

Aktz.: 61 61 26 – Ob 67

## ***Bebauungsplanentwurf "Backhaushohl/Römersteine (O 67)"***

### **I. Vermerk**

#### **über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

<b>Gesprächsort:</b>	Zitadelle Bau E, Drusussaal,
<b>am:</b>	Donnerstag 09.11.2016, von 19:00 Uhr bis 20:15 Uhr
<b>Öffentlich bekannt gemacht am:</b>	28.10.2016 im Amtsblatt Nr. 40 und im Internet
<b>Anzahl der Anwesenden:</b>	17 Bürgerinnen und Bürger
<b><i>Ortsbeiratsmitglieder:</i></b>	Frau Ortsvorsteherin Beyer / SPD Herr Dr. Marg / SPD
<b><i>Verwaltungsangehörige:</i></b>	Herr Habel, Stadtplanungsamt Frau Siggès, Stadtplanungsamt
<b>Bedenkfrist:</b>	2 Wochen bis zum 23.11.2016
<b>Aushang:</b>	Webseite der Stadt

### **A) Allgemeines**

#### **Entwurfsvorstellung**

Herr Habel begrüßt die Anwesenden und erläutert anhand einer Präsentation das bisherige Verfahren, den Anlass, die Lage des Plangebiets und die Ziele der Planung. Weiterhin stellt er kurz den benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan "Z 67" vor, der mit seinen nicht überbaubaren privaten Grünflächen bereits einen Puffer zu den denkmalgeschützten Römersteinen bildet. Anschließend erläutert er die Bestandssituation im Plangebiet hinsichtlich der Bebauungsdichte sowie der Anzahl an Wohneinheiten der Wohngebäude. Die bestehende heterogene Bebauung, spiegele sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wieder. Aus diesem Grund sei der Bebauungsplanentwurf in fünf verschiedenen Teilbereiche (WA 1 bis WA 5) mit differenzierten Festsetzungen aufgeteilt. An-

schließlich zählt Herr Habel die zur Umsetzung der Ziele der Planung, wichtigsten geplanten Festsetzungen auf.

Im Anschluss stellt Frau Sigges die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanentwurfes, anhand der einzelnen Teilgebiete, vor:

- **Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4** für Ein- und Mehrfamilienhäuser entlang der Straße Backhaushohl:
  - GRZ 0,3
  - Max. Oberkante baulicher Anlagen: 11,00 m (WA 1 und WA 2) sowie 12,00 m (WA 3 und WA 4)
  - Bauweise: offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Höchzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: jeweils 4, 6 oder 8 Wohneinheiten
  - Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: nur innerhalb der Baufläche, im WA 3 sind zudem Stellplätze auch in den zeichn. festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig
- **Allgemeines Wohngebiet WA 5** für freistehende Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, mit besonderen restriktiven Festsetzungen aufgrund des Denkmalschutzes:
  - GRZ 0,3
  - Zahl der Vollgeschosse: 1
  - Max. Traufhöhe: 4,00 m
  - Bauweise: offen, nur Einzelhäuser zulässig
  - Höchzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 WE
  - Dachform: symmetrisch geneigtes Dach
  - Dachneigung: mind. 30° bis max. 45°
  - Max. Höhe des DREMPELS: 50 cm
- **Zusätzlicher Hinweis:**

Auch wenn der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und dabei auf einen Umweltbericht verzichtet wird, müssen Themen wie z.B. Arten- und Baumschutz oder Radon auch in diesem Rahmen abgearbeitet werden, d.h. Gutachten müssen erstellt und falls erforderlich daraus entsprechende Regelungen im Bebauungsplan entwickelt werden. Entsprechende Gutachten sind beauftragt und werden Bestandteile des weiteren Verfahrens sein.

Frau Sigges weist zum Schluss der Vorstellung darauf hin, dass nach der heutigen Versammlung noch eine 14-tägige Bedenkfrist bis zum 23.11.2016 zugestanden werde, innerhalb der weitere Beiträge und Fragen zum "O 67" schriftlich per Post oder Email nachgereicht werden können.

## B) Von den Bürgern/ Bürgerinnen vorgebrachte Themen/ Fragen

In der anschließenden Diskussion wurden von den Bürgerinnen und Bürgern zu folgenden Themen Fragen gestellt und Hinweise gegeben, zu denen die Verwaltung im Rahmen der Veranstaltung und im Rahmen der Aufbereitung des Vermerkes wie folgt Stellung genommen hat bzw. folgende Abwägungsvorschläge unterbreitet:

### 1 Breite von Grundstückszufahrten und Zulässigkeit von ebenerdigen Stellplätzen

Wie breit darf eine Grundstückszufahrt sein und wie ist die Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit ebenerdiger Stellplätze gemeint?

**Antwort zu 1:**

Die Breite von Grundstückszufahrten darf max. 5,00 m betragen. Ebenerdige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Ausnahme davon bilden ebenerdige Stellplätze in den gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen (WA 3). Diese sind zulässig, wenn die Stellplätze in ihrer Gesamtbreite höchstens die Hälfte der Grundstücksbreite einnehmen. Mit diesen Regelungen zu den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen soll insbesondere ein grünordnerisch gestalteter Vorgartenbereich erhalten bleiben, aber ebenso auch der Duktus eines stark durchgrünten Wohngebietes insgesamt.

**Abwägungsergebnis zu 1:**

Keine Abwägung erforderlich.

**2 Tiefgarage in der Backhaushohl 18**

Ist bei dem Bauvorhaben Backhaushohl 18 eine Tiefgarage miteingeplant?

**Antwort zu 2:**

Ja, auf dem Grundstück Backhaushohl 18 kann ein Großteil der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

**Abwägungsergebnis zu 2:**

Keine Abwägung erforderlich.

**3 Maß der baulichen Nutzung**

Warum lässt das Maß der baulichen Nutzung im "O 67" mehr zu, als auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Backhaushohl, wo die Gebäudestruktur eher kleinteilig ist?

**Antwort zu 3:**

Es ist richtig, dass sich die Wohnbebauung im Geltungsbereich des "O 67", die nördlich der Backhaushohl liegt, in ihrer Gebäudestruktur sowie in ihren Rahmenbedingungen grundlegend von dem Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite, südlich der Backhaushohl, unterscheidet. Das Wohngebiet nördlich der Backhaushohl weist in seiner Gesamtheit eine eigene Prägung auf und muss daher separat betrachtet und geplant werden. Einige Bestandsgebäude liegen beispielsweise exponiert auf einer Geländeanhöhe, andere Grundstücksteile entlang der Straße sind bereits wesentlich dichter bebaut als Grundstücke südlich der Backhaushohl. Insgesamt orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im "O 67" am heterogenen Gebäudebestand des Plangebietes nördlich der Backhaushohl. Das Maß der baulichen Nutzung ist somit durch die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhenfestsetzungen für die maximale Oberkante baulicher Anlagen und für die Traufhöhe bestimmt. Nur so kann dort das heutige Erscheinungsbild nachhaltig gesichert und zugleich bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung aufgezeigt werden.

**Abwägungsergebnis zu 3:**

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

#### 4 Erschließung

Werden alle Grundstücke weiterhin über die Backhaushohl erschlossen?

**Antwort zu 4:**

*Alle Grundstücke im Plangebiet des "O 67" werden über die Straße "Backhaushohl" erschlossen, dies gilt auch für die zukünftige Bebauung in der zweiten Reihe. Eine Erschließung aus Richtung der Römersteine ist nicht möglich.*

**Abwägungsergebnis zu 4:**

*Keine Abwägung erforderlich.*

#### 5 Gültigkeit der Pläne

Behalten alle Bebauungspläne und Zonen ihre Gültigkeit?

**Antwort zu 5:**

*Ja, der benachbarte Bebauungsplan "Z 58/II, 1. Ä" sowie die Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung der Denkmalzone "Römersteine und Umgebung" in Mainz bleiben rechtsgültig. Auch der "Z 67" ist weiterhin rechtskräftig und zu beachten. Für die rückwärtigen Grundstücksteile der meisten Grundstücke im "O 67" gilt der "Z 67" daher nach wie vor.*

**Abwägungsergebnis zu 5:**

*Keine Abwägung erforderlich.*

#### 6 Höhenbezugspunkte

Wie sind die Höhenbezugspunkte zu verstehen? Wo gelten diese?

**Antwort zu 6:**

*Zur genauen Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind Höhenbezugspunkte notwendig. Diese Höhenbezugspunkte liegen an der Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Backhaushohl", gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.*

*Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 5" bezieht sich die Höhe baulicher Anlagen auf die natürliche Geländeoberfläche. Dazu werden Geländepunkte im Bebauungsplan festgesetzt, die im Vorfeld durch Höhennivellement vor Ort ermittelt wurden und somit durch Bezug auf NN in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind.*

**Abwägungsergebnis zu 6:**

*Die Festsetzung "Höhenbezugspunkte" wird in den textlichen Festsetzungen unter I., Punkt 2 nochmal überarbeitet und dabei genauer ausformuliert bzw. differenziert. Es ist keine Abwägung erforderlich.*

## 7 Bauen im WA 5

Darf überall im Baufenster des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA 5 gebaut werden?

### **Antwort zu 7:**

*Unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO und der Festsetzungen des "O 67", darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) überall im WA 5 gebaut werden. Die räumliche Ausnutzung des Baufensters wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl reglementiert.*

### **Abwägungsergebnis zu 7:**

*Keine Abwägung erforderlich.*

## 8 Unterschiedliche Festsetzungen zwischen WA 3 und WA 5

Gibt es im Teilgebiet WA 3 und WA 5 unterschiedliche Festsetzungen?

### **Antwort zu 8:**

*Ja, die Festsetzungen der beiden Teilbereiche des "O 67" unterscheiden sich vor allem bzgl. des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung. Grundsätzlich sollen die Römersteine nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe dominiert werden. Die Festsetzungen für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke (WA 5) sind für bauliche Anlagen wesentlich restriktiver geregelt, als entlang der Straße Backhaushohl (u.a. WA 3). Dementsprechend wird beispielsweise die max. Höhe der baulichen Anlagen, die Geschossigkeit oder auch die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude und die Dachausbildung (Dachform und Dachneigung) stärker eingeschränkt.*

### **Abwägungsergebnis zu 8:**

*Keine Abwägung erforderlich.*

## 9 Privates Grün zwischen Baufenstern

Es wird angeregt, zwischen den Baufenstern in den südlichen Teilbereichen WA 3 und WA 4 und dem Baufenster in dem davon nördlich gelegenen Teilbereich WA 5 privates Grün festzusetzen.

### **Antwort zu 9:**

*Der "Z 67" schränkt bereits die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des "O 67" deutlich ein. Diese Grundstücksteilflächen dürfen **nicht** zur Berechnung der städtebaulichen Dichtewerte herangezogen werden. Davon sind alle Grundstücke im "O 67" betroffen, die sich in der Regel von der Straße bis zum rückwärtigen Fußweg An den Römersteinen erstrecken. Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im "O 67" wird darüber hinaus eine Bebauung zwischen den Baufenstern ausgeschlossen. An dieser Stelle zusätzlich privates Grün festzusetzen hätte zur Folge, dass auch diese Fläche nicht mehr zur Dichteberechnung (GRZ = 0,3) herangezogen werden dürfte. Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes wäre dadurch erheblich eingeschränkt und dementsprechend auch die privaten Belange der Eigentümer. Im Sinne einer gerechten Abwägung wird deshalb auf die Festsetzung von privaten Grünflächen verzichtet.*

**Abwägungsergebnis zu 9:**

*Der Anregung kann aus den o. g. Gründen nicht gefolgt werden.*

**10 Bedeutung der "untergeordneten Bebauung" in der Begründung Kapitel 8.4**

Was für eine Bedeutung hat die "untergeordneten Bebauung" in der Begründung im Kapitel 8.4? Ist damit die Bebauung oder die Nutzung gemeint?

**Antwort zu 10:**

*Damit ist die Bebauung bzw. die Baumasse und nicht die Nutzung gemeint. Grundsätzlich sollen die Römersteine nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe dominiert werden. Die Festsetzungen für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind für bauliche Anlagen wesentlich restriktiver geregelt, als entlang der Backhaushohl. Dementsprechend ist beispielsweise die max. Höhe der baulichen Anlagen, die Geschossigkeit oder auch die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude stärker eingeschränkt. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht somit eine vom Volumen her "untergeordnete Bebauung" in der zweiten Reihe.*

**Abwägungsergebnis zu 0:**

*Keine Abwägung erforderlich.*

**11 Bauen im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebietes**

Was passiert, wenn im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebiets während der Bauphase wichtige Funde (Kulturdenkmäler gemäß §§ 3 und 16 DSchPflG) und Befunde entdeckt werden? Wer würde die entstehenden Kosten übernehmen?

**Antwort zu 11:**

*Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich eines Grabungsschutzgebietes für das die Rechtsverordnung "Festsetzung eines Grabungsschutzgebietes in der Gemarkung Mainz im Bereich der Römersteine vom 19.11.1987", rechtskräftig seit 26.11.1987, gilt. Im Falle von Eingriffen ins Erdreich ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 22 Abs. 3 DSchG erforderlich. In diesem Bereich ist in erheblichen Umfang mit Funden und Befunden aus der Römerzeit zu rechnen. Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: archaeologie-mainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.*

*Gemäß § 5 der Rechtsverordnung Grabungsschutzgebiet "Römersteine – G 80/05" kann eine Baugenehmigung unter "Auflagen und Bedingungen sowie befristet oder widerruflich erteilt werden. Auflagen und Bedingungen können zum Ziel haben, den Eingriff auf ein Mindestmaß zu beschränken oder nach Beendigung der Maßnahme den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Sofern es erforderlich ist, kann Sicherheitsleistung verlangt werden". Der Bauherr hat die Kosten im Baugenehmigungsverfahren zu zahlen.*

**Abwägungsergebnis zu 11:**

*Keine Abwägung erforderlich.*

## 12 Bepflanzung im "Z 67"

- 12.1 Ist an der nördlichen Grenze des Bebauungsplans "Z 67" eine Bepflanzung festgesetzt? Wenn ja, ist dafür eine Höhenbegrenzung vorgesehen? Gibt es eine solche Festsetzung auch im "O 67"?

### **Antwort zu 12.1:**

*Der Bebauungsplan "Z 67" setzt zwischen der Bebauung entlang der Straße Backhaushohl und den Römersteinen eine von Bebauung freizubaltende Fläche, genauer gesagt: private Gärten, als Freihaltezone planungsrechtlich fest. Darüber hinaus muss in dieser Freihaltezone, u.a. entlang aller nördlichen Grundstücksgrenzen des "Z 67" und in unmittelbarer Angrenzungen an die Kulturdenkmale "Römersteine", ein Streifen von mind. 2 m Breite und max. 2 m Höhe durch Lebendhecken oder anderen dicht wachsenden Gehölzen abgepflanzt werden. Diese Festsetzung einer „grünen Kullisse“ soll sicherstellen, dass die Silhouette der Römersteine nicht durch andere sichtbare Gebäude gestört wird. Außerdem wird der Erlebniswert der Freiflächen erhöht. Eine vergleichbare Festsetzung gibt es im "O 67" nicht. Sie ist aufgrund der bereits bestehenden Pufferzone und Bepflanzungsaufgabe im "Z 67" zwischen den Römersteinen und dem "O 67" nicht notwendig.*

### **Abwägungsergebnis zu 12.1:**

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- 12.2 Im nord-westlichen Teil des Bebauungsplans gebe es mehr Grün als Römersteine. Wäre es nicht sinnvoll die Höhe der Bepflanzungen entlang der Römersteine im "O 67" über eine Festsetzung zu regeln?

### **Antwort zu 12.2:**

*Diese Festsetzung gibt es bereits im "Z 67". Wie oben erläutert, ist die maximale Höhe der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen und in unmittelbarer Angrenzungen an die Römersteine bereits geregelt.*

### **Abwägungsergebnis zu 12.2:**

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

## 13 Maximale Höhe baulichen Anlagen im WA 5 und im Westen des Plangebiets

- 13.1 Wie hoch kann im WA 5 ungefähr gebaut werden (Firsthöhe)?

### **Antwort zu 13.1:**

*In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist eine maximale Traufhöhe von 4,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Das Dach kann mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad ausgeführt werden. Das Gebäude muss traufständig zur nördlichen Baugrenze angeordnet sein. Die GRZ von 0,3 muss eingehalten werden. Die Gebäudetiefe kann nur so tief wie das Baufenster sein. Mit der Einhaltung dieser aufgezählten Festsetzungen ergibt sich die max. Firsthöhe einer baulichen Anlage im WA 5. Bei einer beispielhaften Gebäudetiefe von 16,00 m, einer max. zulässigen Traufhöhe von 4,00 m und einer max. zulässigen Dachneigung von 45 Grad kann der First eine Höhe von bis zu 12,00 m erreichen.*

### **Abwägungsergebnis zu 13.1:**

*Eine Abwägung ist nicht erforderlich.*

## 13.2 Gebäudehöhe im Westen des Plangebiets

Im Westen des Plangebiets sei die Gebäudehöhe von 11,00 m kritisch zu sehen, da in der jetzigen Bestandssituation zwischen den Gebäuden und den Römersteinen nur ein geringer Schutzabstand besteht und darüber hinaus der Höhenunterschied gering ausfällt.

### **Antwort zu 13.2:**

*Bereits im Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zu diesem Thema geäußert. Die Befürchtungen können daher für den westlichen Teil des Plangebiets "O 67" nachvollzogen werden. Hier laufen die Grundstücke konisch zu, der rückwärtige Gartenanteil wird nach Westen hin immer schmaler und damit auch die durch den "Z 67" festgesetzte Pufferzone. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist hier im WA 1 nicht mehr möglich; das Baufenster gestattet nur noch eine geringe bauliche Entwicklung in die Grundstückstiefe.*

*Einen Ausgleich wollte der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung durch Anheben der zulässigen Gebäudehöhe erreichen; quasi Entwicklung „in die Höhe statt in die Breite“. Die bisher zulässige Gebäudehöhe (max. Firsthöhe) von 11,00 m hat sich jedoch als denkmalpflegerisch problematisch erwiesen. Im Verlaufe eines Koordinierungsgespräches mit der Abteilung 60.4, Denkmalpflege am 05.12.2016 kam man deshalb überein, für den westlichen Plangebietsteil, d.h. westlich des Anwesens Backhaushohl 48-52, die Festsetzungen in Anlehnung an die Festsetzungen des WA 5 zu überarbeiten. Das bedeutet:*

- Maximale Traufhöhe von 4 m,
- Einzelhäuser / Doppelhäuser in offener Bauweise,
- Dachneigung 30°- 40°
- Max. 2 Wohneinheiten je Gebäude,
- Traufe parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze/ Straße, heruntergezogenes Dach in Richtung Römersteine.

*Ähnlich wie im WA 5 (siehe Kapitel 13.1) führen diese Festsetzungen bereits dazu, die Höhe einer baulichen Anlage, bei einer angemessenen bzw. zulässigen Tiefe des Gebäudes (unter Beachtung der Baufenstertiefe), der max. Traufhöhe und der max. Dachneigung, indirekt zu begrenzen. Allerdings ist die räumliche Nähe der vorhandenen Bebauung zu den Römersteinen im WA 1 größer als im WA 5. Im WA 5 sind die bisher festgelegten Festsetzungen ausreichend.*

*Nach einer Anfertigung von verschiedenen Testentwürfen im WA 1, bei denen die Baufenstertiefe von 18,00 m, die zulässige Traufhöhe und die zulässige Dachneigung max. ausgenutzt wurde, zeigt sich allerdings, dass eine Gebäudehöhe von fast 12,00 m möglich ist. Dies übertrüfe zum einen die Höhe der jetzigen Bestandsgebäude (höchstes Gebäude ca. 9, 00 m) und zum anderen die festgesetzte max. Oberkante baulicher Anlagen im angrenzenden Teilgebiet WA 2.*

*Aus diesen Gründen wird im Rahmen der Abwägung vorgeschlagen, im WA 1 eine zusätzliche Höhenbeschränkung der Oberkante baulicher Anlagen festzusetzen. Die ergänzende Festsetzung der max. Oberkante baulicher Anlagen orientiert sich am Bestand und beträgt 9,00 m.*

*Damit im Rahmen einer gerechten Abwägung überhaupt noch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht werden können, wird das Stadtplanungsamt dem Bau- und Sanierungsausschuss außerdem empfehlen, die hier bisher zulässige GRZ von 0,3 auf 0,4 hochzusetzen.*

### **Abwägungsergebnis zu 13.2:**

*Der Anregung kann im o. g. Umfang gefolgt werden.*

#### 14 Höhe der Bestandsgebäude entlang der Backhaushohl im WA 3 und WA 4

Orientiert sich die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 12,00 m im WA 3 und WA 4 am Bestand?

**Antwort zu 14:**

*Ja, die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den Durchschnittswerten der Bestandsgebäude.*

*Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im WA 3 und WA 4 wird ab dem Bezugspunkt gerechnet. Der jeweilige Bezugspunkt liegt an der Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Backhaushohl", an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.*

*Die max. Oberkanten der Bestandsgebäude, gemessen ab den jeweiligen Bezugspunkten, liegt bei 10,00 - 14,00 m.*

**Abwägungsergebnis zu 14:**

*Eine Abwägung ist nicht erforderlich.*

#### 15 GmbH im allgemeinen Wohngebiet

Ist eine GmbH in den allgemeinen Wohngebieten des "O 67" zulässig?

**Antwort zu 15:**

*Eine GmbH ist lediglich die Bezeichnung einer Gesellschaftsform und sagt alleine noch nicht darüber aus, ob die durch diese Gesellschaft ausgeübte Nutzung bezogen auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes verträglich oder unverträglich ist. Die vorhandene GmbH führt offensichtlich lediglich Büro ähnliche Nutzungen durch und ist somit als nicht störender Gewerbebetrieb gemäß § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen.*

**Abwägungsergebnis zu 15:**

*Keine Abwägung erforderlich.*

#### 16 Nutzungsänderung im Mietvertrag?

Ist eine Nutzungsänderung im Vertrag (gewerbliche Nutzung) tatsächlich möglich?

**Antwort zu 16:**

*Ein Mietvertrag ist eine privatrechtliche Regelung, die noch nichts darüber aussagt, ob eine Nutzung baurechtlich zulässig ist oder nicht. Grundsätzlich sind Nutzungsänderungen genehmigungspflichtig. Die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.*

**Abwägungsergebnis zu 16:**

*Keine Abwägung erforderlich.*

**17 Berichtigung der Wohneinheiten des Gebäudes auf dem Grundstück Backhaushohl 22**

Das Gebäude in der Straße Backhaushohl 22 weise 5 statt 7-9 Wohneinheiten auf.

**Antwort zu 17:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

**Abwägungsergebnis zu 17:**

*Die Zahl wird in der Begründung korrigiert. Der Anregung kann gefolgt werden.*

**C) Stellungnahmen während der Bedenkfrist.**

**18 Anregung 1, Schreiben mit Eingang vom 14.11.2016 und Schreiben mit Eingang vom 16.11.2016**

**18.1 Irreführende Abbildung**

Punkt 2 der Begründung, Abbildung 2 sei irreführend, denn er/sie weise tatsächliche oder angebliche Wohnbebauung auch im Geltungsbereich von „Z 67“ aus. Dem Unterzeichner sei bekannt, dass es sich in mindestens einem Fall um eine Garage für mehrere Kfz und nicht um ein Wohngebäude handelt.

**Antwort zu 18.1:**

*Der Titel der Abbildung kann geändert und die Abbildung bzw. die Stadtgrundkarte aktualisiert werden.*

**Abwägungsergebnis zu 18.1:**

*Den Anregungen kann im o. g. Umfang gefolgt werden.*

**18.2 Kritik am festgesetzten allgemeinen Wohngebiet**

In Punkt 5 der Begründung werde nicht erklärt, warum in einem Gebiet mit bislang reiner Wohnnutzung nun auch andere Nutzungen zugelassen werden sollen. Die Wohnraumversorgung wird durch derartige Festlegungen sicher nicht verbessert.

**Antwort zu 18.2:**

*Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Die im WA zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO sind gerade in diesem innerstädtischem Gebiet erwünscht und auch verträglich (mit einigen Ausnahmen, siehe weiter unten). Die Funktion des Wohnens bleibt weiterhin bestehen. Darüber hinaus kann ein WA flexibler mit unterschiedlicher Gebäudenutzung umgehen und beispielsweise bereits vorhandene nicht störende Gewerbebetriebe miteinschließen. Gebäudenutzungen die erhebliche Störungen verursachen können, sind im WA nicht zugelassen.*

*Außerdem sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelzulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" sowie "Schank- und Speisewirtschaften" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz sollen die zentralen Versorgungseinrichtungen in den Stadtteilzentren untergebracht werden. Damit wurde berücksichtigt, dass städtebaulich unerwünschter zusätzlicher Fahr- und Parksuchverkehr, den Versorgungseinrichtungen in der Regel nach sich ziehen, die Wohnqualität in vielfältiger Weise empfindlich belastet. Zudem würden sich die erforderlichen Außen- und Nebenanlagen nicht in das beson-*

*ders sensible städtebauliche Erscheinungsbild dieses Wohngebietes integrieren lassen. So wurden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beberbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls, als nicht zulässig festgesetzt, da diese Nutzungen obendrein nicht dem gegenwärtigen und zu erhaltenden Gebietscharakter entsprechen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" werden außerdem als lediglich ausnahmsweise zulässig festgesetzt.*

**Abwägungsergebnis zu 18.2:**

*Den Anregungen kann aus den o. g. Gründen nicht gefolgt werden.*

**18.3 Nachverdichtung durch Aufstockung**

In Punkt 6 der Begründung werde die Möglichkeit der Aufstockung bislang eingeschossiger Baukörper hervorgehoben. Gerade im westlichen Plangebietsende bedeute dies jedoch eine Beeinträchtigung der Denkmalzone, da der Z 67 dort nur einen sehr schmalen Grundstückstreifen miteinschleife und die Abstände der Wohnbebauung zur Denkmalzone dort überaus gering seien.

**Antwort zu 18.3:**

*Bereits im Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken und Anregungen zu diesem Thema geäußert. Die o. g. Bedenken können daher für den westlichen Teil des Plangebiets "O 67" nachvollzogen werden.*

**Abwägungsergebnis zu 18.3:**

*Die Anregung ist bereits umgesetzt.*

**18.4 Änderung der Buslinie 57 zu Buslinie 6**

Punkt 7 der Begründung sei irreführend. Die Führung der Buslinie 6, tagsüber im 7,5- oder 10- Minuten-Takt, über die Haltestelle Backhaushohl werde mit Zustimmung der Stadtverwaltung zugunsten der Ersetzung durch die Buslinie 57, tagsüber im 20- oder 30-Minuten-Takt, aufgegeben. Dadurch werde nicht nur die Bedienungshäufigkeit verschlechtert, sondern es sei deutlich häufiger als bereits jetzt damit zu rechnen, dass zusteigewillige Fahrgäste wegen Überfüllung der Busse zurückbleiben müssen. Die Überbesetzung sei deswegen zu fürchten, weil der Linienast der Linie 57 bis Ludwig-Nauth-Straße etwa dem Linienweg der ehemaligen Linien 6 und 6A, ab dort etwa dem Linienweg der ehemaligen Linie 6A, entspricht. So sei etwa das Gutenberg-Center und die Haltestellen Karl-Zörgiebel-Straße bis Roter Weg nicht mit der Straßenbahn (Mainzelbahn) erreichbar, so dass trotz forcierter Fahrgastlenkung der MVG in Richtung Mainzelbahn der Buslinie 57 wesentliche Bedienungsfunktionen verbleiben, die im Fahrplan aber hinsichtlich der Linienkapazität und Fahrtenfrequenz unzureichend abgebildet seien.

Durch die Halbierung der Taktfrequenz, an denen der Flohmarkt am Dalheimer Weg abgehalten werde, unter Streichung der bisherigen Busanbindung des Staudingerwegs vom Hauptbahnhof werde sich die Überlastung der Kurse derart verstärken, dass samstags vielfach Fahrgäste zurückbleiben müssen.

#### **Antwort zu 18.4:**

*Die Regelung der Taktfolge von öffentlichen Verkehrsmitteln ist grundsätzlich im Bebauungsplan nicht möglich. Diese Ausführungen werden in der Begründung dargelegt um ein umfassendes Bild des Plangebiets auch im Bezug zur Gesamtstadt zu geben.*

*Durch eine Fahrplanänderung wurde die Buslinie 6 durch die Buslinie 57 ersetzt. Die ÖNV-Erschließung des Plangebiets ist durch die weiterhin angefährene Bushaltestelle "Backhaushohl" sichergestellt. Die Änderung der Buslinie wird in der Begründung abgeändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

#### **Abwägungsergebnis zu 18.4:**

*Der Anregungen, das Kapitel "Äußere Erschließung" zu aktualisieren, kann gefolgt werden. Die weiteren Ausführungen beziehen sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren "O 67". Daher ist keine Abwägung erforderlich.*

### **18.5 Rampenlose Tiefgaragen**

In Punkt 8.5 der Begründung sei erwähnt, dass es die Möglichkeit von rampenlosen Tiefgaragen gäbe. Das sei insofern irreführend, als nur ein Teil des Plangebiets entsprechend stark zur Straße abfällt.

#### **Antwort zu 18.5:**

*Es ist richtig, nur in einigen Teilen des Plangebiets bietet sich die vorhandene Topographie für die Unterbringung von Tiefgaragen mit einer ebenerdiger Zufahrt an. Die normalerweise notwendigen Rampen können in dem Fall entfallen. Im "WA 3" sind die Grundstücksbreiten allerdings sehr schmal. Die Unterbringung einer "normalen" Tiefgaragegeometrie oder auch die Unterbringung von ebenerdigen Stellplätzen oder Garagen auf den überbaubaren Flächen könnten dadurch erschwert werden. Daher sind außerhalb der Bauflächen zusätzliche Flächen für ebenerdige Stellplätze festgesetzt.*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Punkt wird zum besseren Verständnis in der Begründung weiter ausformuliert.*

#### **Abwägungsergebnis zu 18.5:**

*Der Anregung kann im o. g. Umfang gefolgt werden.*

### **19 Anregung 2, Schreiben mit Eingang vom 09.11.2016 und E-Mail vom 17.11.2016**

Die folgende Stellungnahme werde als Mitglied des Ortsbeirates Oberstadt und auch als stellvertretender Vorsitzender der "Initiative Römisches Mainz e. V." abgegeben.

Der Bebauungsplan solle nach eigener Aussage eine behutsame Innenentwicklung schaffen und gleichzeitig Vorsorge gegen eine Beeinträchtigung der benachbarten Denkmalzone "Römersteine und Umgebung" treffen. Grundsätzlich solle die Dominanz der Römersteine nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden.

#### **19.1 Gebäudehöhe im Westen des Plangebiets**

Diesem Ziel werde der Entwurf für die Grundstücke 54 – 62 nicht gerecht. Im Bereich WA 1 sei eine Gebäudehöhe von bis zu 11,00 m Höhe vorgesehen. Die dort stehenden Gebäude haben jedoch – im Gegensatz zu den weiter unten an der Back-

haushohl stehenden Häusern – nur einen minimalen Abstand zu den Römersteinen. Sie würden die Römersteine mächtig überragen, was der Bebauungsplan gerade verhindern solle. Für diesen Bereich solle daher dieselbe Beschränkung auf 4,00 m Traufhöhe gelten, wie sie für den Bereich WA 5 festgelegt ist. Das Argument, die Bebauungsstruktur entlang der Backhaushohl würde durch eine solche Beschränkung gebrochen, greife hier nicht. Die derzeit entlang der Straße stehenden Häuser sind von durchaus unterschiedlicher Höhe, einige setzen auf Straßenniveau an, andere stehen auf einem hohen Erdsockel. Beim relativ steilen Anstieg der Straße werde das Erscheinungsbild der Straße durch niedrigere Häuser zum oberen Ende der Straße hin keineswegs negativ beeinflusst, die Baustruktur nicht gebrochen.

### **Antwort zu 19.1:**

*Bereits im Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden ähnliche Bedenken und Anregungen zu diesem Thema geäußert. Hier laufen die Grundstücke konisch zu, der rückwärtige Gartenanteil wird nach Westen hin immer schmaler und damit auch die durch den "Z 67" festgesetzte Pufferzone. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist hier im WA 1 nicht mehr möglich; das Baufenster gestattet nur noch eine geringe bauliche Entwicklung in die Grundstückstiefe.*

*Einen Ausgleich wollte der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung durch Anheben der zulässigen Gebäudehöhe erreichen; quasi Entwicklung „in die Höhe statt in die Breite“. Die bisher zulässige Gebäudehöhe (max. Firsthöhe) von 11,00 m hat sich jedoch als denkmalpflegerisch problematisch erwiesen. Im Verlaufe eines Koordinierungsgespräches mit der Abteilung 60.4, Denkmalpflege am 05.12.2016 kam man deshalb überein, für den westlichen Plangebietsteil, d.h. westlich des Anwesens Backhaushohl 48-52, die Festsetzungen in Anlehnung an die Festsetzungen des WA 5 zu überarbeiten. Das bedeutet:*

- Maximale Traufhöhe von 4 m,
- Einzelhäuser / Doppelhäuser in offener Bauweise,
- Dachneigung 30°- 40°
- Max. 2 Wohneinheiten je Gebäude,
- Traufe parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze/ Straße, heruntergezogenes Dach in Richtung Römersteine.

*Ähnlich wie im WA 5 (siehe Kapitel 13.1) führen diese Festsetzungen bereits dazu, die Höhe einer baulichen Anlage, bei einer angemessenen bzw. zulässigen Tiefe des Gebäudes (unter Beachtung der Baufenstertiefe), der max. Traufhöhe und der max. Dachneigung, indirekt zu begrenzen. Allerdings ist die räumliche Nähe der vorhandenen Bebauung zu den Römersteinen im WA 1 größer als im WA 5. Im WA 5 sind die bisher festgelegten Festsetzungen ausreichend.*

*Nach einer Anfertigung von verschiedenen Testentwürfen im WA 1, bei denen die Baufenstertiefe von 18,00 m, die zulässige Traufhöhe und die zulässige Dachneigung max. ausgenutzt wurde, zeigt sich allerdings, dass eine Gebäudehöhe von fast 12,00 m möglich ist. Dies überträfe zum einen die Höhe der jetzigen Bestandsgebäude (höchstes Gebäude ca. 9,00 m) und zum anderen die festgesetzte max. Oberkante baulicher Anlagen im angrenzenden Teilgebiet WA 2.*

*Aus diesen Gründen wird im Rahmen der Abwägung vorgeschlagen, im WA 1 eine zusätzliche Höhenbeschränkung der Oberkante baulicher Anlagen festzusetzen. Die ergänzende Festsetzung der max. Oberkante baulicher Anlagen orientiert sich am Bestand und beträgt 9,00 m.*

*Damit im Rahmen einer gerechten Abwägung überhaupt noch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht werden können, wird das Stadtplanungsamt dem Bau- und Sanierungsausschuss außerdem empfohlen, die hier bisher zulässige GRZ von 0,3 auf 0,4 hochzusetzen.*

### **Abwägungsergebnis zu 19.1:**

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

## **19.2 Bebauung in der zweiten Reihe**

Die jetzt schon in zweiter Reihe zugelassenen Gebäude beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Römersteine an einigen Stellen erheblich, wenn man aus Richtung Hildegardis-Krankenhaus auf die Römersteine blicke. Durch den jetzt vorgelegten Bebauungsplan dürfe dem nicht weiter Vorschub geleistet werden. Es sei daher darauf zu achten, dass der Blick auf die Römersteine nicht durch weitere Gebäude beeinträchtigt werden.

### **Antwort zu 19.2:**

*Ähnliche Bedenken und Anregungen wurden bereits im Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu diesem Thema geäußert:*

*Der Schutz der denkmalgeschützten Römersteine ist nur ein Planungsziel, das mit dem "O 67" verfolgt wird. Mindestens gleichrangig ist der Anspruch, mit dem "O 67" eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung zu steuern und in diesem Zusammenhang auch verträglich Siedlungsreserven aufzuzeigen. Somit sind auch die privaten Belange (Bauwünsche auf dem eigenen Grundstück, die Möglichkeit sein Grundstück wirtschaftlich verwerten zu können etc.) mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Die Belange des Denkmalschutzes sind nicht automatisch höherrangig, zumal er sich ja bereits mit der Denkmalzone einen Schutz nach eigenen Rechtsvorschriften verschafft habe.*

*Auch der weiterhin rechtskräftige und auf eine grüne nicht bebaubare Pufferzone zwischen Römersteinen und Bebauung zielende Bebauungsplan "Z 67" ergänzt die Schutzfunktion der Denkmalzone. Er schränkt die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke auch außerhalb seines Geltungsbereiches dahingehend deutlich ein, dass die im "Z 67" liegende Grundstücksteilflächen zur Berechnung der städtebaulichen Dichtewerte **nicht** herangezogen werden dürfen. Davon sind alle Grundstücke im "O 67" betroffen, die sich in der Regel von der Straße bis zum rückwärtigen Fußweg "An den Römersteinen" erstrecken.*

*Der freie Blick vom Fußweg "An den Römersteinen" Richtung Römersteine auf die dahinter liegenden Gebäude ist z.T. dadurch verschuldet, dass die im "Z 67" festgesetzte "grüne Kulisse", d.h. eine Heckenstruktur mit 2 m Tiefe und 2 m Höhe, streckenweise nicht hergestellt ist. Hier ist das zuständige Fachamt gefragt, den Vollzug dieser Festsetzung einzufordern.*

*Wichtig zu wissen ist auch, dass der Bebauungsplan weniger Baumasse zulässt, als dies ohne Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 34 BauGB möglich wäre. Nicht der Bebauungsplan bringt die Verdichtung; er reduziert sie.*

*Die Erwartungsbaltung an den Bebauungsplan, Bauen in zweiter Reihe generell zu verbieten, kann angesichts der bereits in zweiter Reihe genehmigten Bebauung und vor dem Hintergrund des im BauGB verankerten Gebotes der Innenentwicklung nicht rechtssicher geregelt werden. Insofern regelt der "O 67" die Baumasse, die Höhe baulicher Anlagen, die Anzahl der je Gebäude zulässigen Wohneinheiten und die Ausrichtung der Gebäude in der zweiten Reihe bzw. im rückwärtigen Grundstücksteil.*

### **Abwägungsergebnis zu 19.2:**

*Den Anregungen kann im o. g. Umfang gefolgt werden.*

### 19.3 Dachgiebel

Die dunkel gehaltenen traufständigen Dächer sind relativ unauffällig. Umso mehr allerdings fallen breite Giebel in Richtung Römersteine unangenehm auf. Hier sei auf eine weniger auffällige Lösung zu achten.

#### **Antwort zu 19.3:**

*Damit die Giebel von Gebäuden in Richtung Römersteine nicht unangenehm auffallen, wird im "WA 1" und "WA 5" des Bebauungsplans "O 67" u. a. eine max. Traufhöhe von 4,00 m sowie eine Firstlinie durch Planeintrag festgesetzt. Die Firstrichtung von Gebäuden im "WA 1" muss parallel zur Straße Backhaushohl und im "WA 5" parallel zu den Römersteinen ausgerichtet werden, sodass sich die Giebelseiten zu den abgewandten Seiten der Römersteine ausrichtet.*

#### **Abwägungsergebnis zu 19.3:**

*Die Anregung ist bereits umgesetzt.*

### 19.4 Baugrenzen entlang der jetzigen Bebauung

Im Baufeld WA 1 solle erwogen werden, die Baulinie (*gemeint ist hier die Baugrenze*) für die Häuser 58 bis 62 eng an der jetzigen Bebauung zu führen. Der Abstand der jetzt bereits stehenden Häuser zu den Römersteinen sei denkbar gering. Durch eine zusätzliche Bebauung werde das Erscheinungsbild der Römersteine empfindlich beeinträchtigt. Zur zulässigen Höhe habe er sich bereits geäußert (siehe Kapitel 19.1). Rückwärtig zum Weg "An den Römersteinen" seien die Häuser nur deshalb im Moment – bis auf ein kleines Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze – nicht so auffällig, weil die Vorgaben des Bebauungsplanes „Z 67“ nicht beachtet werden und hohe streckenweise palisadenartige Sichtschutzanlagen illegal gebaut wurden.

#### **Antwort zu 19.4:**

*Die Baugrenze wird bereits eng an der jetzigen Bebauung geführt und orientiert sich an der Umgrenzung Denkmalzone "Römersteine und Umgebung". Zur besseren Beurteilung von möglichen baulichen Erweiterungen im rückwärtigen Grundstücksbereich und somit in Nachbarschaft der Römersteine wurden von Amt 60.4, Abteilung Denkmalpflege, im Dezember 2016 Geländeschnitte in Auftrag gegeben. Zu jedem Grundstück im Plangebiet wurde ein Geländeschnitt angelegt, der sowohl die Höhenlage der Straße Backhaushohl, des Gebäudes auf dem Grundstück, des rückwärtigen Gartens bis hin zur Höhenlage der Römersteine und des gleichnamigen Fußweges zeigt. Auch die Abstände wurden gemessen. Anschließend wurden die bereits vorgenommenen Bebauungsplanänderungen (Überarbeitung der Festsetzungen für den Planbereich westlich des Anwesens Backhaushohl 48-52, in Anlehnung an die Festsetzung des WA 5, d.h. Festsetzung einer Firsthöhe von max. 9,00 m und Beschränkung der Dachneigung auf 30°- 40°) mit besagten Geländeschnitten abgeglichen. Dabei zeigte sich, dass die geänderten Festsetzung des Bebauungsplanes mit Blick auf die Höhenlage, aber auch auf den Abstand zu den Römersteinen, plausibel und korrekt sind.*

*In diesem Bereich eine zusätzliche Reduzierung der überbaubaren Flächen vorzunehmen, käme einem enteignungsgleichen Eingriff nahe. Der Schutz der denkmalgeschützten Römersteine ist nur ein Planungsziel, das mit dem "O 67" verfolgt wird. Mindestens gleichrangig ist der Anspruch, mit dem "O 67" eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung zu steuern und in diesem Zusammenhang auch verträglich Siedlungsreserven aufzuzeigen. Somit sind auch die privaten Belange (Bauwünsche auf dem eigenen Grundstück, die Möglichkeit sein Grundstück wirtschaftlich verwerten zu können etc.) mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.*

*Der Hinweis dass im "Z 67" illegale Sichtschutzanlagen errichtet wurden, ist für das Bebauungsplanverfahren "O 67" nicht relevant. Hier ist das zuständige Fachamt gefragt, den Vollzug dieser Festsetzung einzufordern.*

### ***Abwägungsergebnis zu 19.4:***

*Den Anregungen kann nur teilweise gefolgt werden.*

## **20 Anregung 3, E-Mail vom 24.11.2016**

Die Stellungnahme nehme Bezug auf den Bebauungsplan, die Begründung und die planungsrechtlichen Festsetzungen.

### **20.1 Höhe der Gebäude im WA 1**

Die vorgesehene Gebäudehöhe von 11,00 m im WA 1 würde die Römersteine überdecken. Das Ziel der angemessenen Dominanz der Römersteine über die Gebäudehöhe (Begründung, S.4) würde im WA 1 nicht erreicht.

Stattdessen soll sich die Begrenzung der Gebäudehöhe im WA 1 an der Höhe der aktuellen (Stand Nov. 2016) Bebauung im WA 1 orientieren.

### ***Antwort zu 20.1:***

*Für den westlichen Plangebietsteil, d.h. westlich des Anwesens Backhaushohl 48-52, wurden die Festsetzungen in Anlehnung an die Festsetzungen des WA 5 in der Zwischenzeit überarbeitet (siehe Abwägungsergebnis in Kapitel 13.2). Das bedeutet:*

- *Maximale Oberkante baulicher Anlagen (Firtsöhe) von 9,00 m,*
- *Maximale Traufhöhe von 4,00 m,*
- *Einzelhäuser / Doppelhäuser in offener Bauweise,*
- *Dachneigung 30°- 40°,*
- *Max. 2 Wohneinheiten je Gebäude,*
- *Traufe parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze/ Straße, heruntergezogenes Dach in Richtung Römersteine.*

*Die Höhe baulicher Anlagen im WA 1 orientiert sich nun an der Bestandsbebauung.*

### ***Abwägungsergebnis zu 20.1:***

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

## **20.2 Innenentwicklung**

Backhaushohl 38 sei das am weitesten westlich gelegene Haus mit im Gebiet der "zweiten Reihe" liegender Bebauung (siehe Bebauungsplan). Die Innenentwicklung betreffe also die Grundstücke Backhaushohl 18 bis 38. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso die Grundstücke Backhaushohl 40 und 42 zukünftig in zweiter Reihe bebaut werden dürfen. Mit einer "Innenentwicklung" lässt sich das jedenfalls nicht rechtfertigen.

Stattdessen solle das Bebauungsgebiet "WA 5" sich lediglich zwischen Backhaushohl 18 und 38 befinden. Die Grundstücke Backhaushohl 40 und 42 sollen davon ausgenommen werden.

### ***Antwort zu 20.2:***

*Der Anspruch mit dem "O 67" eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung zu steuern und in diesem Zusammenhang auch verträglich Siedlungsreserven aufzuzeigen ist mindestens gleichrangig mit dem Planungsziel die denkmalgeschützten Römersteine vor übergroßen Baumassen in zweiter Reihe zu schützen. Somit sind auch die privaten Belange (Bauwünsche auf dem eigenen Grund-*

stück, die Möglichkeit sein Grundstück wirtschaftlich verwerten zu können etc.) mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Nun befindet sich auf dem Grundstück Backhaushohl 36 zwar das am weitesten westlich gelege Bestandsgebäude im Gebiet der "zweiten Reihe" liegenden Bebauung (WA 5). Das bedeutet jedoch nicht, dass auf den westlichen Nachbargrundstücken keine Innenentwicklung möglich sei. Hier ist eine ausreichende Grundstückstiefe im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Geltungsbereich des "O 67" maßgeblich, damit durch das Maß der baulichen Nutzung noch eine untergeordnete Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden kann.

Die Grundstückstiefen bzw. die verträgliche bauliche Dichte auf den westlichen Grundstücken des Teilgebiets WA 5 wurden in diesem Zusammenhang noch einmal geprüft. Damit im Rahmen der Abwägung angemessene bauliche Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke ermöglicht werden können, wird das Stadtplanungsamt dem Bau- und Sanierungsausschuss empfehlen, die bisher überbaubare Grundstücksfläche und damit das Allgemeine Wohngebiet "WA 5" nur auf die Grundstücke "Backhaushohl 18 – 38" und "An den Römersteinen 3" zu beschränken.

#### **Abwägungsergebnis zu 20.2:**

Den Anregungen kann im o. g. Umfang gefolgt werden.

### **20.3 Unterschreitung von Mindestabständen**

Die blauen Markierungen (siehe Baugrenzen im Bebauungsplan) stehen im Widerspruch zu den vorgeschriebenen Mindestabständen der Bebauung zu Grundstücksgrenzen (in Rheinland-Pfalz: 3 Meter). Beispiel Backhaushohl 28: Laut Bebauungsplanentwurf dürfe der in WA 5 gelegene Neubau bis 0,5 Meter bzw. sogar bis direkt an die Grundstücksgrenze von Backhaushohl 28 gebaut werden. Der vorgeschriebene Mindestabstand von 3 Metern würde also nicht eingehalten, was einen schwerwiegenden Eingriff in die Rechte der Eigentümer von Backhaushohl 28 bedeuten würde.

Stattdessen solle im Bebauungsplan festgeschrieben werden, dass der Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze in jedem Fall einzuhalten ist. Die Situation für Backhaushohl 20/22 sei ähnlich.

#### **Antwort zu 20.3 :**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (festgesetzt für das WA 5) und als Einzel- und Doppelhäuser (festgesetzt für das WA 1 bis WA 4 und WA 6) zu errichten. Der seitliche Grenzabstand ergibt sich aus der geltenden Landesbauordnung und muss deshalb im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach § 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

#### **Abwägungsergebnis zu 20.3:**

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

### **20.4 Einzelbebauung im WA 5**

Im WA 5 sei Einzelbebauung vorgeschrieben (siehe Begründung, S.10). Unklar sei, was passiert, wenn zwei benachbarte Grundstücke (Parzellen) vom selben Eigentümer erworben (geschehen z. B. bereits bei Backhaushohl 26 und An den Römersteinen 3) und damit quasi "zusammengelegt" werden. Wäre dann eine Bebauung mit einem "großen Einzelhaus" in der Mitte des zusammgelegten Grundstücks erlaubt? Dies stelle ein "Schlupfloch" aus der vorgeesehenen Einzelbebauung dar.

Stattdessen solle im Bebauungsplan festgeschrieben werden, dass sich aus einer "Zusammenlegung" von Parzellen keine Änderungen der Einzelbebauung ergeben dürfen.

**Antwort zu 20.4:**

*Bei einer Zusammenlegung von Grundstücken ist die Errichtung eines Einzelhauses, im Rahmen der zu beachtenden Festsetzungen des "O 67", in der Mitte von zusammengelegten Grundstücken zulässig, wenn sich das Einzelhaus auf einer überbaubaren Fläche befindet. Resultierend aus einer Zusammenlegung von Grundstücken ergeben sich durch die restriktiven Festsetzungen im WA 5 (z. B. nur max. zwei zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude) kaum Änderungen. Die Grundfläche des Gebäudes kann allerdings in Abhängigkeit der neuen Grundstücksgröße und der zulässigen GRZ von 0,3 größer gewählt werden. Dadurch entsteht aber immer noch kein "Schlupfloch" aus der vorgesehenen Einzelbebauung.*

**Abwägungsergebnis zu 20.4:**

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

## 20.5 Aufstockung von Bestandsgebäuden

Es sei unklar, ob Bestandsgebäude, die außerhalb der blau markierten Baugrenzen liegen, z. B. Backhaushohl 32 oder 26 (siehe Bebauungsplan), aufgestockt werden dürfen. Stattdessen solle diese Aufstockung generell ausgeschlossen werden.

**Antwort zu 20.5:**

*Im Bebauungsplan "O 67" besteht für alle Wohngebäude, die z.T. außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen (z. B. Backhaushohl 32 oder 26) Bestandsschutz. Der Bestandsschutz verhindert, dass eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage rechtswidrig wird, auch wenn das öffentliche Recht sich durch die Rechtskraft des Bebauungsplans ändert und die bestehende Anlage nunmehr dem geänderten Recht widerspricht. Eine nachträgliche wesentliche Änderung der baulichen Anlage, wie eine Aufstockung, ist daher nicht möglich. Instandhaltungsmaßnahmen am bestehenden Gebäude berühren den Bestandsschutz hingegen nicht.*

**Abwägungsergebnis zu 20.5:**

*Eine Aufstockung der Bestandsgebäude ist bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. Die Anregung ist bereits umgesetzt.*

## 20.6 Aufschüttung von Erde

Aufschüttung von Erde solle generell ausgeschlossen werden, da sie das Erscheinungsbild der Römersteine beeinträchtigt (siehe aktuelle Erdaufschüttung auf der Baustelle Backhaushohl 18).

**Antwort zu 20.6:**

*Erdaufschüttungen im Rahmen von Bautätigkeiten betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Allerdings bezieht sich im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 5" die Höhe baulicher Anlagen auf die natürliche Geländeoberfläche. Dazu sind Geländepunkte im Bebauungsplan festgesetzt, die durch Bezug auf NN in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind. Das Anheben der natürlichen Geländeoberfläche scheint eher unwahrscheinlich, da sich der Grundstückseigentümer durch die im WA 5 max. zulässige Traufhöhe von 4,00 m, bezogen auf die im Plan festgesetzten Geländepunkte, in der Höhenentwicklung seines Bauvorhabens selber einschränken würde.*

### **Abwägungsergebnis zu 20.6:**

*Der Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

### **20.7 Begrenzung der Gesamtgebäudehöhe im WA 5**

Für WA 5 wurde lediglich die maximale Traufhöhe (4,00 m) festgeschrieben, nicht die Gesamthöhe. Lege man eine Dachneigung von max. 45 ° zugrunde, können sich Gesamthöhen ergeben, die höher als die Gebäudehöhen im WA 3, die auf maximal 12,00 m über Straßenniveau festgelegt wurden.

Stattdessen solle (zusätzlich zur Traufhöhe) festgeschrieben werden, dass die Gebäudehöhen im WA 5 nicht höher sein dürfen als die maximal 12,00 m über Straßenniveau liegenden Gebäudehöhen im WA 3.

### **Antwort zu 20.7:**

*Im Rahmen der Abwägung zwischen privaten und denkmalpflegerischen Belangen (siehe Kapitel 13.2) wird dem Bau- und Sanierungsausschuss bereits vorgeschlagen, zusätzlich im WA 1 eine max. Oberkante baulicher Anlagen von 9,00 m festzusetzen. Hier befinden sich die überbaubaren Grundstücksflächen in unmittelbarer Umgebung zu den Römersteinen. Im WA 5 ist der Abstand einer möglichen Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu den Römersteinen wesentlich größer. Hier beträgt er zwischen 20,00 und 25,00 m. Daher sind Gebäude mit einer etwas höheren baulichen Oberkante als im WA 1 vertretbar.*

*Es ist richtig, dass im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 5 eine maximale Traufhöhe von 4,00 m über dem Bezugspunkt (bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche) zulässig ist und das Dach mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad ausgeführt werden soll. Darüber hinaus muss das max. eingeschossige Einzelhaus traufständig zur nördlichen Baugrenze angeordnet sein. Außerdem ist die GRZ von 0,3 einzuhalten und die Gebäudetiefe wird auf die festgesetzte Tiefe des Baufters beschränkt. Die Begrenzung der Höhe des Kniestocks auf 50 cm soll zudem eine tief runter gezogene Trauflinie erreichen. Mit der Einhaltung dieser aufgezählten Festsetzungen ergibt sich bereits indirekt die max. Firsthöhe einer baulichen Anlage im WA 5. Damit wird insgesamt bewirkt, dass die "Baumasse" reduziert wird. Es wird zudem die Tendenz beobachtet, dass die natürliche Geländeoberfläche etwas abgetragen wird. Da sich die max. Höhe baulicher Anlagen auf die festgesetzten Geländepunkte bezieht, würde sich in diesem Fall die Höhe eines Firstes in Meter über NN eher etwas reduzieren.*

*Nun sind im östlichen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im WA 5 nur geringe Gebäudetiefen von 10,00 bis 13,00 m möglich. Bei einer Gebäudetiefe von 12,00 m, einer max. zulässigen Traufhöhe von 4,00 m und einer max. zulässigen Dachneigung von 45 Grad kann der First nur eine Höhe von bis zu 10,00 m erreichen. Diese Gebäudehöhe ist vertretbar. Im westlichen Bereich des WA 5 ermöglichen die Bauftertiefen allerdings auch tiefere Gebäudegrundrisse. Somit kann der First, bei einer Gebäudetiefe von über 16,00 m, auch eine Höhe von über 12,00 m erreichen. Dies überträgt zum einen die Höhe der jetzigen Bestandsgebäude im rückwärtigen Bereich (höchstes Gebäude ca. 10,00 m über dem Bezugspunkt, welcher sich an der natürlichen Geländeoberfläche orientiert) und zum anderen die festgesetzte max. Oberkante baulicher Anlagen in den südlichen Teilgebieten WA 4 und WA 6 (ehemals WA 3) von 12,00 m über dem Bezugspunkt (hier liegt der Bezugspunkt an der Straßengrenzungslinie jedoch ca. 2,00 bis 2,50 m niedriger).*

*Aus diesen Gründen wird im Rahmen der Abwägung vorgeschlagen, im WA 5 eine zusätzliche Höhenbeschränkung der Oberkante baulicher Anlagen festzusetzen. Die ergänzende Festsetzung der max. Oberkante baulicher Anlagen orientiert sich am Bestand und beträgt 10,00 m.*

**Abwägungsergebnis zu 20.7:**

*Der Anregung kann gefolgt werden.*

Mainz, 23.05.2017

  
Sigges

*Anlagen: Im Rahmen der Bedenkfrist schriftlich eingegangene Stellungnahmen*

- 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 61.2.1
- IV. Wvl.: 10.6.2017
- V. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.4 z. d. lfd. A.

Mainz, 23.05.2017  
61-Stadtplanungsamt

  
Ingenthron

Anregung 1

61	26	Ob		67		
----	----	----	--	----	--	--

Aktenzeichen:

21714

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 14. Nov. 2016

Arzt. Dez.	Z. d. Kd. A				Wvl.				R					
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl.: .....

Stadtplanungsamt

MZ

12.11.2016

In Sachen

Offenlage O 67 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Punkt 2 Abbildung 2 ist irreführend, denn er/sie weist tatsächliche oder angebliche Wohnbebauung auch im Geltungsbereich von Z 67 aus. Dem Unterzeichner ist bekannt, daß es sich in mindestens einem Fall um eine Garage für mehrere Kfz und nicht um ein Wohngebäude handelt.

In Punkt 5 wird nicht erklärt, warum in einem Gebiet mit bislang reiner Wohnnutzung nun auch andere Nutzungen zugelassen werden sollen. Die Wohnraumversorgung wird durch derartige Festlegungen sicher nicht verbessert.

In Punkt 6 wird die Möglichkeit der Aufstockung bislang eingeschossiger Baukörper hervorgehoben. Gerade im westlichen Plangebietsende bedeutet dies jedoch eine Beeinträchtigung der Denkmalzone, da Z. 67 dort nur einen sehr schmalen Grundstücksstreifen betrifft und die Abstände der Wohnbebauung zur Denkmalzone dort überaus gering sind.

Punkt 7. der Begründung ist irreführend. Die Führung der Buslinie 6, tagsüber im 7,5- oder 10-Minuten-Takt, über die Haltestelle Backhaushohl wird mit Zustimmung der Stadtverwaltung zugunsten der Ersetzung durch die Buslinie 57, tagsüber im 20- oder 30-Minuten-Takt, aufgegeben. Dadurch wird nicht nur die Bedienungshäufigkeit verschlechtert, sondern es ist deutlich häufiger als bereits jetzt damit zu rechnen, daß zusteigewillige Fahrgäste wegen Überfüllung der Busse zurückbleiben müssen. Die Überbesetzung ist deswegen zu fürchten, weil der Linienast der Linie 57 bis Ludwig-Nauth-Straße etwa dem Linienweg der ehemaligen Linien 6 und 6A, ab dort etwa dem Linienweg der ehemaligen Linie 6A, entspricht. So ist etwa das Gutenberg-Center und die Haltestellen Karl-Zörgiebel-Straße bis Roter Weg nicht mit der Straßenbahn (Mainzelbahn) erreichbar, so daß trotz forcierter Fahrgastlenkung der MVC in Richtung Mainzelbahn der Buslinie 57 wesentliche Bedienungsfunktionen verbleiben, die im Fahrplan aber hinsichtlich der Linienkapazität und Fahrtenfrequenz unzureichend abgebildet sind.

Punkt 8.5 erwähnt die Möglichkeit rampenloser Tiefgaragen. Das ist insofern irreführend, als nur ein Teil des Plangebiets entsprechend stark zur Straße hin abfällt.

Mit freundlichen Grüßen,

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 16. Nov. 2016									
Antw. Dez.	z. d. ffd. A			Wvl.			R		
Aut.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

- 1) Stadtplanungsamt
- 2) Ortsverwaltung Mainz-Oberstadt
- 3) Ortsverwaltung Mainz-Bretzenheim

15.11.2016

In Sachen

Offenlage O 67 wird folgende ergänzte Stellungnahme abgegeben:

Punkt 2 Abbildung 2 ist irreführend, denn er/sie weist tatsächliche oder angebliche Wohnbebauung auch im Geltungsbereich von Z 67 aus. Dem Unterzeichner ist bekannt, daß es sich in mindestens einem Fall um eine Garage für mehrere Kfz und nicht um ein Wohngebäude handelt.

In Punkt 5 wird nicht erklärt, warum in einem Gebiet mit bislang reiner Wohnnutzung nun auch andere Nutzungen zugelassen werden sollen. Die Wohnraumversorgung wird durch derartige Festlegungen sicher nicht verbessert.

In Punkt 6 wird die Möglichkeit der Aufstockung bislang eingeschossiger Baukörper hervorgehoben. Gerade im westlichen Plangebietsende bedeutet dies jedoch eine Beeinträchtigung der Denkmalzone, da Z 67 dort nur einen sehr schmalen Grundstücksstreifen betrifft und die Abstände der Wohnbebauung zur Denkmalzone dort überaus gering sind.

Punkt 7. der Begründung ist irreführend. Die Führung der Buslinie 6, tagsüber im 7,5- oder 10-Minuten-Takt, über die Haltestelle Backhaushohl wird mit Zustimmung der Stadtverwaltung zugunsten der Ersetzung durch die Buslinie 57, tagsüber im 20- oder 30-Minuten-Takt, aufgegeben. Dadurch wird nicht nur die Bedienungshäufigkeit verschlechtert, sondern es ist deutlich häufiger als bereits jetzt damit zu rechnen, daß zusteigewillige Fahrgäste wegen Überfüllung der Busse zurückbleiben müssen. Die Überbesetzung ist deswegen zu fürchten, weil der Linienast der Linie 57 bis Ludwig-Nauth-Straße etwa dem Linienweg der ehemaligen Linien 6 und 6A, ab dort etwa dem Linienweg der ehemaligen Linie 6A, entspricht. So ist etwa das Gutenberg-Center und die Haltestellen Karl-Zörgiebel-Straße bis Roter Weg nicht mit der Straßenbahn (Mainzelbahn) erreichbar, so daß trotz forcierter Fahrgastlenkung der MVG in Richtung Mainzelbahn der Buslinie 57 wesentliche Bedienungsfunktionen verbleiben, die im

Fahrplan aber hinsichtlich der Linienkapazität und Fahrtenfrequenz unzureichend abgebildet sind.

Durch die Halbierung der Taktfrequenz an Tagen, an denen der Flohmarkt am Dalheimer Weg abgehalten wird, unter Streichung der bisherigen Busanbindung des Staudingerwegs vom Hauptbahnhof wird sich die Überlastung der Kurse derart verstärken, daß samstags vielfach Fahrgäste werden zurückbleiben müssen.

Punkt 8.5 erwähnt die Möglichkeit rampenloser Tiefgaragen. Das ist insofern irreführend, als nur ein Teil des Plangebiets entsprechend stark zur Straße hin abfällt.

Mit freundlichen Grüßen,

Stadtverwaltung Mainz  
Bauplanungsamt  
Abt. Stadtplanung

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Backhaushohl/Römersteine“

Die nachfolgende Stellungnahme gebe ich ab als Stellvertretender Vorsitzender der „Initiative Römisches Mainz e. V.“ und als Mitglied des Ortsbeirates Oberstadt:

Der Bebauungsplan soll nach eigener Aussage eine behutsame Innenentwicklung schaffen und gleichzeitig Vorsorge gegen eine Beeinträchtigung der benachbarten Denkmalzone „Römersteine und Umgebung“ treffen. Grundsätzlich soll die Dominanz der Römersteine nicht durch übergroße Baumassen in der zweiten Reihe in Frage gestellt werden.

Diesem Ziel wird der Entwurf für die Grundstücke 54 – 62 nicht gerecht. Im Bereich WA 1 ist eine Gebäudehöhe von bis zu 11 m Höhe vorgesehen. Die dort stehenden Gebäude haben jedoch – im Gegensatz zu den weiter unten an der Backhaushohl stehenden Häusern - nur einen minimalen Abstand zu den Römersteinen. Sie würden die Römersteine mächtig überragen, was der Bebauungsplan gerade verhindern soll. Für diesen Bereich sollte daher dieselbe Beschränkung auf 4 m Traufhöhe gelten, wie sie für den Bereich WA 5 festgelegt werden soll. Das Argument, die Bebauungsstruktur entlang der Backhaushohl würde durch eine solche Beschränkung gebrochen, greift hier nicht. Die derzeit entlang der Straße stehenden Häuser sind von durchaus unterschiedlicher Höhe, einige setzen auf Straßenniveau an, andere stehen auf einem hohen Erdsockel. Beim relativ steilen Anstieg der Straße wird das Erscheinungsbild der Straße durch niedrigere Häuser zum oberen Ende der Straße hin keineswegs negativ beeinflusst, die Baustruktur nicht gebrochen.

Die jetzt schon in zweiter Reihe zugelassenen Gebäude beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Römersteine an einigen Stellen erheblich, wenn man aus Richtung Hildegardis-Krankenhaus auf die Römersteine blickt. Durch den jetzt vorgelegten Bebauungsplan darf dem nicht weiter Vorschub geleistet werden. Es ist daher darauf zu achten, dass nicht der Blick auf die Römersteine durch weitere Gebäude beeinträchtigt werden kann.

Mainz, den 09. 11. 2016

Aktenzeichen: 0126.06.67.....

EINGANG: 09.11.16

- Z. d. Ilt. Nr.
- Z. d. Handakte
- Wvl.: .....

Anregung 2

----- Weitergeleitete Nachricht -----

**Betreff:** Bebauungsplan "Backhaushohl/Römersteine (O  
67)

**Datum:** Thu, 17 Nov 2016 15:48:00 +0100

**Von:**

**An:** [stadtplanungsamt@mainz.de](mailto:stadtplanungsamt@mainz.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meiner Stellungnahme, die ich Ihnen am 9. 11. im  
Rahmen der

Bürgerbeteiligung im Drususaal übergeben habe, möchte ich das Nachfolgende ergänzen:

Im Baufeld WA 1 sollte erwogen werden, die Baulinie für die Häuser 58 bis 62 eng an der jetzigen Bebauung zu führen. Der Abstand der jetzt bereits stehenden Häuser zu den Römersteinen ist denkbar gering. Durch eine zusätzliche Bebauung würde das Erscheinungsbild der Römersteine empfindlich beeinträchtigt. Zur zulässigen Höhe habe ich mich bereits geäußert. Rückwärtig zum Weg an den Römersteinen sind die Häuser nur deshalb im Moment - bis auf ein kleines Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze - nicht so auffällig, weil die Vorgaben des Bebauungsplanes Z 67 nicht beachtet werden und hohe streckenweise palisadenartige Sichtschutzanlagen illegal gebaut wurden.

Meine zweite Ergänzung betrifft das Bauen in der zweiten Reihe im Baufeld WA 5. Die dunkel gehaltenen traufständigen Dächer sind relativ unauffällig. Umso mehr allerdings fallen breite Giebel in Richtung Römersteine unangenehm auf. Hier ist auf eine weniger auffällige Lösung zu achten.

Mit der Bitte, meine Vorschläge in Ihre Überlegungen und Abwägungen einzubeziehen,

verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Aktenzeichen: 61.26.06.67

- Z. d. lfd. A. ✓  
 Z. d. Handaktes  
 Wvl.: .....



WG: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Backhaushohl/  
Römersteine“ (O67)

24.11.2016 13:56



Landeshauptstadt  
Mainz

Anregung 3

Landeshauptstadt Mainz  
61-Stadtplanungsamt

<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von

/Amt61/Mainz am 24.11.2016 13:56 -----

Von:

An:

Datum: 24.11.2016 07:15

Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Backhaushohl/Römersteine“ (O67)



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt

<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

----- Weitergeleitet von

/Amt61/Mainz am 24.11.2016 07:15 -----

Von:

An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Datum: 23.11.2016 18:44

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Backhaushohl/Römersteine“ (O67)

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei meine Stellungnahme (siehe unten). Ich bitte um  
Eingangsbestätigung für diese E-Mail. Eine Rückmeldung zu meiner  
Stellungnahme würde ich begrüßen.

Mit freundlichen Grüßen,

**Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Backhaushohl/Römersteine“ (O67)**

per E-Mail an: [stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)

**I. Vorbemerkung**

In dieser Stellungnahme wird auf folgende Dokumente Bezug genommen:

Dok. 1: „Abbildung Bebauungsplan“

[https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/3587\\_bebauungsplan.pdf](https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/3587_bebauungsplan.pdf)

Dok. 2: „Begründung“

[https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/3587\\_begruendung.pdf](https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/3587_begruendung.pdf)

Dok. 3: „Planungsrechtliche Festsetzungen“

[https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/3587\\_text-festsetzungen.pdf](https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/3587_text-festsetzungen.pdf)

**II. Stellungnahme**

**(A) Höhe der Gebäude in WA1**

Die vorgesehene Gebäudehöhe von 11 m in WA1 würde die Römersteine überdecken. Das Ziel der angemessenen Dominanz der Römersteine über die Gebäudehöhe (Dok. 2, S. 4) würde in WA1 nicht erreicht.

Stattdessen sollte die Begrenzung der Gebäudehöhe in WA1 sich an der Höhe der aktuellen (Stand Nov. 2016) Bebauung in WA1 orientieren.

#### (B) Innenentwicklung

Backhaushohl 38 ist das am weitesten westlich gelegene Haus mit im Gebiet der „zweiten Reihe“ liegender Bebauung (Dok. 1). Die Innenentwicklung betrifft also die Grundstücke Backhaushohl 18 bis Backhaushohl 38. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Grundstücke Backhaushohl 40 und Backhaushohl 42 zukünftig in zweiter Reihe bebaut werden dürfen. Mit einer „Innenentwicklung“ lässt sich das jedenfalls nicht rechtfertigen.

Stattdessen sollte das Bebauungsgebiet „WA5“ sich lediglich zwischen Backhaushohl 18 und Backhaushohl 38 befinden. Die Grundstücke Backhaushohl 40 und Backhaushohl 42 sollten davon ausgenommen werden.

#### (C) Unterschreitung von Mindestabständen

Die blauen Markierungen (s. Dok. 1) stehen im Widerspruch zu den vorgeschriebenen Mindestabständen der Bebauung zu Grundstücksgrenzen (in Rheinland-Pfalz: 3 Meter). Beispiel Backhaushohl 28: Laut Bebauungsplanentwurf dürfte der in WA5 gelegene Neubau bis 0,5 Meter bzw. sogar bis direkt an die Grundstücksgrenze von Backhaushohl 28 gebaut werden. Der vorgeschriebene Mindestabstand von 3 Metern würde also nicht eingehalten, was einen schwerwiegenden Eingriff in die Rechte der Eigentümer von Backhaushohl 28 bedeuten würde.

Stattdessen sollte im Bebauungsplan festgeschrieben werden, dass der Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze in jedem Fall einzuhalten ist.

(Ähnliche Situation für Backhaushohl 20/Backhaushohl 22.)

#### (D) Einzelbebauung in WA5

In WA5 ist Einzelbebauung vorgeschrieben (Dok. 2, S. 10). Unklar ist, was passiert, wenn zwei benachbarte Grundstücke (Parzellen) vom selben Eigentümer erworben (geschehen z. B. bereits bei Backhaushohl 26 und An den Römersteinen 3) und damit quasi „zusammengelegt“ werden. Wäre dann eine Bebauung mit einem „großen Einzelhaus“ in der Mitte des zusammengelegten Grundstücks erlaubt? Dies würde ein „Schlupfloch“ aus der vorgesehenen Einzelbebauung darstellen).

Stattdessen sollte im Bebauungsplan festgeschrieben werden, dass sich aus einer „Zusammenlegung“ von Parzellen keine Änderungen der Einzelbebauung ergeben dürfen.

#### (E) Aufstockung von Bestandsgebäuden

Es ist unklar, ob Bestandsgebäude, die außerhalb der blau markierten Baugrenzen liegen, z. B. Backhaushohl 32, Backhaushohl 26 (Dok. 1), aufgestockt werden dürfen.

Stattdessen sollte diese Aufstockung generell ausgeschlossen werden.

(F) Aufschüttung von Erde

Aufschüttung von Erde sollte generell ausgeschlossen werden, da sie das Erscheinungsbild der Römersteine beeinträchtigt (siehe aktuelle Erdaufschüttung auf der Baustelle Backhaushohl 18)

(G) Begrenzung der Gesamtgebäudehöhe in WA5

Für WA5 wurde lediglich die maximale Traufhöhe (4 m) festgeschrieben, nicht die Gesamthöhe. Legt man eine Dachneigung von max. 45 Grad zugrunde, könnten sich Gesamthöhen ergeben, die höher sind als die Gebäudehöhen in WA3, die auf maximal 12 m über Straßenniveau festgelegt wurden.

Stattdessen sollte (zusätzlich zur Traufhöhe) festgeschrieben werden, dass die Gebäudehöhen in WA5 nicht höher sein dürfen als die maximal 12 m über Straßenniveau liegenden Gebäudehöhen in WA3.