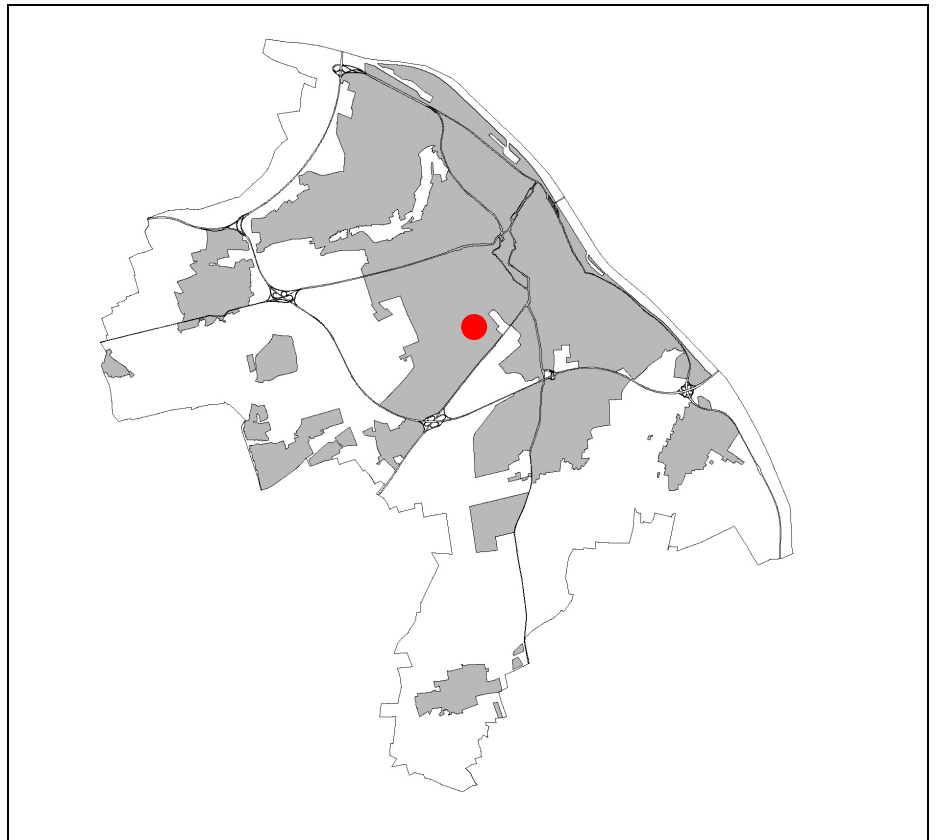


Stadt Mainz

Begründung

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



Stand Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stoher-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	6
5. Bestandsanalyse / städtebauliche Konzeption	6
6. Äußere Erschließung	9
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
7.1 Mindestgrundstücksgrößen	10
7.2 Ausnahmeregelung für Grundstücke, die im Bestand die benannten Mindestgrundstücksgrößen unterschreiten.....	12
7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	15
7.4 Korrektur der textlichen Festsetzungen zu Grundflächenzahl / Grundfläche.....	17
8. Familienfreundlichkeitsprüfung.....	17
9. Kosten.....	17
10. Überlagerung von Bebauungsplänen	18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanentwurf "Südlich des Mühlweges, bis zur Bezirkssportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140 / 1.Ä)" ergänzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "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 Parzelle 123/10, die südliche Grenze der Parzelle 123/9, den östlichen und südlichen Rand der Bebelstraße, den westlichen Grenzen der Parzellen 313/20 und 313/19, dem nördlichen Rand der Albanusstraße und dem 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 den östlichen Rand 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 Erfolge bedingte Abrisse der Altbebauung und durch an gleicher Stelle errichtete "Neubauten größeren Volumens" 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 aus städtebaulicher Sicht ein erheblicher Vorteil für dieses Stadtquartier.

Im Bereich der Bebauungspläne "B 137" und "B 140" erfolgten in der jüngsten Zeit einige Nachverdichtungen, die in der Lage sind, Veränderungen der bisherigen Wohnumfeldsituation und eine Verschlechterung der Wohnqualität herbeizuführen.

Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass Grundstücksteilungen aufgrund der Gesetzesänderung auf Bundesebene seit 1998 nicht mehr genehmigungspflichtig sind. 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.

Zwar wurden die Kommunen ermächtigt, per Satzung das Genehmigungserfordernis von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen aufrechtzuerhalten, diese Möglichkeit wurde jedoch durch das EAG Bau von 2004 aufgegeben. Nachdem bereits durch das BauROG 1998 die Anwendung der bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung stark eingeschränkt wurde, ist die Genehmigungspflicht für Teilungsgenehmigungen seitdem völlig abgeschafft worden. Gemeindliche Satzungen, die bestimmten, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf, sind seit 20.07.2004 nicht mehr anwendbar.

Durch den Wegfall der Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des "B 140" im Jahr 1996 gültige BauGB schloss eine Teilung von Grundstücken aus, wenn durch sie Verhältnisse entstanden, die den Festsetzungen eines Bebauungsplanes widersprächen. Mittels dieser materiell rechtlichen Regelung konnte verhindert werden, dass durch die Teilung eines Grundstückes die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens verändert und die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterlaufen werden.

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 erlaubt, 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 festgesetzten Zielen des Bebauungsplanes "B 140", einer geordneten und maßvollen Nachverdichtung, dem Erhalt des Gebietscharakters und dem Erhalt der Grün- und Freiflächen und kann, wie die Beispiele aus jüngster Zeit belegen, unerwünschte städtebauliche Spannungen erzeugen.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat am 15.06.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Mühlweges bis zur Bezirks-

sportanlage, zwischen Kaninchenpfad und Albert-Stohr-Straße - 1. Änderung (B 140 / 1.Ä" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.06.2011 öffentlich bekanntgemacht.

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 und eine Überarbeitung der der bereits im "B 140" getroffenen Festsetzungen zu den höchstzulässigen Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden.

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.

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.

Wegen der besonderen Thematik dieser Bauleitpläne wurde jedoch nicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet, was in diesem vereinfachten Änderungsverfahren vom Gesetz her möglich gewesen wäre. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurde im Standardverfahren durchgeführt.

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 Flächenutzungsplanes 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 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 140" wurden bereits bei dessen Aufstellung Unterteilungen der einzelnen Wohngebiete mittels Abgrenzungen des Maßes der Nutzung getroffen.

Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes "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. 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. (siehe hierzu Abbildung 1, folgende Seite)

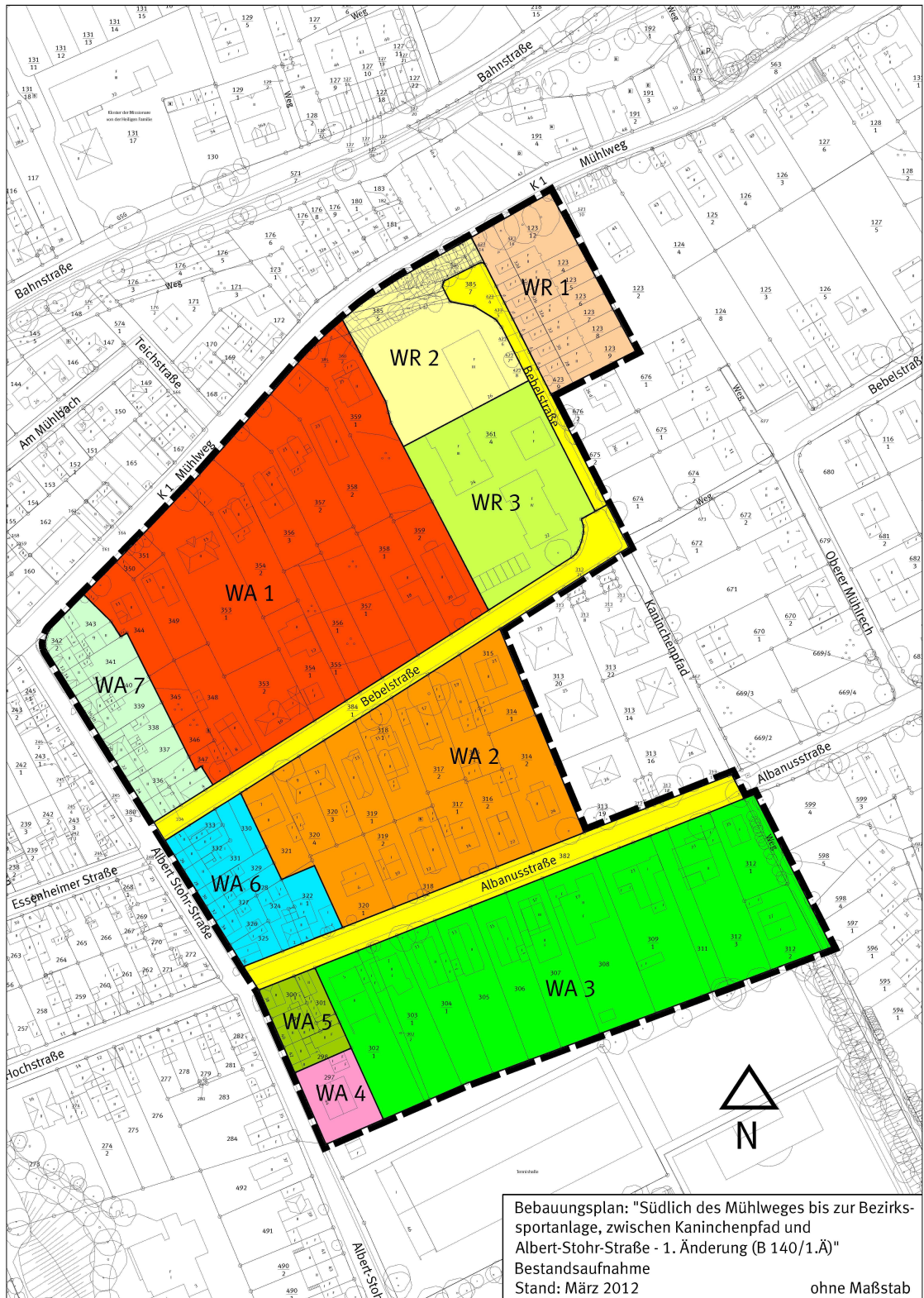


Abbildung 1: Bezeichnung der Wohngebiete

Für folgende Gebiete werden aufgrund ihrer Gebäudetypologien, Grundstückszu-schnitte, der besonderen städtebaulichen Strukturen und der Festsetzungen des "B 140" keine Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen notwendig: die

Geschosswohnungsbauten (WR 2 und WR 3) im Nordosten an der Bebelstraße sowie die Straßenrandbebauung an der Albert-Stohr-Straße ((WA 5, WA 6, WA 7).

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. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde hier auf 8 bzw. 10 WE 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-Stohr-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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 140 / 1.Ä" umfasst, neben den o.g. Gebieten, drei, durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägte, allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) aus den 50/60er Jahren. Zudem das Wohngebiet WA 4 und ein reines Wohngebiet (WA 1) mit einer 2-geschossigen Reihenhausbebauung im Nordosten. Das 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.

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

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, bis auf die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäude und die (korrigierte) Festsetzung zur Grundflächenzahl / Grundfläche (Textliche Festsetzung 1.1) im Bebauungsplanentwurf "B 140 / 1.Ä" weiterhin vollumfänglich und werden durch Festsetzungen 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, dass eine maßvolle Nahverdichtung bei derartigen Bestandsgebieten vorzusehen ist.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan "B 140" wird im Detail untersucht und in entsprechenden Festsetzungen verbindlich umgesetzt, 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. Basierend auf den umfassenden Bestandsuntersuchungen wurde die Nachverdichtung im Zuge der getroffenen Festsetzungen zum Maßes der baulichen Nutzung mit berücksichtigt.

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 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", auf der Grundlage 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 durchgrünten 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 die Ausnutzung der maximal zulässigen GR von 200 m² im Gebiet 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 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 durchgrünten 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 die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet 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 durchgrünten 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 die Ausnutzung der maximal zulässigen GR von 200 m² im Gebiet 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 durchgrünten 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 die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 175 m² im Gebiet ermöglicht.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 140 / 1.Ä" befinden sich Grundstücke in den einzelnen Gebieten, 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 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) ist immer die im Resultat stringenter Festsetzung anzuwenden, konkret die für das jeweilige Grundstück sich ergebende kleinere Größe in Quadratmeter (m²). Dies bedeutet, dass die hier beschriebenen "Ausnahmen" ohnehin die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) nicht ausschöpfen können.

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, da hier offensichtlich Baugrundstücke bestehen, welche offensichtlich in Summe größer als die Mindestgrundstücksgröße sind, gilt der festgesetzte Ausnahmetatbestand nicht (diese Grundstücke sind im Plan nicht markiert).

Grundsätzlich besteht dann eine Ausnahme von den jeweilig festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen, wenn das Grundstück als Baugrundstück beim Inkrafttre-

ten der Veränderungssperre (Stichtag 23.05.2012) bestand. Um Missverständnisse von vornherein auszuschließen, sind diese Grundstücke im Plan entsprechend markiert, bzw. nachfolgend aufgelistet.

Die hierfür formulierte Ausnahmeregelung besagt, dass bei diesen Grundstücken, die zum Stichtag 23.05.2012 (Inkrafttreten der Veränderungssperre) kleiner als die jeweils festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen waren, Neubauten sowie Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig sind.

Gebiet: "B 140 1.Ä"					
	Flst-Nr.	Straße	Hausnr.	Grundstücks- fläche [m²]	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 Veränderungssperre kleiner als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße waren.

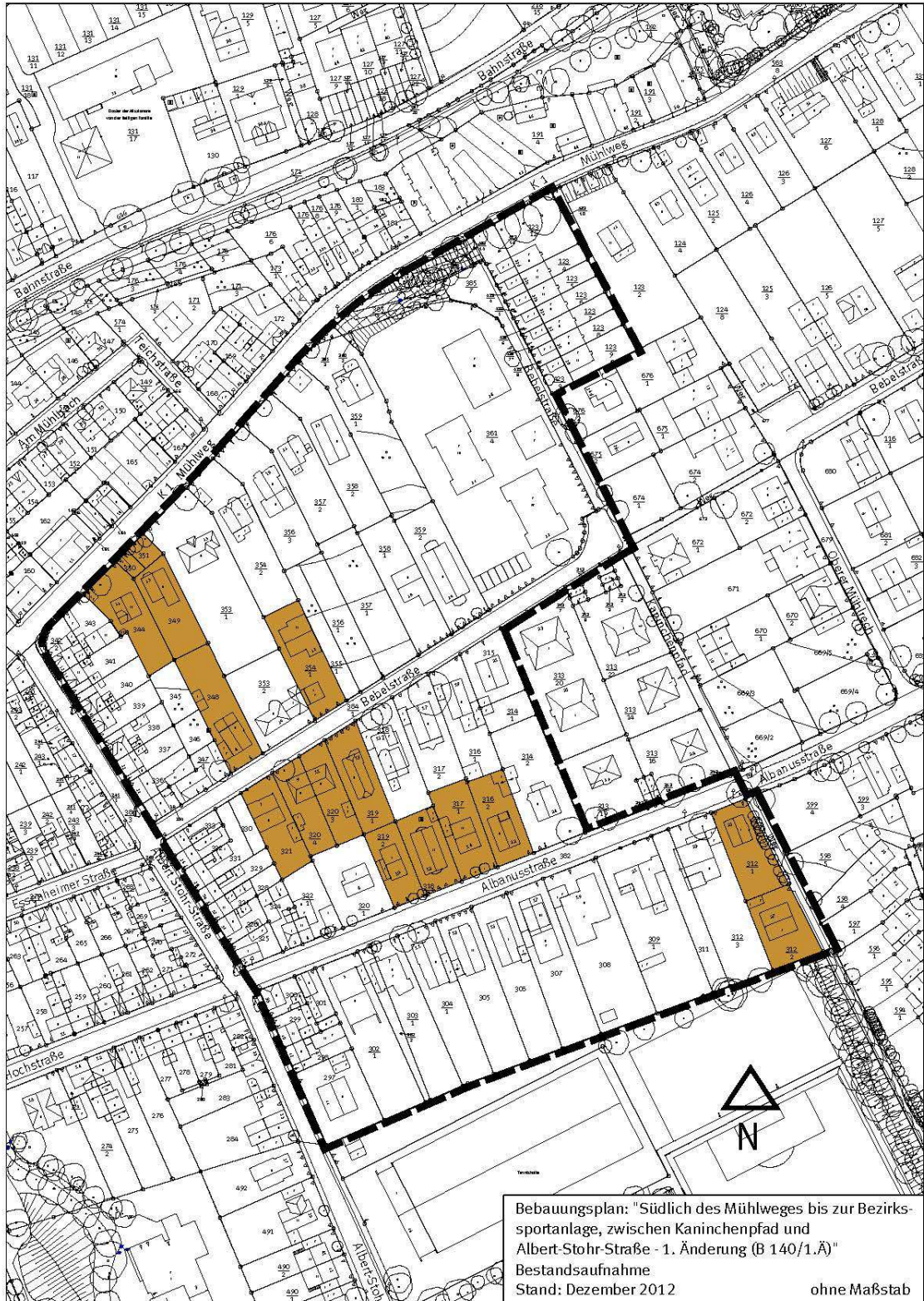


Abbildung 3: Karte der Baugrundstücke (eine oder mehrere Parzellen), welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre kleiner als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße waren.

Eine weitere Veränderung dieser Grundstücksgrößen in Form einer Verkleinerung darf nicht erfolgen.

7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

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.

Um städtebauliche Spannungen zu vermeiden, wurden die Wohneinheiten (WE) im "B 140" bei den Baugrundstücken entlang der Albert-Stohr-Straße auf maximal 3 WE pro Gebäude beschränkt, bei Grundstücken mit großen rückwärtigen Grün- und Freibereichen (weitere Bebauungsstrukturen) auf 4 WE. Hierzu zählen die Bereiche zwischen der Straße "Mühlweg" und der Bebelstraße sowie zwischen der Albanusstraße und der Bezirkssportanlage. Für den Bereich zwischen Bebelstraße und Albanusstraße wurde aufgrund der "engeren" Bebauungsstrukturen 3 WE festgeschrieben.

In der Bestandsaufnahme zum aktuellen Verfahren wurde die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden erneut untersucht. Betrachtet man die aktuelle Situation bezüglich der vorhandenen Wohneinheiten im Geltungsbereich des "B 140", so stellt sich folgende Situation dar:

WR 1:

In diesem reinen Wohngebiet besteht eine, für den Geltungsbereich des "B 140" untypische, 2-geschossige Reihenhausbauung im Nordosten an der Bebelstraße.

Aufgrund der vorherrschenden, einheitlichen Bebauungsstruktur mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, welche es aus städtebaulichen Gründen als Gebietscharakter zu erhalten und zu sichern gilt, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in diesen Bereichen von 3 WE auf 2 WE reduziert. Eine Umwandlung der bestehenden Strukturen in Mehrfamilienhäuser entspricht in diesen Bereichen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den Gebietscharakter zu erhalten.

WR 2 und WR 3:

Aufgrund seiner speziellen städtebaulichen Situation wurde das für den Geltungsbereich des "B 140" untypische Gebiet westlich der Bebelstraße mit drei 3-4-geschossigen Mehrfamilienhäusern (Bebelstraße 22-26) 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. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist mit 8 WE bzw. 10 WE festgesetzt. Eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung ist in diesem Bereich, aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Struktur und der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu erwarten.

WA 1:

Etwa 53 % der Wohneinheiten in Wohnhäusern im Bereich zwischen Bebelstraße und "Mühlweg" sind als 1 bis 2 Wohneinheiten ausgebildet, 13 % als 3 WE. Zwei unbebaute Grundstücke mit 0 WE machen ca. 13 % aus. Der Anteil der Wohneinheiten mit 4 WE, dies entspricht 3 Wohngebäuden, beträgt in diesem Bereich ca. 20 %. Ursprünglich sieht der Bebauungsplan "B 140" für diesen Bereich eine höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden von 4 Wohneinheiten (WE) vor. Aufgrund der vorherrschenden, großteils einheitlichen Bebauungsstruktur mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, welche es aus städtebaulichen Gründen als Gebietscharakter zu erhalten und zu sichern gilt, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude in diesem Bereich von 4 WE auf 3 WE reduziert. Eine Umwandlung der bestehenden Strukturen in Mehrfamilienhäuser entspricht in diesen Bereichen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den Gebietscharakter zu erhalten. Werden bestehende Wohneinheiten in Wohngebäuden mit dem Bebauungsplan überplant, genießen diese Bestandsschutz.

WA 2:

Der Bereich zwischen Albanusstraße und Bebelstraße setzt sich wie folgt zusammen: 1-2 WE machen hier ca. 71 % aus, wobei die Baugrundstücke mit 1 WE ca. 57 % anteilig darstellen. Die 4 vorhandenen Baugrundstücke mit 3 WE stellen etwa 29% der WE dar. Ursprünglich ist für diesen Bereich eine höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden von 3 WE vorgesehen. Aufgrund der vorherrschenden, großteils einheitlichen Bebauungsstruktur mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, welche es aus städtebaulichen Gründen als Gebietscharakter zu erhalten und zu sichern gilt, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude in diesem Bereich von 4 WE auf 3 WE reduziert. Eine Umwandlung der bestehenden Strukturen in Mehrfamilienhäuser entspricht in diesen Bereichen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den Gebietscharakter zu erhalten. Werden bestehende Wohneinheiten in Wohngebäuden mit dem Bebauungsplan überplant, genießen diese Bestandsschutz.

WA 3:

Der Bereich südlich der Albanusstraße wird ebenfalls durch Gebäudestrukturen geprägt, welche aus überwiegend 1-3 Wohneinheiten, (ca. 80 %) bestehen. Der Anteil von Wohnhäusern mit vier oder mehr WE beträgt ca. 18 %, welcher zwei Wohngebäuden entspricht. Ursprünglich sieht der Bebauungsplan "B 140" für diesen Bereich eine höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden von 4 WE vor. Aufgrund der vorherrschenden, großteils einheitlichen Bebauungsstruktur mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, welche es aus städtebaulichen Gründen als Gebietscharakter zu erhalten und zu sichern gilt, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude in diesem Bereich von 4 WE auf 3 WE reduziert. Eine Umwandlung der bestehenden Strukturen in Mehrfamilienhäuser entspricht in diesen Bereichen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den Gebietscharakter zu erhalten. Werden bestehende Wohneinheiten in Wohngebäuden mit dem Bebauungsplan überplant, genießen diese Bestandsschutz.

WA 4:

Der Bereich an der Albert-Stohr-Straße, welcher nur ein Baugrundstück umfasst, ist mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus mit 2 WE bebaut. Aus städtebaulichen Gründen, hier der Erhalt des Gebietscharakters, wird hier die maximal zulässige

Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden von 3 WE auf 2 WE reduziert. Eine Umwandlung der bestehenden Struktur in Mehrfamilienhäuser entspricht in diesen Bereichen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den Gebietscharakter zu erhalten.

WA 5, 6, 7:

Für den Bereich der geschlossenen Straßenrandbebauung entlang der Albert-Stoher-Straße sind weitere Festsetzungen zum Erhalt des Gebietscharakters nicht notwendig, da hier eine relativ dichte Bebauung bzw. Versiegelung besteht und städtebauliche Spannungen und Eingriffe in sensible Grün- und Freiräume wie in den anderen Bereichen im Geltungsbereich des "B 140 / 1.Ä" nicht zu erwarten sind. Aufgrund der gewachsenen Strukturen, welche sich deutlich von den Gebietseigenschaften im Geltungsbereich des "B 140" unterscheiden, ist hier eine Überarbeitung, bzw. Reduktion der zulässigen Wohneinheiten nicht notwendig.

7.4 Korrektur der textlichen Festsetzungen zu Grundflächenzahl / Grundfläche

Die im Bebauungsplan "B 140" zur maximal zulässigen Grundflächenzahl / Grundfläche getroffene Regelung wurde im Zuge dieser Änderung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung angepasst. Diese Korrektur betrifft die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten, ein Grundstück zusätzlich versiegelnde Anlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Tiefgaragen. Mit dieser korrigierten textlichen Festsetzung ist gewährleistet, dass Baugrundstücke im Plangebiet höchstens bis zu 50 % versiegelt, bzw. in kleineren Teilbereichen mit besonderen Bebauungsstrukturen höchstens bis 80 % versiegelt werden können.

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