

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. Bisher 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 $\frac{3}{4}$ 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 Erhaltungsstreifen (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 Bebauungsstruktur. 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 vertraglichen 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, sodass 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 Öfteren 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

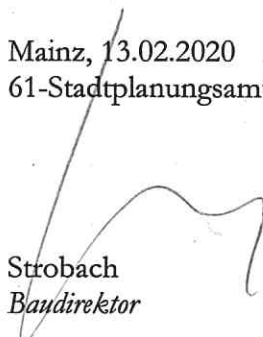
Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Z. d. Handakten 61.2.2

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

18.02.20

Mainz, 13.02.2020
61-Stadtplanungsamt



Strobach
Baudirektor



1

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau B
Am 87er Denkmal

55131 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **29. Okt. 2018**

Antw. Daz.	z. d. lfd. A				Wvl.				R					
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				

Unser Zeichen: 117/13-621
(bitte immer angeben)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
hier: Entwurf Bebauungsplan „Oberer Dorfgraben (L 72)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen der [redacted]
[redacted] anwaltlich vertreten. Eine uns legitimierende Vollmacht fügen wir anbei. Die
[redacted] sind Eigentümer des Grundstück Flur 4, Flurstücknummer 473 der Gemarkung Mainz-
Laubenheim (Adresse: [redacted]). Das Grundstück unserer Mandanten
grenzt an das südliche Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs L 72 an bzw. liegt in
einem schmalen Streifen in diesem Planentwurfsgebiet.

Genau hierauf richtet sich die für unsere Mandanten vorgetragene Anregung: Der Bebauungsplan ist
an der Südwestecke seines Geltungsbereiches entgegen der üblichen Handhabung und der
gesetzgeberischen Intention nicht parzellenscharf ausgewiesen. Vielmehr wird ein ein paar Meter
breiter Streifen des Grundstücks Flur 4, 473 in den Geltungsbereich aufgenommen und wird dabei
sogar in die Baugrenzen einbezogen. Dadurch wird aber das Flurstück unserer Mandanten in $\frac{3}{4}$ und $\frac{1}{4}$

25 ¹

aufgeteilt, was die Überplanung angeht. Wir gehen davon aus, dass es sich hier um ein planerisches Versehen handelt, weil ansonsten der Bebauungsplan überall parzellenscharf ausgewiesen ist.

Namens unserer Mandanten regen wir an, die südwestliche Hecke des Plangebietes so nach Norden zu verschieben, dass die äußere Grenze des Plangebietes auf der Grundstücksgrenze des im Eigentum unserer Mandanten stehenden Grundstücks verlaufen wird. Dadurch würde die Grenze des Plangebiets nach dem Flurstück 242/10 eine kurze Verschwenkung nach Norden und dann wieder in westöstlicher Richtung machen an der Grenze zwischen den Parzellen 473 und der Parzelle 242/6.

Für eine Berücksichtigung dieser Anregung sind wir dankbar und sehen einer kurzen Eingangsbestätigung dieses Schreibens entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



①

61 26 - Lau 72/15.04.2018

- Z. d. Hd. A.
 Z. d. Handak
 Wvl.:

P

Per E-Mail
Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
- Herrn Christian Faller -
SG Verbindliche Bauleitplanung

55028 Mainz

Unser Zeichen: 117/13-621
(bitte immer angeben)

Bebauungsplanentwurf „Oberer Dorfgraben (L 72)“

Sehr geehrter Herr Faller,
sehr geehrter Herr Schmitt,

18.12.18 |

ich darf in obiger Sache auf unsere ausführliche Besprechung vom 05.12.2018 Bezug nehmen. Für unsere Mandanten, die nehmen wir zum Sachstand wie folgt Stellung:

1. Die sind damit einverstanden und danken noch einmal für die Möglichkeit, dass das in ihrem Eigentum stehende Grundstück Flur 4, Flurstück Nummer 473, der Gemarkung Laubenheim in den Geltungsbereich des Bebauungsplans L 72 mit aufgenommen wird.
2. Das betroffene Grundstück ist bis zum Wendehammer der Straße „Am Edelmann“ sehr steil aufsteigend. Es muss deshalb zwingend gegen ein Abspülen und Erdrutschbewegungen auf dem Grundstück abgefangen werden, damit die Sicherheit auf der talseits verlaufenden Straße nicht gefährdet ist. Ähnliche Abfangmaßnahmen finden sich durch L-Stein-Mauern auch auf den Nachbargrundstücken in der Straße „Am Edelmann“. Eine solche L-Stein-Mauer müsste, gerechnet

[Redacted signature area]

25 4

vom Bürgersteig aus, 2,0 m hoch sein, um ein Abfangen zu gewährleisten. Wir wären für eine Berücksichtigung und Einbeziehung in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dankbar.

3. Gewisse Schwierigkeiten bereitet noch die planerische Ausweitung der Fläche, die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden soll.

Hierzu ist festzuhalten, dass sich bergseits angrenzend ein Naturschutzgebiet anschließt, welches auf der [REDACTED] beginnt und bis über die [REDACTED] verläuft. Nach Kenntnis unserer Mandanten sind lediglich die Parzellen [REDACTED] die westlich unmittelbar an das Gelände unserer Mandanten (Flurstück 473) angrenzen, die einzigen, die noch in dem eigentlich geforderten naturschutzrechtlichen Zustand sind. Alle anderen Flächen sind inzwischen zu Gärten oder ähnlichen Nutzungen verändert worden. Das widerspricht auch schon den geplanten Festsetzungen unter Ziffer 3 Abs. 2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen. Diese Festsetzungen beziehen sich ja sogar auf die äußere Grenze der an das Naturschutzgebiet angrenzenden Flächen. Auch dort kann man nicht davon ausgehen, dass ein solcher Erhaltungsstreifen irgendwo eingehalten wäre. Ein Gebäude ist sogar auf der [REDACTED] in diesen Naturschutzgebietstreifen bzw. in den jetzigen Erhaltungsstreifen E1 hineingebaut.

Unsere Mandanten haben nun folgendes Problem: Auf der [REDACTED] befindet sich eine alte Weinbergsmauer. Das ist der Fußpunkt auf der Grenze. Die Weinbergsmauer fängt das Hanggelände ab. Es wird notwendig sein, diese Mauer zu restaurieren und auch wieder entlang der Grenze der Parzelle [REDACTED] bis zur Grenze der [REDACTED] zu verlängern. Sonst würde eine erhebliche Gefahr drohen, dass das Hanggelände abwärts auf das Grundstück 473 abgehen könnte.

Würde nun aber, wie in dem Plan vorgesehen, der Erhaltungsstreifen E1 auch auf das Grundstück 473 nach Süden verlängert werden, dann würde die Instandsetzung der Trockenmauer/ Weinbergsmauer sehr problematisch, da sich diese unmittelbar hinter der Fläche E1 im Naturschutzgebiet befindet. Sie muss aber aus Hangsicherungsgründen weiter bestehen bleiben und auch gesichert werden.

Wir schlagen deshalb vor, den Streifen E1 nicht auf das [REDACTED] zu legen, sondern nach Westen auf das Gelände der [REDACTED] zu versetzen. Dort könnte die Bepflanzung hinter der Weinbergsmauer so wie in Ziffer 1.8.3 der textlichen Festsetzungen umgesetzt werden. Außerdem könnte die Mauer instand gehalten werden, was für die Grundstücksabsicherung notwendig wäre. Im Hinblick darauf, dass die Streifen in der Fläche E1 ohnehin faktisch gar nicht mehr in naturnahem Zustand belassen sind und sogar auch das Naturschutzgebiet zum Teil ganz anders genutzt wird, wäre das unseres Erachtens eine Möglichkeit, hier den Realitäten vor Ort Rechnung zu tragen und gleichzeitig auch die notwendigen Grundstücksabsicherungen vorzunehmen. So muss man festhalten, dass an dem nördlich angrenzenden Grundstück [REDACTED] ein Gebäude errichtet ist, das nicht nur in den Streifen E1 hineinragt, sondern über diesen hinaus sogar in das Naturschutzgebiet gebaut wurde. Dieses Gebäude würde also von vornherein ebenso wie die dort vorhandenen Gartenanlagen und die Terrassenpflasterung sämtlich gegen die Festsetzungen aus dem neuen Bebauungsplan widersprechen, sodass die Fläche E1 durch die faktische Nutzung vor Ort jetzt schon erheblich in Frage zu stellen ist.

Von unserer Seite wird insoweit ein handhabbarer Kompromiss vorgeschlagen, der auch den Realitäten vor Ort entsprechen würde. Unsere Mandanten hätten kein Problem damit, das jetzige Naturschutzgebiet in dem Zustand zu belassen, in dem es ist und damit dort auch den Gewächsstreifen einzuhalten.

Wir wären für eine Überprüfung dieser planerischen Möglichkeiten im Zuge der Planerweiterung dankbar und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Der Bebauungsplanentwurf verlangt zum einen die Größe von Baugrundstücken von mindestens 400 Quadratmeter und begrenzt gleichzeitig die Zahl der Wohneinheiten auf eine je Baugrundstück. Damit schreibt der B-Planentwurf die Entwicklung eines reinen Villenwohngebiet fest!

In Anbetracht des aktuellen Bodenrichtwerts von 765 €/qm dort ergibt sich dort für die einzig zulässigen Einfamilienhäuser eine Vorbelastung von fast 350.000 € für Grundstück und Grunderwerbsnebenkosten. Für eine im B-Plan vorgeschriebene Villa mit 200 qm Grundfläche sind in Anbetracht der Hanglage weitere Bau- und Baunebenkosten von ca. 3.000 €/qm zu erwarten. Neben der Topografie schlagen dabei Aspekte des Schallschutzes vor allem gegen Fluglärm deutlich zu buche. Somit ist dort durch den geplanten B-Planentwurf eine Bebauung für Kosten unterhalb von rund 1.000.000 € ausgeschlossen! Damit ist der Erwerb oder die Errichtung von Wohneigentum für die größten Teile der Mainzer Bevölkerung in diesem Bereich ausgeschlossen.

Auf die weiteren, stark die Bebauung limitierenden Faktoren z.B. zur Grundfläche der baulichen Anlagen (100 bzw. 200 qm) oder zur GFZ (0,4 statt Richtwert nach BauNVO 1,2), die technisch auf Grund der Hanglage der Grundstücke unmöglich einzuhaltenen, maximalen Abgrabungen etc. möchten wir hier im Detail gar nicht eingehen.

Im Ergebnis wird die Entwicklung des oberen Dorfgrabens von einem derzeit sozial und in der Wohnungsstruktur gut gemischten (Familien-)Wohngebiet zu einem Luxus-Wohngebiet für einige wenige Villenbewohner in großen Häusern festgeschrieben.

Der vorhandene und stark wachsende Bedarf an bezahlbarem (!) Wohnraum in Mainz und speziell in Laubenheim verlangt aber im Gegenteil nach einer zügigen Erweiterung des Wohnungsangebots. Durch die erheblichen Beschränkungen für die Realisierung von Wohnraum im vorliegenden B-Planentwurf verpasst Mainz-Laubenheim hier eine Chance, der Wohnungsnot entgegen zu wirken, die Schaffung des dringend benötigten neuen Wohnraums wird durch den Bebauungsplanentwurf massiv verhindert.

Aus unserer Sicht ist es daher dringend geboten, das bestehenden Baugebiet in verträglichem Maß weiter zu verdichten, anstatt über die Begrenzung hier weitere Neubaugebiete in Mainz erzwingen. Hierzu verweisen wir auch auf die Stellungnahme von Herrn Dr. Jeromin.

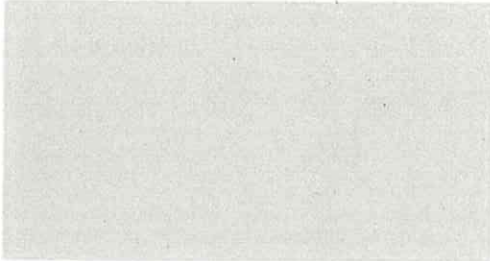
Erlauben Sie uns außerdem den Hinweis, dass durch den Bebauungsplanentwurf alle weiteren Neubauvorhaben gegenüber den bereits erteilten Baugenehmigungen und den teilweise seit Jahrzehnten bestehenden Gebäuden erheblich und unangemessen benachteiligt werden. So sind auch Ersatzneubauten für vorhandene Zwei- oder Dreifamilienhäuser nicht mehr möglich. Damit wird deren Wert erheblich gemindert und sehr stark und in unzulässigem Ausmaß in die Freiheit unseres Eigentums am oberen Dorfgraben eingegriffen. Auch hierzu verweisen wir auf die Ausführungen von

[REDACTED]

[REDACTED]

Wir bitten daher dringend darum, von dem Bebauungsplanentwurf Abstand zu nehmen bzw. den Planentwurf an die vorhandene, gemischte Bebauungsstruktur anzupassen. Für eine zeitnahe Entscheidung wären wir äußerst verbunden, da wir seit Inkrafttreten der Veränderungssperre an der Bebauung des Grundstücks seit bereits über einem Jahr gehindert sind.

Abschließen möchten wir unsere Bereitschaft zum konstruktiven Dialog auch in diesem Projekt unterstreichen, den wir gemeinsam und erfolgreich in vielen Projekten in Mainz pflegen.



(2)

L 72

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanung

Eingang: 12. NOV. 2018

KANZLEI FÜR VERWALTUNGSRECHT

- I. Kenntnis genommen
- II. Bei den Hh. Akten

Mainz, 11.12.2018

f

Antw. Dez	z. d. Hh. A		Wvl.		R	
Abt.: 0	1	2	3	4	5	6
SG: 0	1	2	3	4	5	6
	0	1	2	3	4	5

→ 7.2.2

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Am 87er Denkmal Zitadelle
55131 Mainz

Per Telefax: 06131/12-2053
stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Andernach, den 09.11.2018/MA
Sachbearbeiter:
Durchwahl:
E-Mail:

- Dorfgraben
321/18 JE02


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan „Oberer Dorfgraben (L 72)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der
vertre-

lautende Vollmacht liegt vor.

25 ³



Wir nehmen Bezug auf die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Oberer Dorfgraben (L 72)“ im Amtsblatt der Landeshauptstadt Mainz Nr. 48 vom 28.09.2018 und nehmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans für unsere Mandatschaft als Eigentümerin eines im künftigen Plangebiet liegenden Grundstücks wie folgt Stellung:

1. Fehlende Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan „Oberer Dorfgraben (L 72)“ ist in der aktuellen Fassung nicht erforderlich. Von daher ist das eingeleitete Bauleitplanverfahren einzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bauleitplanes ist erforderlich – zeitlich und dem Umfang nach –, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung ohne Planung nicht gewährleistet ist. Der Gemeinde steht bei der Frage der Erforderlichkeit einer Aufstellung von Bauleitplänen ein nicht unerheblicher Spielraum im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Verfügung, der die Planungskontrolle auf die Ermessensüberprüfung beschränkt.¹ Im Zusammenhang mit der gerichtlichen Kontrolle der Erforderlichkeit einer Bauleitplanung hat das BVerwG² die hierbei gültigen Grundsätze in seiner Rechtsprechung wie folgt zusammengefasst:

„Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die städtebaulichen Gründe, die sich in einer konkreten städtebaulichen Situation zur Rechtfertigung planerischer Festsetzungen anführen lassen, sind deshalb stets auch Ergebnis städtebaupolitischer Willensbildung. Sich einen entsprechenden Willen zu bilden und hierüber Auskunft zu geben, ist ausschließlich Sache der Gemeinde. Sie hat die städtebaulichen Zielsetzungen zu formulieren. Das Gericht darf fehlende städtebauliche Ordnungsvorstellungen und Zielsetzungen der Gemeinde nicht durch eigene Erwägungen zum städtebaulich Sinnvollen oder Wünschenswerten ersetzen.“

¹ BVerwG 7.5.1971 – IV C 76.68, BauR 1971, 182.

² BVerwG 25.7.2017 – 4 BN 2.17, juris Rn. 3.

In der Rechtsprechung des BVerwG³ haben sich Fallgruppen herausgebildet, bei denen die Erforderlichkeit der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 – ausnahmsweise – zu verneinen ist:

Bebauungspläne, die aus kompetenzrechtlichen oder sonstigen rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung bieten („vollzugsunfähige Pläne“)⁴, sind ebenso wenig erforderlich wie Pläne, die keine positive Plankonzeption verfolgen, sondern ausschließlich darauf gerichtet sind, einen Bauwunsch zu durchkreuzen („Verhinderungsplanung“).⁵

Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten bestehen erhebliche Zweifel, dass die Zielsetzungen des Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf dessen beabsichtigte Festsetzungen realisierbar sind. Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere, dass das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, sodass die geordnete städtebauliche Bebauung nach § 34 BauGB ohne weiteres möglich ist.



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 könnten.

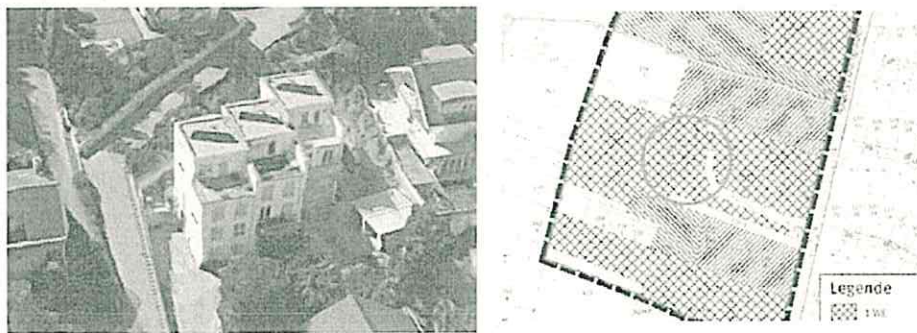
Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf spiegelt kaum die tatsächliche Situation wieder. Irrelevant ist die Prüfung der durchschnittlichen GRZ oder der Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet. Stattdessen sollte eine kumulative Prüfung erfolgen, nämlich: Wie viele Wohngebäuden den aktuellen Festsetzungen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

³ In allen zitierten und beispielhaft genannten Entscheidungen hat das BVerwG die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 im Ergebnis nicht verneint.

⁴ BVerwG 30.8.2001 - 4 CN 9.00 - BVerwGE 115, 77; 25.6.2014 - 4 CN 4/13, BVerwGE 150, 101.


⁵ BVerwG 18.12.1990 - 4 NB 8.90 - NVwZ 1991, 875; 14.7.1972 - IV C 8.70, BVerwGE 40, 258. BVerwG, Urteil vom 28.01.1999 - 4 CN 5.98, juris, Rn. 15; BVerwG, Beschluss vom 24.10.1990 - 4 NB 29.90, juris, Rn. 11.

Dass die Begründung zum Bebauungsplanentwurf die tatsächliche Situation nicht widerspiegelt zeigt sich insbesondere bei der Berechnung der durchschnittlichen Anzahl der Wohneinheiten. Obwohl sich der Baukörper im Oberen Dorfgraben 41 bis 41 B über 3 Grundstücke erstreckt und offensichtlich als 3 verschiedene Bauwerke betrachtet werden, wird dieser Bauungskomplex in der Begründung als mit jeweils einer Wohneinheit dargestellt (Seite 11 der Begründung zum Bebauungsplan). Keine dieser Baukörper hält jedoch die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs von 400 m²/Wohneinheit ein. In der Begründung taucht diese Objekt trotzdem als ein (positives) Beispiel bei der Berechnung der Anzahl der Wohneinheiten auf.



Ebenso fragwürdig ist die geplante Festsetzung im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung im Norden des Plangebiets in dem Bereich Oberer Dorfgraben 15a, 15b, 15d, 15 e, und 15f. Eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wäre 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 eine 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 ist. Die tatsächliche Bebauung widerspricht indes ganz offensichtlich den geplanten Festsetzungen.





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


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

Tatsächlich ermöglicht 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 wird damit jede Möglichkeit genommen, einen vergleichbaren Nutzungsmaßstab anzunehmen, der das Gebiet prägt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans in der aktuellen Fassung werden daher die Grundstücke, die tatsächlich mit Einfamilienhäusern bebaut sind, erheblich entwertet, denn die Umsetzung eines Vorhabens mit den geplanten Vorgaben des Bebauungsplans ist wirtschaftlich nicht realisierbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen also dazu, dass das Gebiet auch im Weiteren eine inhomogene Bebauung aufweisen wird. Auch jegliche Investitionen auf diesen negativ belasteten Grundstücken werden dadurch verhindert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich daher erheblich zum Nachteil der bestandsgeschützten und seit längerem bestehenden Bebauung in seinem Geltungsbereich aus.

2. Fehlerhafte Abwägung erheblicher Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine unzureichende Einbeziehung von Belangen in die Abwägung, also Unvollständigkeits des Abwägungsmaterials, begründet einen Fehler, der grundsätzlich die Unwirksamkeit



des Bauleitplans zur Folge hat. In § 1 Abs. 7 BauGB werden ausdrücklich die privaten Belange als in die Abwägung einzubeziehende Belange bezeichnet.⁶

Völlig unberücksichtigt geblieben sind im Entwurf des Bebauungsplans die Planschadensansprüche der betroffenen Eigentümer. Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kann 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 Planschadensersatzansprüchen befürchten zu müssen und – wenn eine Festsetzung auf den Bestand ohne Ersatzanspruch für einige Bereiche des Plangebiets nicht in Betracht zu ziehen ist – in welcher Höhe mit einem Planschadensersatzanspruch zu rechnen ist.⁷

In Anbetracht des aktuellen Bodenrechtswerts von 765 €/m² ergibt sich für die einzigen zulässigen Einfamilienhäuser eine Vorbelastung von fast 350.000 € für Grundstück und Grunderwerbsnebenkosten. Für ein Einfamilienhaus von 200 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist es mit Baukosten von ca. 3.000 €/m² zu rechnen. Damit belaufen sich die Kosten für ein Einfamilienhaus auf rund 1.000.000 €.

Folglich ist es mit erheblichen Planschadensansprüchen zu rechnen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen gewesen sind. Eine sachgerechte Abwägung erheblicher Belange ohne Ermittlung der für möglicher Planschadensersatzansprüchen fand daher nicht statt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans ist nach alledem folgendes festzustellen:

Die überwiegende bereits vorhandene Bebauung hält die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein. Realisierung der Festsetzungen ist – wenn überhaupt – nur auf einem untergeordneten Bereich des Plangebiets möglich. Eine positive Planungskonzeption ist folglich nicht erkennbar. Darüber hinaus fehlt es an einer sachgerechten Abwägung erheblicher Belange. Denn ohne eine Abschätzung, in welcher Höhe Planschadensersatzansprüche konkret zu erwarten sind und welche Folgen die Planung für die betroffenen Eigentümer hat, kann keine sachgerechte Abwägung der privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen.

⁶ Söfker/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 1, Rn. 188, 195.

⁷ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.08.2005 – 7 D 2/05.NE, juris, Rn. 49.



Der Bebauungsplan ist daher in der aktuellen Fassung nicht beschlussfähig.

Mit freundlichen Grüßen

