

Aktz.: 61 26 – Lau 72

Bebauungsplanentwurf "Oberer Dorfgraben (L 72)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

A) Allgemeines

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfes "Oberer Dorfgraben (L 72)" erfolgte in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Laubenheim und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 28.09.2018 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Absender 1,

-Schreiben vom 24.10.2018 und vom 18.12.2018-

1. Einbezug eines Grundstücks in den Bebauungsplan

- Das gesamte Grundstück soll in den Bebauungsplan "L 72" aufgenommen werden. Bislang liegt das Grundstück zu $\frac{3}{4}$ innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan "L 25" und zu $\frac{1}{4}$ innerhalb des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "L 72".

Abwägungsergebnis

In einem Erörterungsgespräch, 5.12.2018, ist mit dem Eigentümer gemeinsam erörtert worden, dass das Grundstück in seiner Gänze zukünftig innerhalb des Bebauungsplanes "L72" liegen solle. Dazu soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans "L72" um die $\frac{1}{4}$ Grundstücksfläche des Eigentümers erweitert werden. Hier überlagert zukünftig der "L 72" den "L 25" und gilt fortan. Der Eigentümer genießt zukünftig durch den dann geltenden Bebauungsplan Vorteile gegenüber dem Status Quo. Diese stellen sich folgendermaßen dar:

Der rechtskräftige B-Plan "L 25" sieht ein Baufenster auf zu Grunde liegendem Grundstück innerhalb des "L25" von 267 m² vor (GRZ 0,3/893m²). Da das Baufenster einen 5 m breiten Abstand zum Geltungsbereich vorsah, verringerte sich dadurch die überbaubare Grundstücksfläche. Der nicht mehr im L25 liegende Grundstücksteil hat eine Größe von 225 m² (Ge-

samtgrundstücksgröße 1.118m²) und war bislang kaum bebaubar. Dieser Bereich wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Durch den integrierten Anteil des Grundstücks entsteht nun ein Baufenster von 993 m². Die Möglichkeiten einer Bebauung haben sich durch die zukünftige Überlagerung des Gesamtgrundstückes durch den "L72" erweitert.

Schreiben vom 18.12.2018:

Es sei eine Stützwand zum öffentlichen Straßenraum hin von 2,0 m Höhe nötig.

Abwägungsergebnis

Die Höhe von Stützwänden wird im Planungsverlauf auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt. Die 1,5 m Höhe sind im Zuge der Bestandsaufnahme als eine gängige Höhe ermittelt worden. Diese Höhe gewährt Passanten Einblick – so dass Einsehbarkeit möglich ist. Eventuell ist eine Terrassierung notwendig, um das hängige Gelände zu stützen.

- Es treten Schwierigkeiten bezgl. der Flächen, die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden soll (Festsetzung E1), auf:
 - Die Parzellen 245/6 und 245/7 seien die einzigen Parzellen, die noch in einem wie geforderten naturschutzrechtlichen Zustand seien. Die restlichen Parzellen seien bereits zu Gärten oder ähnlichen Nutzungen umgewandelt worden. Teils sei hier sogar ein Wohngebäude errichtet.

Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplan dient nicht der Konservierung von Flächen, sondern auch deren Entwicklung, hier im Sinne des Naturschutzes. Der naturschutzfachliche Zustand ist im Sinne der Festsetzung § 1.8.3 dort wieder zukünftig herzustellen, wo der Bestand hinter der Festsetzung zurücksteht. Die vorhandene Bebauung fällt unter den Bestandsschutz. Zukünftig ist hier keine Bebauung mehr zulässig.

- Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungstreifen (Puffer zum GLB) eingehalten wäre.

Abwägungsergebnis

Es ist in einem ersten Schritt erforderlich, den rechtlichen Rahmen zu schaffen. Die Umsetzung der Festsetzungen ist im Vollzug zu regeln.

- Auf der Parzelle 245/6 befinde sich eine alte Weinbergsmauer, die restaurierungsbedürftig sei. Neben der Ermöglichung der Restaurierung solle die Mauer auf die Parzellen 245/7 bis zur Grenze der Parzelle 242/6 verlängert werden. Es wird vorgeschlagen, den Streifen E1 nicht auf das Grundstück 473 zu legen, sondern nach Westen auf das Gelände der Parzellen 245/7 und 245/6.

Abwägungsergebnis

Die Parzelle 245/6 gehört nicht mehr in die geschützte GLB-Fläche und ist nicht Bestandteil des "L72".

Dem Vorschlag kann nicht gefolgt werden. Sinn der Fläche E1 ist der Schutz / Puffer zum GLB, daher ist er dem GLB vorgelagert und nicht darin. Eine Verlagerung würde zu einer Überplanung des GLBs und zu einem Konflikt mit dem Naturschutz führen. Um den Schutz zu flankieren, ist der Puffer von 5 m in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hier sind Aufbauten und Ablagerungen jeglicher Art ausgeschlossen. Um einen einheitlichen Abstand in sämtlichen westlichen Grundstücksrandgebieten zum GLB und zur freien Landschaft hin zu wahren, ist der Puffer an der Westgrenze des Bebauungsplanes in seiner Breite (5 m) einheitlich definiert. Dieser Puffer führt zur Möglichkeit der Schaffung einer annähernd homogenen Ortsgrenze und der Minimierung einer Inanspruchnahme der anschließenden Freiflächen. Die gegenwärtige Situation kann im Einzelfall abweichen, sie ist jedoch in Zukunft entsprechend der Festsetzungen des "L 72" zu ändern.

2. Absender 2,

-Schreiben vom 08.11.2019, 09.11.2019-

- Der Bebauungsplan verlange eine Mindestgrundstückgröße von 400 m² und begrenze gleichzeitig die Zahl der Wohneinheiten auf eine je Baugrundstück. Damit schreibe der B-Planentwurf die Entwicklung eines reinen Villengebietes fest.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des laufenden Verfahrens ist von der relativen Festsetzung, dass eine Wohneinheit pro 400 m² Grundstücksfläche zulässig ist, Abstand genommen worden. Der jetzige Entwurf sieht vor, dass zukünftig 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. In Hausgruppen und bei Doppelhäusern sind zukünftig 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Diese Festsetzungen zu Wohneinheiten nähern sich den Regelungen der umliegenden Bebauung an (hier sind überwiegend 2 Wohneinheiten je Gebäude in Bebauungsplänen festgesetzt). Diese Festsetzungen tragen aber dem zwischenzeitlich heterogenem Bild des Wohnungsbestandes innerhalb des Geltungsbereiches "L 72" Rechnung. Gleichzeitig wird das Potenzial zur Wohnraumschaffung berücksichtigt. Der Bestand fügt sich mehrheitlich in diese Festsetzungen ein.

Die bauliche Dichte wird weiterhin über die Festsetzung der Grundfläche geregelt. Die Grundfläche eines Einzelgebäudes darf maximal 200 m², die einer Doppelhaushälfte 100 m² und die eines Gebäudes einer Hausgruppe maximal 65 m² betragen, wobei eine Hausgruppe maximal aus 3 Gebäuden bestehen darf.

Die Entwicklung eines Villengebiets ist nicht zu erwarten. Über die Limitierung der Gebäudehöhe und Grundfläche wird der besonderen Hangsituation Rechnung getragen, so dass weiterhin der Charakter eines durchgrüntes Wohngebiets erhalten bleibt.

- Des Weiteren liege der aktuelle Bodenpreis bei 765 €/qm wodurch für die Errichtung eines "EFH" sich eine Vorbelastung von 350.000 € für das Grundstück und die Grunderwerbsnebenkosten ergebe. Neben diesen Kosten seien weitere Kosten zu berücksichtigen, die insbesondere durch die notwendigen Schutzvorkehrungen bzgl. des Fluglärms und den baulichen Anforderungen durch die Topographie zu Stande kommen. Damit sei der Erwerb von Wohneigentum nicht für Kosten unterhalb 1.000.000 € möglich.

Abwägungsergebnis

Die Ziele des Bebauungsplanes sind unabhängig von den Bodenpreisen artikuliert worden. Es besteht von Seiten der Stadt keine Möglichkeit, Einfluss auf die Höhe der aktuellen Bodenpreise zu nehmen. Bereits heute handelt es sich um ein Gebiet mit einer heterogenen Struktur aus großen Grundstücken und einer lockeren Bebauung. Diese Struktur gilt es mit dem "L 72" zu sichern. Eine Einflussnahme auf den Bodenpreis ist hiermit nicht angestrebt.

- Im Ergebnis des Planverfahrens stünde die Entwicklung eines derzeit sozial und in der Wohnungsstruktur gut gemischten Familienwohngebiets zu einem Luxus-Wohngebiet für Villenbewohner.

Abwägungsergebnis

Es ist nicht anzunehmen, dass sich die bisherige Sozialstruktur durch die Auswirkungen des B-Plans wandeln wird. Durch den B-Plan erfolgt keine wesentliche Änderung der bisherigen Baustruktur. Planungsziel ist die Sicherung der städtebaulichen Struktur.

- Der vorhandene und stark wachsende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Mainz und speziell in Laubenheim verlange die zügige Erweiterung des Wohnungsangebots. Durch die Beschränkungen für die Realisierung von Wohnungen verpasse Mainz-Laubenheim hier eine Chance, der Wohnungsnot entgegen zu wirken. Die Schaffung von Wohnraum sei durch den Bebauungsplan massiv verhindert. Eine Nachverdichtung im verträglichen Maß sei hier geboten.

Abwägungsergebnis

Die Schaffung von Wohnraum ist im Plangebiet nicht verhindert, sie wird gezielt gesteuert. Der Genius Loci, Hanglage und hoher Grünanteil, soll genutzt werden, um qualitatives Wohnen zu sichern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gem. § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Ordnung sichern und dort wo nötig neu ordnen. Die hohe städtebauliche Qualität zu sichern und die Wohlfahrtswirkung der angrenzenden östlichen Bebauung zu bewahren sind Ziele des Bebauungsplans.

Der jetzige Entwurf sieht vor, dass zukünftig 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. In Hausgruppen und bei Doppelhäusern sind zukünftig 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Diese Festsetzungen zu Wohneinheiten nähern sich den Regelungen der umliegenden Bebauung an (hier sind überwiegend 2 Wohneinheiten je Gebäude in Bebauungsplänen festgesetzt). Diese Festsetzungen tragen aber dem zwischenzeitlich heterogenem Bild des Wohnungsbestandes innerhalb des Geltungsbereiches "L 72" Rechnung. Gleichzeitig wird das Potenzial zur Wohnraumschaffung berücksichtigt. Der Bestand fügt sich mehrheitlich in diese Festsetzungen ein.

- Alle weiteren Bauvorhaben seien gegenüber den bereits erteilten Baugenehmigungen und den teilweise seit Jahrzehnten bestehenden Gebäuden erheblich und unangemessen benachteiligt. Ersatzneubauten für vorhandene Zwei- und Dreifamilienhäuser seien nicht mehr möglich. Dies vermindere stark den Wert und greife in unzulässigem Maße in die Freiheit des Eigentums ein.

Abwägungsergebnis

Im laufenden Verfahren wurde die Festsetzung zur zulässigen Wohnungsanzahl geändert. Die relative Festsetzung, dass pro 400 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, ist nun nicht mehr Bestandteil der Festsetzung. Anstattdessen ist eine absolute Festsetzung der Wohneinheiten pro Gebäude getroffen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Schaffung von Wohnraum nicht entgegen. Der jetzige Entwurf sieht vor, dass zukünftig 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. In Hausgruppen und bei Doppelhäusern sind zukünftig 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Diese Festsetzungen zu Wohneinheiten nähern sich den Regelungen der umliegenden Bebauung an (hier sind überwiegend 2 Wohneinheiten je Gebäude in Bebauungsplänen festgesetzt). Diese Festsetzungen tragen aber dem zwischenzeitlich heterogenem Bild des Wohnungsbestandes innerhalb des Geltungsbereiches "L 72" Rechnung. Gleichzeitig wird das Potenzial zur Wohnraumschaffung berücksichtigt, da die Errichtung weiterer Gebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist. Eine Wertminderung der Grundstücke ist nicht zu erwarten.

Ein Ziel ist es, die großzügigen begrünten Bereiche, die städtebaulich prägend sind, zu sichern, eine weitere ungeordnete Verdichtung zu verhindern und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern. Damit wird die vorhandene Wohnqualität gesichert. Die Wohnqualität bleibt erhalten.

Schreiben vom 09.11.2019

- Der Bebauungsplan sei in der aktuellen Fassung nicht erforderlich. Von daher sei das eingeleitete Bauleitplanverfahren einzustellen. Begründet wird dies folgendermaßen: Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei erforderlich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung ohne Planung nicht gewährleistet sei.

Abwägungsergebnis

Das Bauleitplanverfahren wurde eingeleitet, weil die Erteilung von Baugenehmigungen auf Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB zu einer schleichenden Veränderung des Gebiets führte und dieser Prozess aufgehalten werden soll.

Die Ziele des Bebauungsplans sind unter anderem die großzügig begrünten Freibereiche auf den Grundstücken und die Kleinteiligkeit der Bebauung zu sichern. Insbesondere die bisherigen Freibereiche im Vorgartenbereich wurden in der jüngeren Zeit durch Nebenanlagen und Stellplätze zurückgedrängt, die vor allem aufgrund der Bauvorhaben mit vielen Wohneinheiten notwendig wurden. Ein Verlust an Grünfläche im Gebiet ist daher festzustellen. Eine Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten und eine moderate Nachverdichtung ist ebenfalls das Ziel der Bebauungsplanung. Durch die Hanglage treten Gebäudehöhen stärker in Erscheinung. Daher ist es zusätzlich das Ziel des Bebauungsplans, eine Höhenentwicklung entlang der Hangkante zu steuern. Es ist damit für die städtebauliche Ordnung notwendig geworden, einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine städtebauliche Ordnung zu steuern und zu sichern.

Die städtebaulichen Ziele wurden klar geäußert.

- In der Rechtsprechung des BVerwG haben sich Fallgruppen herausgebildet, bei denen die Erforderlichkeit der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zu verneinen sei.

- Bebauungspläne, die aus kompetenzrechtlichen und sonstigen rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwicklung bieten (vollzugsunfähige Pläne) seien ebenso wenig erforderlich wie Pläne, die keine positiven Plankonzeption verfolgen, sondern ausschließlich darauf gerichtet seien, einen Bauwunsch zu durchkreuzen (Verhinderungsplanung).
- Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten bestehe erheblichen Zweifel, dass die Zielsetzungen des Bebauungsplans insbesondere in Hinblick auf den beabsichtigten Festsetzungen realisierbar seien. Zu berücksichtigen sei hierbei insbesondere, dass das Plangebiet bereits weitgehend bebaut sei, so dass die geordnete städtebauliche Bebauung nach § 34 BauGB ohne weiteres möglich sei.
- Die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Baugebiets entspricht nicht dessen vorgesehenen Festsetzungen, sodass sich die Festsetzungen des Bebauungsplans tatsächlich nur auf wenige Grundstücke auswirken.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzungen sind nach einer tiefgreifenden Analyse des Gebiets so getroffen worden, so dass diese ihre gewünschte Wirkung, die formulierten planerischen Ziele, erreichen. Die Festsetzungen schützen weite Bereiche des Bestandsgebiets, dort, wo Abweichungen auftreten sollen städtebauliche Spannungen durch eine weitere Fortführung solcher Fehlentwicklungen durch den Bebauungsplan behoben werden. Insgesamt wird durch den Bebauungsplan die Gesamtentwicklung des Gebiets gesteuert.

Es ist nicht erforderlich, dass sich das gesamte Plangebiet ändern muss, um den Zielen des Bebauungsplans zu entsprechen.

Die Planung ist vollzugsfähig und es liegt keine Verhinderungsplanung vor.

- Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf spiegelt kaum die tatsächliche Situation wieder. Irrelevant sei die Prüfung der durchschnittlichen GRZ oder der Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet. Stattdessen solle eine kumulative Prüfung erfolgen, nämlich: Wie viele Wohngebäude den aktuellen Festsetzungen in Ihrer Gesamtheit entsprechen. Die Festsetzung von 400 m² pro eine Wohneinheit halten offensichtlich nur sehr wenige Baukörper ein.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des laufenden Verfahrens ist von der relativen Festsetzung, dass eine Wohneinheit pro 400 m² Grundstücksfläche zulässig ist, Abstand genommen worden. Der jetzige Entwurf sieht vor, dass zukünftig 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. In Hausgruppen und bei Doppelhäusern sind zukünftig 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Der Bestand fügt sich mehrheitlich in diese Festsetzungen ein.

Es ist durch die Analyse ersichtlich geworden, dass die vielen, in jüngster Vergangenheit zusätzlich hinzukommenden Wohneinheiten dazu geführt haben, dass die Vorgartenbereiche des Öfters als Stellplatzfläche und durch Nebenanlagen genutzt wurden und sich die bauliche Dichte erhöhte. Um sich ein Gesamtbild machen zu können, ist eine Analyse mehrerer Parameter durchgeführt worden, dazu gehören auch die GRZ und die Anzahl an Wohneinheiten.

Dem Hinweis, es solle überprüft werden, wie viele aktuelle Wohngebäude den aktuellen Festsetzungen entsprechen, wurde bereits mit der Gebietsanalyse entsprochen. Dabei wurde ermittelt, dass die GRZ sich bis auf zwei Ausnahmen unterhalb von 0,4 befindet ("Oberer Dorfgraben 41 a und 21"). Aufgrund der großen Grundstücke beläuft sich diese sogar häufig auf 0,1 – 0,3. Das unterstreicht den Gebietscharakter einer lockeren Bebauung.

Die Überprüfung der Wohneinheiten hat ergeben, dass überwiegend Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten das Gebiet dominieren. Einzelne Gebäude weisen auch höhere Werte auf. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird es möglich sein, auf der Mehrzahl an möglichen Grundstücken, weitere Wohneinheiten zusätzlich zu errichten. Eine Entwicklung ist damit nicht ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen soll einerseits der Bestand angemessen berücksichtigt werden, andererseits eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Mittels der zukünftig maximal zulässigen Grundfläche pro Gebäude wird die Gebäudekubatur in einem gebietsverträglichen Maße gesteuert werden können. Die städtebaulichen Ziele eines durchgrüntes Gebiets mit begrenzten Gebäudekörpern sind damit zu erreichen.

- Dass die Begründung zum Bebauungsplanentwurf die tatsächliche Situation nicht widerspiegelt, zeige sich insbesondere bei der Berechnung der durchschnittlichen Anzahl an Wohneinheiten. Obwohl sich der Baukörper im "Oberen Dorfgraben 41 bis 41 b" über drei Grundstücke erstrecke und offensichtlich als drei verschiedene Bauwerke betrachtet werde, wird dieser Baukomplex in der Begründung als mit jeweils einer Wohneinheit dargestellt (S. 11, Begründung). Keine dieser Baukörper hält jedoch die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes von 400 m² pro Wohneinheit ein. In der Begründung taucht dieses Objekt trotzdem als ein (positives) Beispiel bei der Berechnung der Anzahl der Wohneinheiten auf.

Abwägungsergebnis

Bei den Gebäuden handelt es sich um drei Baukörper auf drei verschiedenen Grundstücken mit jeweils einer Wohneinheit, die als Hausgruppe errichtet wurden. Es handelt sich dabei tatsächlich um Einfamilienhäuser, die in einer verdichteten Form (Hausgruppe) errichtet wurden. Diese Form der Bebauung ist darüber hinaus auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans zulässig.

Im laufenden Verfahren sind die Festsetzungen modifiziert worden. Die thematisierten Hausgruppen sind nach wie vor zulässig. Hausgruppen sind zukünftig auf maximal 3 Gebäude begrenzt, wobei ein Einzelgebäude der Hausgruppe maximal eine Grundfläche von 65 m² aufweisen darf. Die Wohneinheiten je Einzelgebäude der Hausgruppe sind auf maximal 2 begrenzt.

Die Bestandsaufnahme stellt keine Bewertung dar, sondern spiegelt nur den Bestand wieder.

- Ebenso fragwürdig sei die geplante Festsetzung im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung im Norden des Plangebiets in dem Bereich "Oberer Dorfgraben 15 a, 15 c, 15 d, 15 e und 15 f". Eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sei auch in diesem Bereich nicht gegeben. In Wirklichkeit handelt es sich erkennbar um Doppelhäuser, die möglicherweise jeweils zwei Wohneinheiten aufweisen, die indes keineswegs die Festsetzung einer Wohneinheit pro 400 m² einhalten können. Bei der Bestimmung der Wohneinheiten gilt diese Bebauung ebenfalls als Exempel dafür, dass in dem künftigen Geltungsbereich des Plangebiets eine geringe Anzahl

von Wohneinheiten pro Grundstück anzutreffen sei. Die tatsächliche Bebauung widerspricht indes ganz offensichtlich den geplanten Festsetzungen.

Abwägungsergebnis

Doppelhaushälften sind zukünftig zulässig, wobei die Grundfläche einer Doppelhaushälfte auf 100 m² begrenzt wird. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Eine Neubebauung von den genannten Grundstücken wird daher zukünftig durch die maximal zulässige Grundfläche von 100 m² je Einzelhaus bei Doppelhäusern möglich sein. Die Grundstücke, welche nicht die Mindestgröße von 400 m² Grundstücksgröße einhalten, genießen Bestandsschutz. Im laufenden Verfahren ist von der Festsetzung eine Wohneinheit pro 400 m² Grundstücksfläche Abstand genommen worden. Eine unverhältnismäßige Beschränkung der bestehenden Bebauung erfolgt nicht.

- Die meisten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans haben eine Größe von über 800 m² und seien mit Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Die durchschnittliche Anzahl an Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsgebiets liege damit deutlich über der höchstzulässigen Zahl von einer Wohneinheit pro 400 m² Grundstücksfläche.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des laufenden Verfahrens ist von der relativen Festsetzung, dass eine Wohneinheit pro 400 m² Grundstücksfläche zulässig ist, Abstand genommen worden. Der jetzige Entwurf sieht vor, dass zukünftig 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. In Hausgruppen und bei Doppelhäusern sind zukünftig 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Diese Festsetzungen zu Wohneinheiten nähern sich den Regelungen der umliegenden Bebauung an (hier sind überwiegend 2 Wohneinheiten je Gebäude in Bebauungsplänen festgesetzt). Diese Festsetzungen tragen aber dem zwischenzeitlich heterogenem Bild des Wohnungsbestandes innerhalb des Geltungsbereiches "L 72" Rechnung. Gleichzeitig wird das Potenzial zur Wohnraumschaffung berücksichtigt. Der Bestand fügt sich mehrheitlich in diese Festsetzungen ein.

- Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass eine große Fläche innerhalb des beabsichtigten Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit 3, 4, 5 und mehr Wohneinheiten bebaut sei, (S. 11 der Begründung) hat zur Folge, dass die Festsetzungen der vorgesehenen Fassung des Bebauungsplans lediglich auf einem untergeordneten Teil des Geltungsbereichs realisiert werden könne.

Abwägungsergebnis

Ziel der Planung ist es, das vorhandene Potenzial entsprechend der städtebaulichen Prägung zu ordnen. Insofern ist korrekt, dass einige Grundstücke geringes, andere hingegen deutliches Nachverdichtungspotenzial aufweisen. Gebäude (Einzelhäuser) mit weniger als 3 Wohneinheiten weisen ein Potenzial auf, wohingegen Gebäude (Einzelhäuser) mit mehr als 3 Wohneinheiten zukünftig nicht mehr zulässig sind. Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit mehr als 2 Wohneinheiten sind zukünftig ebenfalls nicht mehr zulässig. Für die bereits bestehenden Gebäude besteht Bestandsschutz. Ein übergeordneter Anteil an Grundstücken und bestehenden Gebäuden genießt damit Entwicklungschancen bzgl. der Wohnungsanzahl. Auch in diesem Zuge ist die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche möglich. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches resultieren hieraus auch weiterhin zusätzliche Entwicklungspotenziale.

- Tatsächlich ermögliche der Bebauungsplan mit diesen Festsetzungen der reduzierten Anzahl der Grundflächenzahl sowie der Anzahl der Wohneinheiten nur eine Regelung zu Lasten weniger Baugrundstücke, die das Gebiet bzw. die Umgebungsbebauung seit längerer Zeit nicht (mehr) prägen. Für diese bestandsgeschützte Wohnbebauung sei damit jede Möglichkeit genommen, einen vergleichbaren Nutzungsmaßstab anzunehmen, der das Gebiet tatsächlich präge. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans in der aktuellen Fassung werden daher die Grundstücke, die tatsächlich nur mit Einfamilienhäusern bebaut seien, erheblich entwertet. Die Umsetzung eines Vorhabens mit den geplanten Vorgaben des Bebauungsplans wäre wirtschaftlich nicht realisierbar.

Abwägungsergebnis

Im Zuge des laufenden Verfahrens ist von der relativen Festsetzung, dass eine Wohneinheit pro 400 m² Grundstücksfläche zulässig ist, Abstand genommen worden. Der jetzige Entwurf sieht vor, dass zukünftig 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. In Hausgruppen und bei Doppelhäusern sind zukünftig 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Diese Festsetzungen zu Wohneinheiten nähern sich den Regelungen der umliegenden Bebauung an (hier sind überwiegend 2 Wohneinheiten je Gebäude in Bebauungsplänen festgesetzt). Diese Festsetzungen tragen aber dem zwischenzeitlich heterogenem Bild des Wohnungsbestandes innerhalb des Geltungsbereiches "L 72" Rechnung. Gleichzeitig wird das Potenzial zur Wohnraumschaffung berücksichtigt. Der Bestand fügt sich mehrheitlich in diese Festsetzungen ein.

Lediglich ein untergeordneter Teil des Gebäudebestands überschreitet im Bestand die festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten. Diese Gebäude genießen auch weiterhin Bestandsschutz. Ein Wertverlust ist nicht zu erwarten. Die zulässige Wohnfläche ist unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten auch weiterhin in dem bisher vorzufindenden Umfang zulässig.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit auf großen Grundstücken auch mehrere Einzelbaukörper vorzusehen, für die jeweils einzeln die festgesetzte Wohnungsanzahl anzuwenden ist.

Die bauliche Dichte wird weiterhin über die Festsetzung der Grundfläche geregelt. Die Grundfläche eines Einzelgebäudes darf maximal 200 m², die einer Doppelhaushälfte 100 m² und die eines Gebäudes einer Hausgruppe maximal 65 m² betragen, wobei eine Hausgruppe maximal aus 3 Gebäuden bestehen darf.

Die Gebietsprägung, einer offenen, lockeren Bebauung wird mittels der nun geltenden Festsetzungen beibehalten. Entscheidend für die Wirkung sind die bauliche Dichte und die Gebäudekubaturen. Beide Einflüsse auf die Gebietsprägung sind zukünftig reglementiert.

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen also dazu, dass das Gebiet im Weiteren eine inhomogene Bebauung aufweisen wird. Auch jegliche Investitionen auf diesen negativ belasteten Grundstücken würden dadurch verhindert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich daher erheblich zum Nachteil der bestandsgeschützten und seit längerem bestehenden Bebauung in seinem Geltungsbereich aus.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzungen sind so getroffen, dass zukünftig baulich eine geordnete Bebauung zu erwarten ist. Insgesamt ist das Gebiet aufgrund seiner Entwicklung ohne Bebauungsplan heterogen. Nach

wie vor ist eine bauliche Entwicklung möglich. Gerade der schon lange vorhandene Bestand zeigt Entwicklungspotenzial.

- Fehlerhafte Abwägung erheblicher Belange:

Nach § 1 Abs. 7 BauGB seien bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen einander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine unzureichende Einbeziehung von Belangen in die Abwägung, also Unvollständigkeit des Abwägungsmaterials, begründe einen Fehler, der grundsätzlich die Unwirksamkeit des Bauleitplans zur Folge habe. In § 1 Abs. 7 BauGB werden ausdrücklich die privaten Belange als in die Abwägung einzubeziehenden Belange bezeichnet.

Völlig unberücksichtigt geblieben seien im Entwurf die Planschadensansprüche der betroffenen Eigentümer. Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB könne der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld dann verlangen, wenn eine zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der aktuellen Fassung entbehrt eine Abwägung, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Bestand festgeschrieben werden können, ohne Planschadensansprüche befürchten zu müssen. Und wenn eine Festsetzung auf den Bestand ohne Ersatzanspruch für einige Bereiche des Plangebiets nicht in Betracht zu ziehen seien - in welcher Höhe mit Planschadensansprüchen zu rechnen sei.

Abwägungsergebnis

Die heute im Bestand vorhandenen Gebäude sind nach den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung mehrheitlich auch zukünftig zulässig. Darüber hinaus ist eine bauliche Entwicklung über den heutigen Bestand hinaus auch zukünftig in vielen Bereichen nach wie vor möglich.

Von einer Wertminderung der Grundstücke im Geltungsbereich ist daher nicht auszugehen.

Die Festsetzungen sichern den hohen Freiflächenanteil im Wohngebiet. So sind viele positive Ziele formuliert, die das Gebiet in Hanglage stärken. Die Nutzung bleibt unverändert. Daher führt die Sicherung der Wohnqualität insbesondere durch die Festsetzungen Beschränkung der Grundfläche, Limitierung der baulichen Höhe und Freihalten der Grundstücksrandbereiche von baulichen Anlagen zu einer Sicherung der Wohnqualität und damit zu einem Werterhalt der Grundstücke.

Eine Wertminderung ist nicht zu erwarten.

- In Anbetracht des aktuellen Bodenrichtwertes von mindestens 765 € / m² ergibt sich für ein einziges zulässiges Einfamilienhaus eine Vorbelastung von fast 350.000 € für Grundstück und Grundstückserwerbsnebenkosten. Für ein Einfamilienhaus von 200 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplan sei mit Baukosten von ca. 3000 €/m² zu rechnen. Damit belaufen sich die Kosten für ein Einfamilienhaus auf rund 1.000.000 €. Das kann deshalb kein vernünftiges Anliegen der Bauleitplanung seien, bei Wohnraumknappheit in Mainz ein Angebot planerisch zu schaffen, welches nur für einen Bruchteil der Bevölkerung überhaupt in Betracht kommen kann. Abgesehen davon widerspricht dieser restriktive Festsetzungsvorschlag diametral dem Gebot der

Nach- und Innenverdichtung bebauter Ortsteile, den Vorrang gegenüber der Neuinanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen einzuräumen.

Abwägungsergebnis

Ziel ist die Sicherung der besonderen städtebaulichen Struktur innerhalb des Planbereichs. Des Weiteren sind eine moderate Entwicklung und eine geordnete Nachverdichtung möglich. Die Festsetzungen ermöglichen weiterhin eine bauliche Inanspruchnahme. Eine Steuerung des Bodenrichtwertes ist nicht Ziel und Aufgabe der Bauleitplanung.

- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans sei nach alledem folgendes festzustellen:

Die überwiegende bereits vorhandene Bebauung hält die Festsetzungen des Bebauungsplans objektiv nicht ein und kann aus Gründen des Bestandschutzes auch nicht gegen die Eigentümer um – bzw. durchgesetzt werden.

Abwägungsergebnis

Wie bereits hinreichend beschrieben, ist weiterhin eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen möglich. Die überwiegende Bestandsbebauung hält die Festsetzungen ein.

- Eine Realisierung der Festsetzungen sei – wenn überhaupt – nur auf einem untergeordneten Bereich des Plangebiets möglich. Eine positive Planungskonzeption sei folglich nicht erkennbar.

Abwägungsergebnis

Der Planung liegt eine positive Plankonzeption zu Grunde. Das Konzept sieht insbesondere eine Sicherung der Freiraumstrukturen, eine Regelung zur Körnigkeit der Bebauung, eine Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs vor. Der Bebauungsplan lässt in weiten Teilen eine Nachverdichtung zu.

- Darüber hinaus fehle es an einer sachgerechten Abwägung erheblicher Belange. Denn ohne eine Abschätzung in welcher Höhe Planschadensersatzansprüche konkret zu erwarten seien und welche Folgen die Planung für die betroffenen Eigentümer habe, kann keine sachgerechte Abwägung der privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen.

Der Bebauungsplan sei daher in seiner aktuellen Fassung nicht beschlussfähig. Das Bebauungsplanverfahren ist daher aufzuheben und einzustellen.

Abwägungsergebnis

Die privaten Belange werden mit der vorliegenden Planung ausreichend gewürdigt. Qualitatives Wohnen wird durch den Bebauungsplan auch zukünftig gesichert. Der anzusetzende Bodenwert wird überwiegend durch die Größe der zulässigen Wohnfläche bestimmt. Eine Minderung an Wohnflächen im Geltungsbereich wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgelöst. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen stellt hier keinen bestimmenden Faktor für eine Wert-

minderung dar. Es sind keine Planschadensersatzansprüche erkennbar. Eine Wertminderung ist nicht zu erwarten.

Mainz, 13.02.2020



Faller

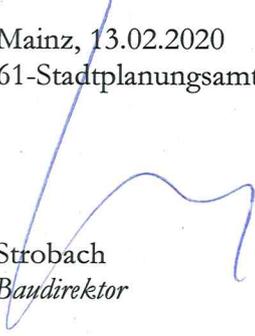
II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Z. d. Handakten 61.2.2

IV. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 13.02.2020
61-Stadtplanungsamt



Strobach
Baudirektor

