indiz hierfür ist z.B. der gleiche Grundstückseigentümer) bilden. Für diese Grundstücke- wie zum Beispiel Albanusstraße 55 (das Bestandsgebäude erstreckt sich über zwei oder mehrere Grundstücke) oder Alfred-Mumbächer-Straße 10 - gilt dieser Ausnahmetatbestand nicht. Das Grundstück Albanusstraße 59a wird beispielsweise als ein Baugrundstück, bestehend aus den Parzellen 111/34, 111/36, 111/38 und 111/42, angesehen, ebenso wie das Grundstück Alfred-Mumbächer-Straße 8 und 8a, welches ein Baugrundstück aus den Parzellen 140/19, 139/4 und 139/5 bildet. Da hier offensichtlich Baugrundstücke bestehen, welche in Summe größer als die Mindestgrundstücksgröße sind, gilt der Ausnahmetatbestand nicht.

Eine Ausnahme von den jeweilig festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen besteht dann, wenn das Grundstück als Baugrundstück beim Inkrafttreten der Veränderungssperre (Stichtag XX.XX.2012) bestand.

Für folgende Grundstücke im Geltungsbereich des "B 137 / 1.Ä" wird bezüglich der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße folgende Ausnahmeregelung getroffen:

Auf Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre (Stichtag XX.XX.2012) kleiner als die neu festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen für das jeweilige Gebiet waren, sind Neubauten sowie Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Rahmen der übrigen Festsetzungen allgemein zulässig. Die Ausnahmeregelung gilt für die in der untenstehenden Liste abschließend aufgeführten Grundstücke (Abbildung 2 und 3):

Gebiet: "B 137 1.Ä"						
	Flur	Flst-Nr.	Straße	Hausnr.	Grundstücks- fläche [m²]	WR
1	5	145/13	Alfred-Mumbächer-Straße	11	359	WR 1
2	5	145/10	Alfred-Mumbächer-Straße	7a	508	WR 1
1	5	140/18	Alfred-Mumbächer-Straße	4+4a	491	WR 2
2	5	140/15& 140/14	Bebelstraße	70	494	WR 2
3	5	139/6	Bebelstraße	68	498	WR 2
4	5	140/20	Alfred-Mumbächer-Straße	6	515	WR 2
5	5	140/17	Mühlweg	83	527	WR 2
6	5	126/3	Mühlweg	49	557	WR 2
7	5	126/4	Mühlweg	47	562	WR 2
8	5	128/1	Mühlweg	55	567	WR 2
1	5	669/2	Albanusstraße	30	407	WR 3
2	5	675/2	Bebelstraße	26c	441	WR 3
1	5	670/2	Oberer Mühlrech	5	470	WR 4
2	5	672/2	Oberer Mühlrech	9	572	WR 4
1	5	114/24 & 114/21	Bebelstraße	45a	726	WR 5
1	5	682/2	Oberer Mühlrech	2	353	WR 6a
2	5	682/3	Oberer Mühlrech	4	353	WR 6a
3	5	114/26	Albanusstraße	48	461	WR 6a
4	5	113/6	Albanusstraße	56	510	WR 6a
5	5	112/6	Albanusstraße	60	573	WR 6a
1	5	111/40	Bebelstraße	61a	202	WR 6b
2	5	109/16	Alfred-Mumbächer-Straße	20	255	WR 6b
3	5	111/41	Bebelstraße	61	293	WR 6b
4	5	111/34	Bebelstraße	59a	341	WR 6b
5	5	111/43	Bebelstraße	57	405	WR 6b
6	5	109/18	Bebelstraße	69	448	WR 6b
7	5	111/35	Bebelstraße	59	488	WR 6b
8	5	111/12	Albanusstraße	74	500	WR 6b
9	5	109/19	Bebelstraße	69	500	WR 6b
10	5	111/23	Albanusstraße	70	521	WR 6b
11	5	111/13	Albanusstraße	72	525	WR 6b
12	5	111/9	Albanusstraße	76	534	WR 6b
1	5	111/2	Albanusstraße	78	727	WR 7
1	5	97/11	Albanusstraße	39	435	WR 8
2	5	664/1	Am Marienpfad	22a	452	WR 8
3	5	599/3	Albanusstraße	31	480	WR 8
4	5	97/10	Albanusstraße	39a	574	WR 8

Abbildung 2: Liste der Baugrundstücke (eine oder mehrere Parzellen), welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre kleiner als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße waren.



Abbildung 3: Karte der Baugrundstücke (eine oder mehrere Parzellen), welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre kleiner als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße waren.

Eine Veränderung der Grundstücksgröße in Form einer Verkleinerung darf jedoch nicht erfolgen.

8. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "B 137 / 1.Ä" handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Dabei wird das Ziel verfolgt, den Bestandscharakter zu wahren und Nachverdichtungen zu begrenzen. Die Planung löst nach aktuellem Kenntnisstand keine neue familienbezogene Aspekte aus. Sollten sich jedoch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weitergehende Erkenntnisse ergeben, werden diese im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen werden auch zukünftig gesichert.

9. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über ein bereits voll entwickelten Siedlungsgebiet. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Seitens der städtischen Fachbehörden wurden bisher keine Kosten benannt.

Sollten sich im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens Kosten ergeben, die aktuell noch nicht absehbar sind, werden diese durch die städtischen Fachämter ermittelt und mitgeteilt.

10. Überlagerung von Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan ergänzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße (B 137“).

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete