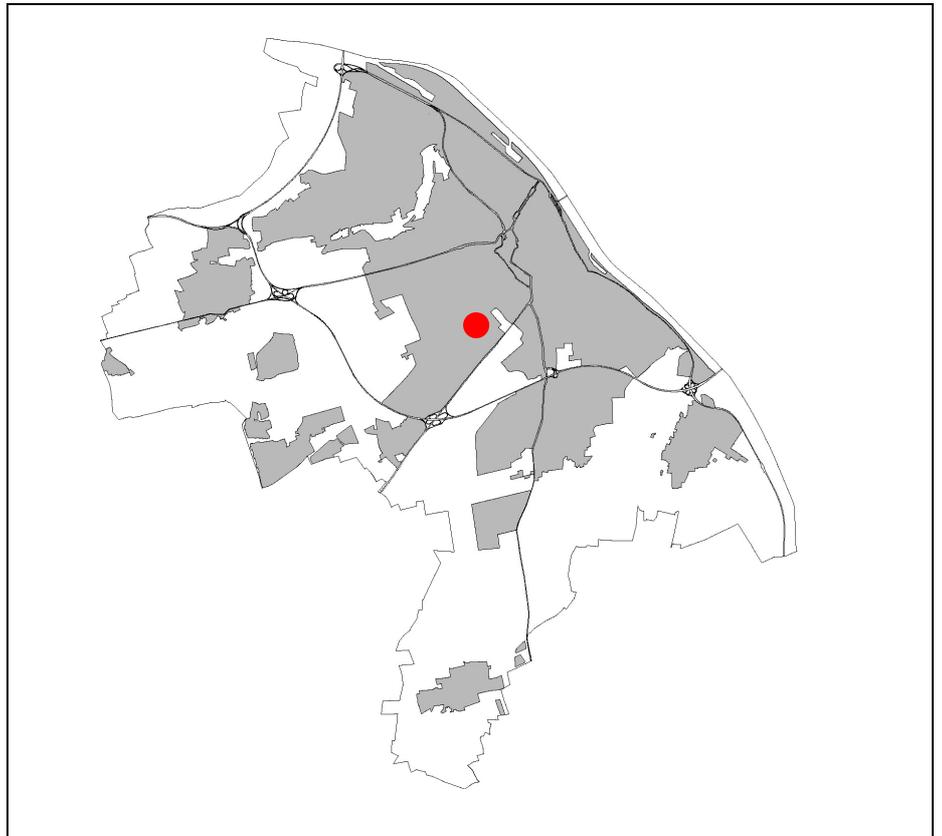


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stoher-Straße - 1. Änderung (B 140 / 1.Ä)"



Stand Planstufe I

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140 / 1.Ä)"

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Erfordernis der Planung	3
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	5
4. Flächennutzungsplan	5
5. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption	6
6. Äußere Erschließung.....	10
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
7.1 Mindestgrundstücksgrößen	11
7.2 Ausnahmeregelung für Grundstücke, die im Bestand die benannten Mindestgrundstücksgrößen unterschreiten	13
8. Familienfreundlichkeitsprüfung	16
9. Kosten	16
10. Überlagerung von Bebauungsplänen.....	16

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Südlich des Mühlweges, bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140 / 1.Ä)" erstreckt sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südlich des Mühlweges bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße (B 140)" im Stadtteil Mainz-Bretzenheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Südlich des Mühlweges, bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140/1.Ä)" liegt in der Gemarkung Mainz-Bretzenheim, Flur 4 und wird begrenzt:

- im Norden durch den südlichen Rand der Straße „Mühlweg“,
- im Osten durch die westliche Grenze der Parzellen 385/5 und 361/4, die westliche Grenzen der Parzellen 313/20 und 313/19, den nördlichen Rand der Albanusstraße und den östlichen Rand des Weges mit der Parzellenummer 586/5 (Flur 5),
- im Süden durch den nördlichen Rand der Parzelle 728/2 (Flur 5),
- im Westen durch die rückwärtige, östliche Grenze der Parzellen 343, 341 und 340, die nördliche und östliche Grenze der Parzelle 345, die östliche Grenze der Parzellen 346, 347/1, 328 bis 330, 322/1, 301, 299, die östliche und südliche Grenze der Parzelle 298 und die östliche Begrenzung der Albert-Stohr-Straße.

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 Erbfolgen bedingte Abrisse der Altbebauung und durch an gleicher Stelle errichtete "Bauträger-Neubauten" gekennzeichnet.

Als Reaktion hierauf wurden für diesen, bis dahin unbepflanzten 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 der Bebauungspläne "B 137" und „B 140“ 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 bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140 / 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 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 1996, im Bebauungsplan „B 140“ 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.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

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

Da durch die Ergänzung des "B 140 / 1.Ä" die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „B 140“ 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 140 / 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 140“ 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. 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 140“ ist mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ und „Reines Wohngebiet (WR)“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplanentwurf "B 140 / 1.Ä" keine Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vornimmt, sondern nur eine Ergänzung des „B 140“ darstellt, ist der "B 140 / 1.Ä" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption

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

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde aufgrund der gebietsprägenden Charaktere der jeweiligen Wohngebiete eine Anpassung des Geltungsbereiches, im Gegensatz zum Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „B 140“, notwendig.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und -dichten im Geltungsbereich des „B 140“ wurden bereits bei dessen Aufstellung Unterteilungen der einzelnen Wohngebiete mittels Abgrenzungen des Maßes der Nutzung getroffen. Um eine eindeutige Zuordnung der im "B 140 / 1.Ä" getroffenen ergänzenden Festsetzungen zu den jeweiligen Wohngebieten zu gewährleisten, erfolgt eine Bezeichnung der Wohngebiete, analog der bereits bestehenden Abgrenzungen: WR 1 - WR 3 und WA 1 - WA 7.

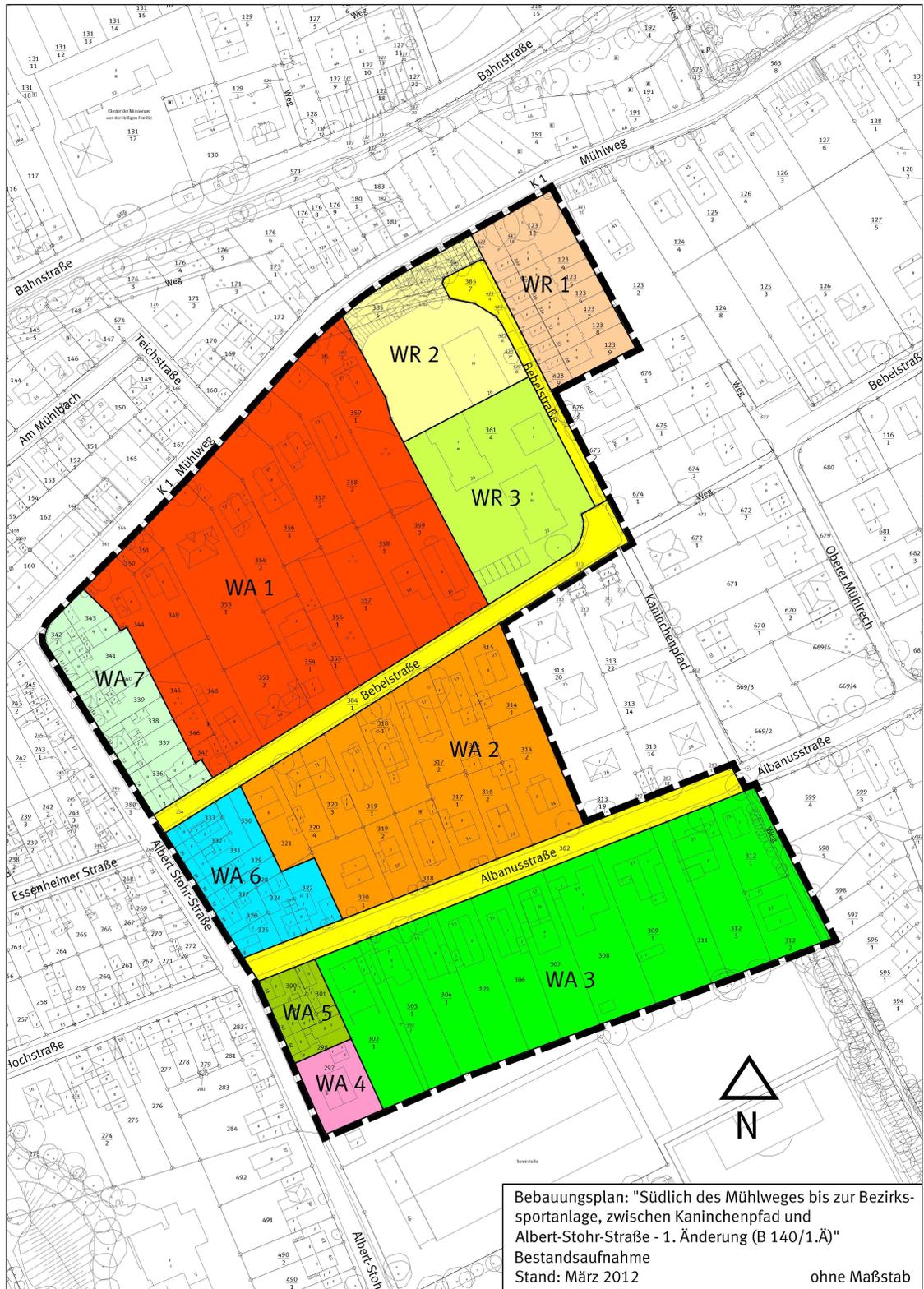


Abbildung1: Bezeichnung der Wohngebiete

Der Geltungsbereich des „B 140 / 1.Ä“ wurde im Aufstellungsbeschluss analog zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B 140“ beschlossen. Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens hat sich gezeigt, dass eine Einbeziehung von einigen Bereichen (Wohngebiete), aufgrund der besonderen städtebaulichen Struktur des jeweiligen Wohngebietes und der städtebaulichen Struktur, in die weitere Planung nicht erforderlich ist.

Für folgende Gebiete werden aufgrund ihrer Gebäudetypologien, Grundstückszuschnitte, der besonderen städtebaulichen Strukturen und der Festsetzungen des „B 140“ keine Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen notwendig: die Reihenhausbebauung (WR 1), die Geschosswohnungsbauten (WR 2 und WR 3) im Nordosten an der Bebelstraße sowie die Straßenrandbebauung an der Albert-Stoher-Straße ((WA 5, WA 6, WA 7).

WR 1:

In diesem reinen Wohngebiet (WA 1) besteht eine, für den Geltungsbereich des „B 140“ untypische, 2-geschossige Reihenhausbebauung im Nordosten an der Bebelstraße. Aufgrund seiner speziellen städtebaulichen Situation und räumlichen Lage ist eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung, etwa durch Grundstücksteilungen und Nachverdichtung, nicht zu erwarten.

Das Gebiet WR 1 wird durch Grundstücksgrößen geprägt, welche im Schnitt ca. 230 m² aufweisen. Festsetzungen bezüglich einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Grundfläche (GR) von max. 100 m² limitieren zusammen mit den festgesetzten Baugrenzen eine weitere Nachverdichtung in diesem Gebiet. Eine Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist somit für dieses Gebiet nicht erforderlich.

WR 2 und WR 3:

Aufgrund seiner speziellen städtebaulichen Situation wurde das für den Geltungsbereich des „B 140“ untypische Gebiet mit drei 3-4-geschossigen Mehrfamilienhäusern (Bebelstraße 22-26) westlich der Bebelstraße in seinem Bestand festgeschrieben. Die Baugrenzen orientieren sich, mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten, an der vorhandenen Bebauung. Es wurde, um für die Mehrfamilienhäuser wegen der städtebaulichen Zielsetzung an dieser Stelle von einer weiteren städtebaulichen Verdichtung abzusehen, eine entsprechende Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung ist in diesem Bereich, aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Struktur und der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, nicht zu erwarten.

WA 5, WA 6 und WA 7:

Die als allgemeine Wohngebiete entlang der Albert-Stoher-Straße festgesetzten Bereiche werden durch ihre gewachsenen, stadträumlichen Strukturen in Form einer verdichteten Straßenrandbebauung geprägt. Die Gebäude sind im wesentlichen als Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet worden und bilden den Übergangsbereich zum unmittelbar angrenzenden Ortskern von Bretzenheim.

Die straßenseitige Überbauung der relativ schmalen Grundstücke (Breite von ca. 6-8 m) führte zu einer geschlossenen Bauweise mit kleinen Häusern, die meist die gesamte Grundstücksbreite in Anspruch nehmen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt im WA 7 ca. 220 m², im WA 6 ca. 200 m² und im WA 5 ca. 180 m².

Die im Bebauungsplan „B 140“ getroffenen Festsetzungen übernehmen die vorhandene städtebauliche Struktur, berücksichtigen zudem vereinzelt vorhandene Einzelhäuser. Analog zur Bestandssituation wurde hier die Festsetzung einer geschlossenen Straßenrandbebauung getroffen. Eine Kopplung von GRZ mit einer GR wie im übrigen Bereich des Geltungsbereiches des „B 140“ wurde entlang der Albert-Stohr-Straße nicht vorgesehen, da hier eine relativ dichte Bebauung bzw. Versiegelung besteht und städtebauliche Spannungen wie in den anderen Bereichen nicht zu erwarten sind. Die festgesetzte GRZ für diese Bereiche ist, aufgrund der o.g. Strukturen, mit einem Wert von 0,6 vorgesehen.

Aufgrund dieser Festsetzungen (GRZ 0,6 mit einer maximalen Überschreitung für die Anrechnung von Garagen, Stellplatz- und Zufahrtsflächen bis zu einem Wert von 0,8) und der bestehenden, kleinteiligen und bereits verdichteten Grundstücks- und Gebäudestrukturen sind in diesen Bereichen keine städtebaulichen Spannungen und Eingriffe in sensible Grün- und Freiräume zu erwarten.

Für folgende Gebiete werden aufgrund ihrer stadträumlichen Strukturen und Grundstücksstrukturen Ergänzungen der Festsetzungen des „B 140“ notwendig: WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 140 / 1.Ä" umfasst, nach Ausschluss der o.g. Gebiete, drei, durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägte, allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) aus den 50/60er Jahren und das Wohngebiet WA 4. Dieses Gebiet (WA 4) liegt zwar an der Albert-Stohr-Straße, weist jedoch nicht die typischen Merkmale einer Straßenrandbebauung analog den Gebieten WA 5, WA 6 und WA 7 auf.

Ziel des „B 140“ war es, die relativ einheitlichen Bebauungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern und eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen. Zudem sollte ein hoher Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen erhalten werden.

Aufgrund ihrer grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung stehen diese besonders wertvollen und prägnanten Gartenbereiche lt. den Festsetzungen des Bebauungsplanes „B 140“ zwischen Mühlweg und Bebelstraße sowie zwischen Bebelstraße und Albanusstraße für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Als Ausgleich können die bestehenden Gebäude entlang der Straßenzüge erweitert werden oder es können Neubauten im Rahmen der getroffenen Festsetzungen, welche im „B 140 / 1.Ä“ auch weiterhin vollumfänglich gelten, errichtet werden.

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 Verkehrsnetz angebunden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Wie bereits erwähnt, gelten alle im Bebauungsplan „B 140“ getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf „B 140 / 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" galt bzw. gilt die eindeutige Vorgabe des Gesetzgebers, die "Innenentwicklung" der "Außenentwicklung" vorzuziehen. Im Umkehrschluss bedeutet dies auch eine maßvolle Nahverdichtung bei derartigen Bestandsgebieten.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan "B 140" 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 140“ berücksichtigt und, basierend auf den umfassenden Bestandsuntersuchungen, im Zuge der getroffenen Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung einbezogen.

Die im Rahmen der Bestandsaufnahme bzw. im landespflegerischen Planungsbeitrag zum „B 140“ festgestellte ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes ließ und lässt nur eine maßvolle bauliche Verdichtung und Massierungen zu. So kommt nur eine relativ aufgelockerte durchgrünte Bebauung in Betracht. Die festgesetzten Grundflächenzahlen 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 zu vermeiden, wurden die Wohneinheiten (WE) im Bereich zwischen Mühlweg und Bebelstraße (WA 1) auf maximal 4 WE pro Gebäude beschränkt, im Bereich zwischen Bebelstraße und Albanusstraße (WA 2) auf maximal 3 WE und im Süden, zwischen Albanusstraße und Sportflächen (WA 3) auf maximal 4 WE.

Aus den o.g. Gründen wird beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf "B 140 / 1.Ä" abgesehen, die bereits im „B 140“ 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 140“ 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 WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 soll eine städtebauliche ungewünschte Nachverdichtung verhindert werden.

Analog der unterschiedlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „B 140“ 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 besonderen städtebaulichen Struktur 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 wurden, abhängig von den weiterhin gültigen Festsetzungen des „B 140“ bezüglich der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und maximal zulässigen Grundfläche (GR), ermittelt.

maximale Grundfläche (m ²)	GRZ	Grundstücksfläche (m ²)	Wohngebiet
175	0,3	580	WA 2, WA 4,
200	0,3	660	WA 1, WA 3,

WA 1:

Das Gebiet WA 1, zwischen dem Mühlweg und der Bebelstraße, wird durch sehr tiefe Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m² und einer geringen Überbauung geprägt. Die großen 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 140“ setzt für den Bereich WA 1, um eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen, eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale GR von 200 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 660 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird 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.

WA 2:

Das Gebiet WA 2, zwischen der Bebelstraße im Norden und der Albanusstraße im Süden, wird analog dem WA 1 durch tiefe Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 530 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 sowie von Gewässern planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan „B 140“ setzt für den Bereich WA 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.

WA 3:

Das Gebiet WA 3, zwischen der Albanusstraße im Norden und den Sportflächen (Tennishalle) im Süden, wird durch sehr tiefe Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 950 m² und einer geringen Überbauung geprägt. Die großen 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.

Der Bebauungsplan „B 140“ setzt für den Bereich WA 3 eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale Grundfläche (GR) von 200 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 6 die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 660 m² getroffen.

Bei dieser Mindestgrundstücksgröße wird 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.

WA 4:

Das Gebiet WA 4, an der Albert-Stohr-Straße im Westen und den Sportflächen (Tennishalle) im Süden, unterscheidet sich von der weiteren Bebauung entlang der Albert-Stohr-Straße. Es liegt weder eine Straßenrandbebauung noch eine Verdichtung analog der Gebiete WA 5, Wa 6 oder WA 7 vor. Eine städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung wäre hier aufgrund der Grundstücksgröße von ca. 650 m² möglich.

Der Bebauungsplan „B 140“ setzt für den Bereich WA 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 WA 6 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 140 / 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 140 / 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 140 / 1.Ä" weiterhin die übrigen, bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes „B 140“. 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 7 oder Bebelstraße 21 (das Bestandsgebäude erstreckt sich über zwei oder mehrere Grundstücke)- oder noch unbebaute Grundstücke- wie z.B. im Bereich zwischen Bebelstraße 12 und 18- gilt dieser Ausnahmetatbestand nicht.

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

Für folgende Grundstücke im Geltungsbereich des "B 140 / 1.Ä" wird bezüglich der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße folgende Ausnahmeregelung getroffen:

Auf Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungsperre (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 140 1.Ä"					
	Flst-Nr.	Straße	Hausnr.	Grundstücks- fläche [m ²]	WR / WA
1	344	Mühlweg	11	549	WA 1
2	354/1	Bebelstraße	12	577	WA 1
3	349 (+350+351)	Mühlweg	13	625	WA 1
4	348	Bebelstraße	8	631	WA 1
1	319/2	Albanusstraße	10	358	WA 2
2	320/4	Bebelstraße	9	380	WA 2
3	320/3	Bebelstraße	11	392	WA 2
4	318/2	Albanusstraße	12	436	WA 2
5	316/2	Albanusstraße	22	462	WA 2
6	321	Bebelstraße	7	470	WA 2
7	319/1	Bebelstraße	13	498	WA 2
8	317/1	Albanusstraße	14	500	WA 2
1	312/2	Albanusstraße	27	500	WA 3
2	312/1	Albanusstraße	25	535	WA 3

Abbildung 2: Liste der Baugrundstücke (eine oder mehrere Parzellen), welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungsperre 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 140 / 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 bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße (B 140“).

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete