

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan  
"Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen (He 111)"



Stand Planstufe I

## Begründung

### zum Bebauungsplan "Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen (He 111)"

#### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	3
3.	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	4
4.	Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl.....	5
4.3	Überbaute Grundstücksfläche.....	5
4.4	Anzahl der Wohneinheiten.....	6
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Anzahl der Wohneinheiten.....	8
5.4	Erweiterter Bestandschutz.....	8
6.	Zulässigkeit von Vorhaben.....	9
7.	Erschließung.....	9
8.	Umweltbelange.....	10
9.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	10
10.	Statistik.....	10
11.	Kosten.....	10

#### Anlagen

- Bestandsaufnahme
- Umweltbericht (*wird im weiteren Verfahren erarbeitet*)

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Hechtsheim und wird begrenzt:

- im Norden durch den Laubenheimer Pfad
- im Westen durch die Straßen "Im Zuckergarten", "Morschstraße" und "Militärstraße"
- im Süden durch den landwirtschaftlichen Weg Flur 4, Flst. 217, die östliche Grenze des Flurstücks Flur 4, Flst. 126 und den Jakob-Braunwart-Weg
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Flur 4, Flst. 83, den landwirtschaftlichen Wege Flur 4, Flst. 219, die östliche Grenze des Flurstücks Flur 4, Flst. 93, den Koppertweg und den Wingertsweg

## 2. Erfordernis und Ziel der Planung

Der Bereich am östlichen Siedlungsrand des Hechtsheimer Ortskerns (östlich der Straßen "Im Zuckergarten" und "Morschstraße") weist eine Struktur aus landwirtschaftlichen Flächen, Gärten und einzelnen bebauten Grundstücken auf, die ineinander verzahnt sind.

In der Vergangenheit wurde in diesem Bereich ein erhöhtes Interesse an einer weiteren Bebauung, seitens der Grundstückeigentümer an die Stadt Mainz herangebracht. Die Grundstücke östlich der Morschstraße und der Straße "Im Zuckergarten" weisen zum Teil große Grundstückstiefen auf. Dies führte in der Vergangenheit dazu, dass sich vereinzelt bereits eine Bebauung in zweiter Reihe entwickelt hatte. Unmittelbar angrenzend an die rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke erstrecken sich Gärten und landwirtschaftliche Nutzflächen im Wechsel, ohne von der Bebauung durch einen Wirtschaftsweg abgegrenzt zu werden. Auch innerhalb dieser gärtnerisch genutzten Flächen sind im Bestand vereinzelt Gebäude vorhanden, so dass der Übergang zwischen dem diesen Bereich prägenden unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht eindeutig erkennbar ist.

Bei den in der Vergangenheit angestrebten Bauvorhaben wurden immer wieder einzelne bestehende Gebäude innerhalb dieser Übergangszone als Einfügerahmen für eine weitere Bebauung angesehen. Dies kann jedoch nur dann zu einer zulässigen Bebauung führen, wenn die Grundstücke der beantragten Bauvorhaben tatsächlich von der vorhandenen Bebauung soweit geprägt werden, dass der Eindruck einer zusammenhängenden Siedlungslage, d.h. der unbeplante Innenbereich, besteht.

Diese Unklarheiten in der Auslegung der Frage Innenbereich-Außenbereich sollen zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB) vermieden werden. Der Bebauungsplan greift die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich auf und ordnet die Bereiche entsprechend zu. Eine Ausweitung des Baurechtes gegenüber

dem zuvor anzuwendenden § 34 BauGB durch Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Die Beurteilungsgrundlage potenzieller Bauanträge und Bauvoranfragen wird damit eindeutig geregelt.

Zudem sollen mit dem Bebauungsplan "He 111" einzelne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB zur Bebaubarkeit der Grundstücke getroffen werden, um zu gewährleisten, dass sich eine neu entstehende Bebauung in den bisher unbebauten Grundstücksteilen harmonisch in die Umgebung einfügt. Dabei werden lediglich solche Regelungen getroffen, die über den ohnehin geltenden Einfügerahmen nach § 34 BauGB hinausgehen. Dies ist erforderlich, da die mögliche Bebauung der noch unbebauten Grundstücksteile in weiten Bereichen unmittelbar am Siedlungsrand liegt und damit den neuen Übergang zwischen Siedlungskörper und Außenbereich langfristig prägen wird.

### **3. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000, stellt den Geltungsbereich als "Wohnbaufläche" bzw. in Teilen des Randbereiches als "geplante Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Extensiver Obstanbau / Streuobstwiese" dar.

Trotz der dargestellten "geplanten Grünfläche" sind Teile dieser Flächen nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen, da sie durch die umliegende Bebauung entsprechend geprägt werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf, weshalb eine geringfügige Inanspruchnahme dieser Flächen als unbeachtlich angesehen werden kann. Der Bebauungsplan entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### **4. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption**

Der Planungsbereich erstreckt sich über ein teilweise bebautes Gebiet am Siedlungsrand mit großzügigen rückwärtigen Grün- und Freiflächen.

Durch die zur Straße hin orientierte Bebauung resultiert ein hoher Anteil an rückwärtigen Gartenbereichen, der gärtnerisch sowie in Teilen landwirtschaftlich genutzt wird und von baulichen Anlagen weitestgehend verschont ist. Lediglich in Teilbereichen besteht hier vereinzelt eine Bebauung in zweiter oder gar dritter Reihe.

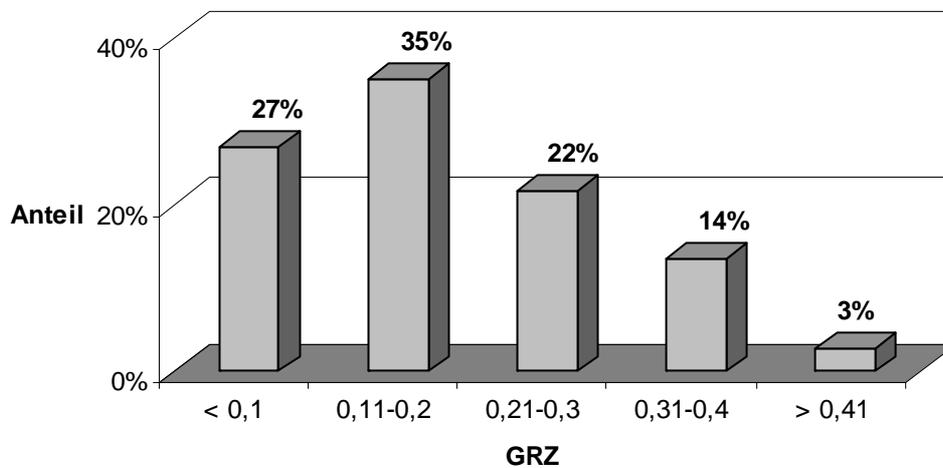
Für das Plangebiet wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Übersichtspläne zur Bestandsaufnahme sind der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Diese Pläne betreffen die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet dient derzeit dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen sind kaum vorhanden. Sämtliche vorhandene Nutzungen sind gemäß § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl

(siehe Plan 1 der Anlage)



Der überwiegende Teil des Plangebietes ist charakterisiert durch eine geringe Überbauung der Grundstücke. Die bauliche Dichte gliedert sich in die deutlich voneinander zu unterscheidenden Straßenabschnitte. Im Bereich der Morschstraße ist eine ortskerntypische Straßenrandbebauung mit kleinen Grundstücksgrößen vorherrschend, so dass hier eine höhere GRZ vorliegt. In den Straßen "Im Zuckergarten" sowie "An der Kleinhohl" ist eine lockere Bebauung mit größeren Grundstücksflächen und damit einer niedrigeren GRZ vorherrschend. Die Bebauung in zweiter oder dritter Reihe im direkten Übergang zur freien Landschaft weist ebenfalls große Grundstücksflächen und damit eine niedrigere GRZ auf. Insgesamt weisen mehr als  $\frac{1}{4}$  der vorhandenen Baugrundstücke eine GRZ von weniger als 0,1 auf, was den hohen Anteil an Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich verdeutlicht.

Zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude werden durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch nicht explizit benannt werden können. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im überwiegenden Geltungsbereich ein hoher Anteil an privaten Grundstücksflächen unversiegelt ist. Nur bei wenigen Liegenschaften insbesondere im Bereich der engen Ortskernbebauung in der Morschstraße sind auf Grund der geringen Grundstücksgrößen hohe Flächenanteile des Grundstücks durch Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt.

Das absolute Maß der Überbauung (Grundfläche) variiert im Geltungsbereich auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der auftretenden Bebauungsstrukturen. Besonders in den Bereichen mit großen Grundstücksflächen befinden sich Gebäude, mit einer großen Grundfläche, die derzeit als Maß für die Einfügung gemäß § 34 BauGB herangezogen werden können.

## 4.3 Überbaute Grundstücksfläche

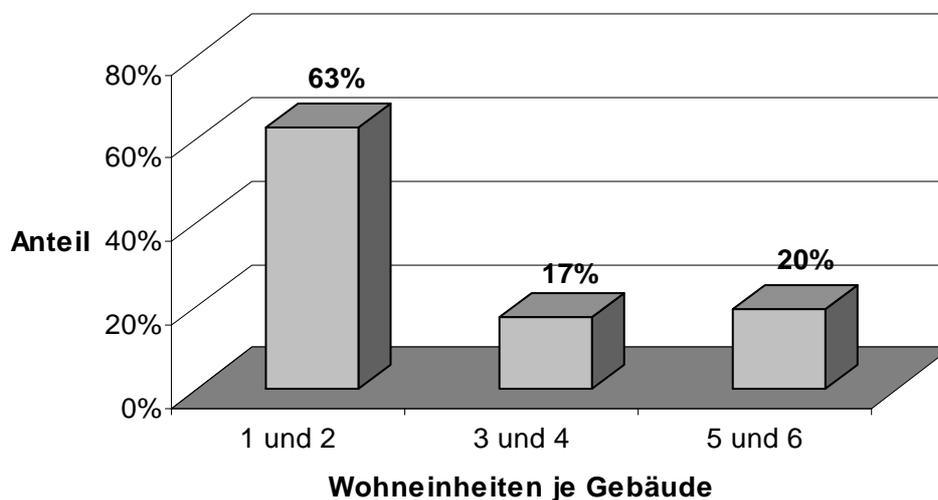
Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück ist je nach Straßenzug unterschiedlich und weist eigenständige Charakteristiken auf.

Während im nördlichen Teil der Morschstraße die ortskerntypische Straßenrandbebauung besteht, ist im Bereich der Straßen "Im Zuckergarten" sowie "An der Kleinhohl" eine ortsrantypische, lockere Bebauung vorhanden, die von der Straße abgerückt ist. Die vorhandene verdichtete Bebauung im südlichen Teil der Morschstraße ist ebenfalls von der Straße abgerückt und in Hausgruppen angeordnet.

Da in den unterschiedlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches eine homogene Struktur vorliegt, ist eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Bei der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben ist daher das Einfügekriterium gemäß § 34 BauGB anzuwenden und dadurch städtebaulich ausreichend bestimmt.

#### 4.4 Anzahl der Wohneinheiten

(siehe Plan 2 der Anlage)



Das gesamte Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung mit 1 - 2 Wohneinheiten je Gebäude. In einem klar abgegrenzten Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Ansammlung von mehreren Mehrfamilienwohngebäuden mit 6 Wohneinheiten. Im übrigen Geltungsbereich sind solche hohen Wohnungszahlen nicht vorhanden. Eine Prägung für den gesamten Geltungsbereich liegt daher nicht vor.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem heutigen Bestand und dient dazu, den bestehenden Charakter zu erhalten. Die bebaute Siedlungslage hat bereits zuvor gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprochen. Mit der Festsetzung werden daher keinerlei Veränderungen gegenüber der bisherigen Einstufung vorgenommen. Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird zudem keine zusätzliche Bebauung ermöglicht, die über die bisherige Zulässigkeit hinausgeht, da keine Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen und keine Innenbereichsflächen als Fläche für die

Landwirtschaft festgesetzt werden. Die Abgrenzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für die Landwirtschaft entspricht der bisherigen Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich. Der Außenbereich beginnt nach dem letzten zum Bebauungszusammenhang gehörenden Gebäude. Diese Abgrenzung erfolgt ausschließlich aufgrund der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Morschstraße 44 wurde bereits ein positiver Bauvorbescheid erteilt, eine Bebauung dieses Grundstücksteils muss daher bei der Beurteilung ebenfalls mit berücksichtigt werden. Zwischen den einzelnen, den Innenbereich prägenden Gebäuden werden an zwei Stellen auch Grundstücksteile in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen, die bisher unbebaut sind. Diese Flächen werden durch die umliegende Bebauung so stark geprägt, dass sie bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls zum Bebauungszusammenhang hinzuzurechnen waren und eine potenzielle Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen wäre.

Der weitgehend unbebaute Außenbereich an diesem Siedlungsrand weist im Bestand eine Mischung aus landwirtschaftlichen Flächen und Gartenstrukturen auf. Mit der Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft wird auch diese Nutzung langfristig ermöglicht. Gleichzeitig wird hierdurch sichergestellt, dass der Charakter der freien Landschaft nicht dadurch gemindert wird, dass zunehmend sonstige im Außenbereich evtl. zulässige Vorhaben verwirklicht werden und die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung verdrängen. Die bereits vereinzelt bestehende Bebauung im Bereich des Wingertswegs könnte hierfür eine Vorbildwirkung entfalten und Anstoß für weitere Vorhaben geben.

Durch die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB deutlich eingeschränkt und nur auf die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung beschränkt. Alle weiteren privilegierten Nutzungen, die im übrigen Außenbereich zulässig sind (§ 35 Abs. 1 Nr. 2-6) sowie die nach § 35 Abs. 2 im Einzelfall zulässigen sonstigen Vorhaben sind damit ausgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Einfügenskriterien nach § 34 BauGB muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im vorliegenden Siedlungsrandbereich herrscht eine starke Topographie vor, wobei das Gelände vom Siedlungsrand zur freien Landschaft nach Osten hin stark ansteigt. Bei einer Bebauung der z. T. heute noch unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche ist daher mit einer deutlichen Überhöhung im Vergleich zur bisherigen Bebauung im vorderen Grundstücksbereich zu rechnen. Um diesen Effekt zu minimieren und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden wird ergänzend zu den Einfügenskriterien nach § 34 BauGB eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die talseits bestehenden Gebäude an den Straßen "Im Zuckergarten" und "Morschstraße" weisen zum Teil Höhen von mehr als 7,5 m auf. Bei einer reinen Beurteilung nach § 34 BauGB könnte dies dazu führen, dass auch im rückwärtigen Grundstücksbereich (hangseits) diese Gebäudehöhen für eine Bebauung herangezogen werden, obwohl die bisher vorhandene rückwärtige Bebauung niedrigere Höhen aufweist. Mit der Beschränkung auf eine maximale Höhe von 7,5 m

wird den Bauherren ein ausreichendes Maß an Ausnutzung ihres Grundstückes ermöglicht und gleichzeitig eine zu starke Überhöhung der Gebäude und damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

Das absolute Maß der Überbauung (Grundfläche) wird entsprechend des überwiegenden Bestandes festgesetzt. Hierbei erfolgt eine Differenzierung zwischen dem Bereich mit großvolumigen Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil der Morschstraße und dem restlichen Geltungsbereich. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass bei der Einfügung in die bauliche Umgebung nicht die absoluten Höchstwerte einzelner vorhandener Gebäude in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit ausgeschöpft werden und somit eine zunehmende Verdichtung des Siedlungsrandes erfolgt.

### **5.3 Anzahl der Wohneinheiten**

Angesichts hoher Grundstückskosten und großer Grundstücksflächen besteht für unbebaute und für in geringem Maße genutzte Grundstücke die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern.

Die Anzahl der Wohneinheiten führt bei großen Grundstücken, insbesondere bei der Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements, zu erheblichen Problemen mit dem ruhenden Verkehr und löst meist städtebauliche Spannungen aus. Des Weiteren steigt mit der Zahl der Wohneinheiten die Flächeninanspruchnahme zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen zu Lasten begrünter, unversiegelter Freiflächen.

Um insbesondere die o. g. Störungen und Belastungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet in Anlehnung an die bereits heute vorherrschende Wohnungsanzahl beschränkt.

In einem kleineren Bereich im Süden des Geltungsbereiches, der bereits heute durch Mehrfamilienwohngebäude geprägt ist, wird auf die Festsetzung einer Maximalanzahl verzichtet, da hier bereits heute eine abweichende städtebauliche Struktur vorherrscht.

### **5.4 Erweiterter Bestandschutz**

In zwei Fällen im Bereich des Wingertsweges existiert bereits eine Bebauung im Außenbereich, die nach den getroffenen Festsetzungen in dieser Art nicht mehr zulässig ist.

Hierbei handelt es sich um die beiden Bauvorhaben "Wingertsweg 1" und "3", die bereits vor der Eingemeindung Hechtsheims zur Stadt Mainz existierten. Die beiden Bauvorhaben sind heute keinem landwirtschaftlichen Betrieb angegliedert und damit gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 nicht privilegiert.

Diese Bebauung stellt im Geltungsbereich eine Ausnahme dar und weicht von der sonst ausgeprägten Siedlungsrandstruktur im Übergang zur freien Landschaft deutlich ab. Die beiden Gebäude liegen vollständig im Außenbereich und entsprechen somit nicht den angestrebten städtebaulichen Zielvorstellungen. Der Außenbereich ist im gesamten Umfeld von einer Bebauung freigehalten und durch eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. die zugehörigen landwirtschaftlich genutzten Anlagen geprägt. Mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll dies auch langfristig gesichert werden.

Für die Eigentümer dieser beiden Gebäude bedeutet dies, dass eine Neubebauung an gleicher Stelle zukünftig nicht mehr generell möglich ist, sondern nur im Falle einer Privilegierung für die Landwirtschaft. Die bestehende Bebauung genießt dennoch einen Bestandschutz und kann so lange weitergenutzt werden, bis die Nutzung aufgegeben wird. Da es sich bei der betreffenden Bebauung um zum Teil noch recht neue Gebäude handelt (Änderung und Erweiterung des Gebäudes "Wingertsweg 1" nach dem Jahr 2000), wird für die bestehenden Gebäude ein erweiterter Bestandschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt. Damit soll den Eigentümern auch langfristig eine angemessene Nutzung der Gebäude ermöglicht werden, ohne die Eigentumsrechte zu stark zu beschneiden. Gleichzeitig wird hierdurch aber auch den städtebaulichen Zielsetzungen, die im übrigen Außenbereich zum Tragen kommen entsprochen.

Mit dem erweiterten Bestandschutz sind bauliche Änderungen wie beispielsweise Grundrissänderungen, Änderungen an Fassaden usw. zulässig. Darüber hinaus ist im Falle einer Zerstörung der Gebäude durch höhere Gewalt (z.B. Feuer) auch deren Erneuerung möglich. Im Falle eines Gebäudeabrisses auf Grund von Verfall bzw. von geänderten Nutzungsabsichten ist eine Neubebauung (Erneuerung) an diesem Standort jedoch nicht mehr zulässig. Erweiterungen oder die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes sind ebenfalls nicht Teil des erweiterten Bestandsschutzes und damit unzulässig.

Die Einschränkungen des Bestandschutzes gelten nicht für landwirtschaftlich genutzte Gebäude, da diese auch innerhalb der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft allgemein zulässig sind.

## 6. Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des im "He 111" festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ergibt sich grundsätzlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden ergänzend die Einfügekriterien nach § 34 BauGB herangezogen, da der Bebauungsplan nicht qualifiziert ist und lediglich einzelne Festsetzungen enthält (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB).

Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft ist im übrigen § 35 BauGB als ergänzende Regelung zur festgesetzten Nutzung heranzuziehen. Privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB die der Landwirtschaft dienen sind innerhalb dieser Flächen zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

## 7. Erschließung

Da es sich bei dem im Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits über das örtliche Straßensystem erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind über die jeweils eigenen (Vorderlieger-)Grundstücke angebunden. Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen keine zusätzliche Bebauung. Die Grundstücke waren bereits zuvor nach § 34 BauGB in mindestens gleichem Umfang bebaubar. Das Erfordernis einer zusätzlichen verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche besteht daher nicht.

Der Geltungsbereich wird in West-Ost-Richtung von einem bestehenden Fußweg in Verlängerung der Straße "Am Kochspfadchen" gequert. Dieser verbindet den Siedlungsbereich mit den östlich gelegenen Wirtschaftswegen.

## 8. Umweltbelange

*Der Umweltbericht wird im weiteren Bauleitplanverfahren erstellt.*

## 9. Familienfreundlichkeitsprüfung

*Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.*

## 10. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	10,0 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3,3 ha	33,5 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	5,8 ha	58,2 %
Verkehrsflächen	ca.	0,8 ha	8,3 %
Anzahl der bestehenden Wohneinheiten			ca. 116 WE
Anzahl der zulässigen Wohneinheiten			ca. 128 WE
Einwohnerzahl (Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)			ca. 295EW

## 11. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Mainz keine Kosten.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*