

Aktz.: 61 26 – Dr 31

## ***Bebauungsplanentwurf "Am Römerquell (D 31)"***

### **I. Vermerk**

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

<i>Gesprächsort:</i>	./.	
<i>am:</i>	./.	von Uhr bis Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	19.06.2020	
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	./.	
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.	
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.	
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	./.	
<i>Bedenkfrist:</i>	./.	
<i>Aushang:</i>	29.06.2020 bis 24.07.2020	

### **A) Allgemeines**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bauleitplanentwurfes "Am Römerquell (D 31)" erfolgte in der Zeit vom 29.06.2020 bis 24.07.2020 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger konnte der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes im Internet eingesehen werden.

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

### 1. Bürger 1

- Schreiben vom 21.07.2020 -

- Die festgesetzte Ausnutzung des Grundstückes "Am Südhang 21" sei zu gering. Es werde eine absolute Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> empfohlen, die bei der Errichtung von einem Doppelhaus zulässig wäre.

#### Abwägungsergebnis

*Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Siedlungsstruktur zu sichern, die vorhandene hohe Wohnqualität zu erhalten und dabei den Eigentümern einen Spielraum für eine vertragliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Zwar handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein zusammenhängendes Wohngebiet, die darin enthaltenen Gebäudestrukturen weisen jedoch räumliche Eigenarten auf, die sich innerhalb der Straßenzüge unterscheiden. Bei der getroffenen Festsetzung der zulässigen Grundstücksausnutzung erfolgte eine kleinräumige Unterteilung der möglichen Bebaubarkeit entsprechend der auftretenden Strukturen.*

*Um dem Bestreben eines angemessenen Maßes an Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen ein größeres Gewicht beizumessen, wurde geprüft, inwieweit eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung ermöglicht werden kann, ohne im Gegenzug eine Veränderung der vorhandenen hochwertigen Siedlungsstruktur herbeizuführen.*

*Im Ergebnis soll eine Anpassung der festgesetzten Grundstücksausnutzung erfolgen. Für die Bereiche in denen bislang überwiegend eine geringere Gebäudegrundfläche vorherrscht, werden nicht mehr die strengen Begrenzungen angesetzt, die ein Festhalten an den kleineren Baukörpern fordern. Ziel ist es nunmehr auch hier eine Entwicklungsmöglichkeit zu generieren, die eine Baukörpergröße wie in den anderen Teilen des Plangebietes zulässt. Dies beinhaltet ein Anheben der festgesetzten absoluten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> sowie eine Anhebung der GRZ von 0,25 auf 0,3.*

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

### 2. Bürger 2

- Schreiben vom 24.07.2020 -

- Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schränken die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke gegenüber der bisherigen Zulässigkeit ein. Hierbei handele es sich um einen nicht gerechtfertigten Eingriff in die Eigentumsrechte.
- Eine Beschränkung der Nachverdichtung werde begrüßt. Zugleich bestünde aber auch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Es bestehe der Wunsch nach mehr gestalterischer Freiheit für die Gebäude und weniger strikte Vorgaben. Explizit werde eine Lockerung der Vorgaben zur Dachgestaltung angeregt.
- Die Festsetzung einer GR von 150 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,25 sei für das Grundstück "Am Stumpf 20" nicht nachvollziehbar. In diesem Bereich sei die Festsetzung aus der Universitätsstraße mit einer GR von 180 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3 fortzuführen.
- Da das Bestandsgebäude bereits eine Grundfläche von 174 m<sup>2</sup> aufweise, stelle diese Reduzierung der zulässigen Bebaubarkeit faktisch eine Enteignung dar.

- Die Begrenzung auf 150 m<sup>2</sup> Grundfläche stehe einer altersgerechten Bebauung entgegen.
- Es werde angeregt die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf drei zu erhöhen, um eine Mehr-Generationen-Bebauung zu ermöglichen.
- Es werde angeregt, das Baufeld im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erweitern, um ein größeres Maß der Bebauung zu ermöglichen.
- Flach- und Pultdächer ließen eine bessere Ausrichtung von Solarpanels zu und ermöglichen zudem eine Dachbegrünung. Auf eine Festsetzung der Dachform solle daher verzichtet werden.
- Es werde auf die Änderungswünsche des Ortsbeirates verwiesen, der ebenfalls eine Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich wünsche.

## **Abwägungsergebnis**

### **Gebäudegrundfläche und Grundstücksausnutzung**

*Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Siedlungsstruktur zu sichern, die vorhandene hohe Wohnqualität zu erhalten und dabei den Eigentümern einen Spielraum für eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Zwar handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein zusammenhängendes Wohngebiet, die darin enthaltenen Gebäudestrukturen weisen jedoch räumliche Eigenarten auf, die sich innerhalb der Straßenzüge unterscheiden. Bei der getroffenen Festsetzung der zulässigen Grundstücksausnutzung erfolgte eine kleinräumige Unterteilung der möglichen Bebaubarkeit entsprechend der auftretenden Strukturen.*

*Um dem Bestreben eines angemessenen Maßes an Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen ein größeres Gewicht beizumessen, wurde geprüft, inwieweit eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung ermöglicht werden kann, ohne im Gegenzug eine Veränderung der vorhandenen hochwertigen Siedlungsstruktur herbeizuführen.*

*Im Ergebnis soll eine Anpassung der festgesetzten Grundstücksausnutzung erfolgen. Für die Bereiche in denen bislang überwiegend eine geringere Gebäudegrundfläche vorherrscht, werden nicht mehr die strengen Begrenzungen angesetzt, die ein Festhalten an den kleineren Baukörpern fordern. Ziel ist es nunmehr auch hier eine Entwicklungsmöglichkeit zu generieren, die eine Baukörpergröße wie in den anderen Teilen des Plangebietes zulässt. Dies beinhaltet ein Anheben der festgesetzten absoluten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup>, sowie eine Anhebung der GRZ von 0,25 auf 0,3.*

### **Wohneinheiten**

*Im Zuge der Erhöhung der Gebäudegrundfläche wird im Quartier die Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Siedlungsgebieten geschaffen, ohne dabei den Charakter des Gebietes zu beeinträchtigen. Um den aktuellen Ansprüchen an moderne Wohnformen gerecht zu werden, soll zukünftig die Zahl der zulässigen Wohneinheiten geringfügig erhöht werden. An Stelle der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten werden zukünftig drei Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht. Diese Zahl entspricht immer noch dem Charakter des Quartiers mit einer kleinteiligen Einzelhausbebauung und gibt gleichzeitig die Möglichkeit zu einer maßvollen Nachverdichtung.*

### **Rückwärtige Baugrenze**

*Die Festlegung der rückwärtigen Baugrenze dient vorrangig dem Ziel, die rückwärtigen Grundstücksbereiche vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen zu bewahren und damit den vorhandenen grünen Gartencharakter und die hohe Wohnqualität im Quartier zu erhalten. Ein Ausdehnen der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen*

Grundstücksbereich führt unweigerlich zu einer Beeinträchtigung dieser Grünfunktion. Von einer Ausweitung oder Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze wird daher abgesehen.

### **Dachform**

Der Geltungsbereich ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig die Satteldächer und Walmdächer dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Quartiers bei und sollen daher auch weiterhin beibehalten werden. Die Errichtung von Solarpaneels ist auch bei der Errichtung von geneigten Dächern sinnvoll möglich. Die Errichtung anderer Dachformen würde zu einer wahrnehmbaren Veränderung des vorhandenen Charakters beitragen. An der bisherigen Festsetzung zur Zulässigkeit von Sattel- und Walmdächern wird auch weiterhin festgehalten.

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

### **3. Bürger 3**

- E-Mail vom 21.07.2020 -

- Das Grundstück "Rheingaublick 12" weise aufgrund seiner Lage als Eckgrundstück einige Besonderheiten auf. Gemäß TF 1.4.2 seien max. 25 % der Flächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze für Stellplätze zu verwenden. Bei dem Eckgrundstück sei diese Fläche unverhältnismäßig klein, die Errichtung der Zufahrt würde hierdurch erschwert
- Es werde gebeten eine Befreiung für das Grundstück zu erlassen, um zu ermöglichen, eine Zufahrt mit einer Breite von 5,5 m herzustellen.

### **Abwägungsergebnis**

Gemäß der Festsetzung 1.4.3 ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 5 m zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist es zu verhindern, dass die Grundstückseinfriedungen durch zu große Öffnungen unterbrochen werden. Sie dient damit der Erhaltung der Raumkanten der öffentlichen Straßen. Die Begrenzung der Zufahrtsbreite ist damit unabhängig von der Grundstücksgröße einzuhalten. Eine Sonderregelung für einzelne Grundstücke ist im Bebauungsplan nicht zielführend.

Auch bei Grundstücken, die nur über eine geringe Grundstücksbreite oder einen kleinen Vorgartenbereich verfügen, ist sichergestellt, dass mindestens ein Stellplatz im Zufahrtsbereich hergestellt werden kann.

Von einer Änderung der getroffenen Festsetzungen für das angesprochene Grundstück wird daher abgesehen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

### **4. Bürger 4**

- E-Mail vom 11.07.2020 -

- Die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze im Bereich des Grundstückes "Am Römerquell 15" orientiere sich nicht am Bestand, sondern trenne einen Teil des Gebäudes ab. Es werde darum gebeten, die rückwärtige Baugrenze so weit zu verschieben, dass eine Neuerrichtung des bestehenden Gebäudes uneingeschränkt möglich werde.

## Abwägungsergebnis

*Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weisen die vorhandenen Gebäude teilweise unterschiedliche Bautiefen auf. Maßstabbildend für den prägenden Charakter der Siedlungsstruktur ist dabei nicht jedes einzelne Gebäude, sondern das Zusammenwirken aller vorhandenen Gebäude. Gerade bei der Darstellung der Bebauungstiefe weisen die vorhandenen Gebäude teils deutliche Unterschiede auf. Die im Planentwurf definierte Baugrenze stellt dabei einen Rahmendar, der den weit überwiegenden Anteil der Gebäude abbildet und dabei noch einen Spielraum für Erweiterungen oder Verschiebungen bietet. Lediglich einige wenige Gebäude (hierzu zählt auch das Gebäude "Am Römerquell 15") weisen bereits im Bestand eine größere Gebäudetiefe auf, die nach den Festsetzungen zukünftig nicht mehr zulässig ist. Hier besteht eine derart hohe Ausnutzung des Grundstückes, dass dies bereits städtebaulich nicht mehr mit der städtebaulichen Struktur der Umgebung harmonisiert. Bestehende Gebäude, die größer sind als das zulässige Maß der baulichen Nutzung, genießen weiterhin uneingeschränkt Bestandsschutz und bleiben solange zulässig, bis eine Änderung bzw. Neubebauung der Grundstücke erfolgt.*

*Die Festlegung der rückwärtigen Baugrenze dient vorrangig dem Ziel die rückwärtigen Grundstücksbereiche vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen zu bewahren und damit den vorhandenen grünen Gartencharakter und die hohe Wohnqualität im Quartier zu erhalten. Ein Ausdehnen der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereich führt unweigerlich zu einer Beeinträchtigung dieser Grünfunktion. Von einer Ausweitung oder Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze wird daher abgesehen.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

### 5. Bürger 5

*- E-Mail vom 24.07.2020 -*

- Auf dem Grundstück "Am Stumpf 22" sei trotz der großen Grundstücksgröße nur eine geringere Bebaubarkeit zulässig (150 m<sup>2</sup>). Bei dem kleineren benachbarten Grundstück der Universitätsstraße sei eine größere Bebauung möglich (180 m<sup>2</sup>). Es werde eine Erhöhung der Bebaubarkeit des Grundstückes "Am Stumpf 22" auf ebenfalls 180 m<sup>2</sup> angeregt.

## Abwägungsergebnis

*Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Siedlungsstruktur zu sichern, die vorhandene hohe Wohnqualität zu erhalten und dabei den Eigentümern einen Spielraum für eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Zwar handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein zusammenhängendes Wohngebiet, die darin enthaltenen Gebäudestrukturen weisen jedoch räumliche Eigenarten auf, die sich innerhalb der Straßenzüge unterscheiden. Bei der getroffenen Festsetzung der zulässigen Grundstücksausnutzung erfolgte eine kleinräumige Unterteilung der möglichen Bebaubarkeit entsprechend der auftretenden Strukturen.*

*Um dem Bestreben eines angemessenen Maßes an Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen ein größeres Gewicht beizumessen, wurde geprüft, inwieweit eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung ermöglicht werden kann, ohne im Gegenzug eine Veränderung der vorhandenen hochwertigen Siedlungsstruktur herbeizuführen.*

*Im Ergebnis soll eine Anpassung der festgesetzten Grundstücksausnutzung erfolgen. Für die Bereiche, in denen bislang überwiegend eine geringere Gebäudegrundfläche vorherrscht, werden*

*nicht mehr die strengen Begrenzungen angesetzt, die ein Festhalten an den kleineren Baukörpern fordern. Ziel ist es nunmehr auch hier eine Entwicklungsmöglichkeit zu generieren, die eine Baukörpergröße wie in den anderen Teilen des Plangebietes zulässt. Dies beinhaltet ein Anheben der festgesetzten absoluten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup>, sowie eine Anhebung der GRZ von 0,25 auf 0,3.*

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

## 6. Bürger 6

- E-Mail vom 24.07.2020 -

- Die Grundstücke "Universitätsstraße 10-22" gehören zu den größten im Plangebiet. Durch die Begrenzung der absoluten GR von 180 m<sup>2</sup> werde eine GRZ von lediglich ca. 0,2 erreicht. Es werde angeregt die absolute GR auf 220 m<sup>2</sup> zu erhöhen.
- Mehrere Gebäude in der Universitätsstraße 10-22 überschreiten im Bestand die rückwärtige Baugrenze. Aufgrund der hohen Grundstückstiefe werde eine Erhöhung der Bautiefe auf 19 m angeregt.
- Es werde angeregt, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von zwei auf drei zu erhöhen, um die Errichtung von Mehrgenerationenhäusern zu ermöglichen.
- Es werde angeregt keine Festsetzungen zur Dachform zu treffen, um den Bauherren größere Gestaltungsspielräume einzuräumen und ökologisch sinnvolle Flachdächer zu ermöglichen.

### Abwägungsergebnis

#### **Gebäudegrundfläche und Grundstücksausnutzung**

*Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Siedlungsstruktur zu sichern, die vorhandene hohe Wohnqualität zu erhalten und dabei den Eigentümern einen Spielraum für eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Zwar handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein zusammenhängendes Wohngebiet, die darin enthaltenen Gebäudestrukturen weisen jedoch räumliche Eigenarten auf, die sich innerhalb der Straßenzüge unterscheiden. Bei der getroffenen Festsetzung der zulässigen Grundstücksausnutzung erfolgte eine kleinräumige Unterteilung der möglichen Bebaubarkeit entsprechend der auftretenden Strukturen.*

*Um dem Bestreben eines angemessenen Maßes an Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen ein größeres Gewicht beizumessen, wurde geprüft, inwieweit eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung ermöglicht werden kann, ohne im Gegenzug eine Veränderung der vorhandenen hochwertigen Siedlungsstruktur herbeizuführen.*

*Im Ergebnis soll eine Anpassung der festgesetzten Grundstücksausnutzung erfolgen. Für die Bereiche in denen bislang überwiegend eine geringere Gebäudegrundfläche vorherrscht, werden nicht mehr die strengen Begrenzungen angesetzt, die ein Festhalten an den kleineren Baukörpern fordern. Ziel ist es nunmehr auch hier eine Entwicklungsmöglichkeit zu generieren, die eine Baukörpergröße wie in den anderen Teilen des Plangebietes zulässt. Dies beinhaltet ein Anheben der festgesetzten absoluten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> sowie eine Anhebung der GRZ von 0,25 auf 0,3.*

*Eine Erhöhung der zulässigen absoluten Grundfläche über das Maß von 180 m<sup>2</sup> in der Universitätsstraße wird nicht mehr als Gebietsverträglich angesehen. Baukörper, die eine Größe von mehr als 180 m<sup>2</sup> aufweisen, lassen sich nicht mehr in den Charakter der kleinteiligen Einzelhausstruktur einbetten, sondern entwickeln eine neue eigenständige Typologie. Eine solche ist bereits im nördlichen Bereich der Straße "Am Südbang" vorzufinden. Da das Ziel der*

Planung jedoch in einem Erhalt der vorhandenen Struktur besteht, wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche über das Maß von 180 m<sup>2</sup> hinaus nicht vorgenommen.

### **Rückwärtige Baugrenze**

Die Festlegung der rückwärtigen Baugrenze dient vorrangig dem Ziel die rückwärtigen Grundstücksbereiche vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen zu bewahren und damit den vorhandenen grünen Gartencharakter und die hohe Wohnqualität im Quartier zu erhalten. Ein Ausdehnen der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereich führt unweigerlich zu einer Beeinträchtigung dieser Grünfunktion. Von einer Ausweitung oder Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze wird daher abgesehen.

### **Wohneinheiten**

Im Zuge der Erhöhung der Gebäudegrundfläche wird im Quartier die Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Siedlungsgebieten geschaffen, ohne dabei den Charakter des Gebietes zu beeinträchtigen. Um den aktuellen Ansprüchen an moderne Wohnformen gerecht zu werden, soll zukünftig die Zahl der zulässigen Wohneinheiten geringfügig erhöht werden. An Stelle der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten werden zukünftig drei Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht. Diese Zahl entspricht immer noch dem Charakter des Quartiers mit einer kleinteiligen Einzelhausbebauung und gibt gleichzeitig die Möglichkeit zu einer maßvollen Nachverdichtung.

### **Dachform**

Der Geltungsbereich ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig die Satteldächer und Walmdächer dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Quartiers bei und sollen daher auch weiterhin beibehalten werden. Die Errichtung von Solarpaneels ist auch bei der Errichtung von geneigten Dächern sinnvoll möglich. Die Errichtung anderer Dachformen würde zu einer wahrnehmbaren Veränderung des vorhandenen Charakters beitragen. An der bisherigen Festsetzung zur Zulässigkeit von Sattel- und Walmdächern wird auch weiterhin festgehalten.

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

## **7. Bürger 7**

- E-Mail vom 24.07.2020 -

- Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "D 31" fehle die Erforderlichkeit, da das Gebiet bereits bebaut sei und Baurecht nach § 34 BauGB bestehe. Die Planung diene der Verhinderung einer weiteren Nachverdichtung. Eine Verhinderungsplanung sei nach der Rechtsprechung rechtswidrig.
- Die Planung verhindere die Schaffung von Wohnraum. Eine Bebauung in zweiter Reihe dagegen biete Familien eine kostengünstige Alternative zum Neubau in anderen Baugebieten.
- Der Bebauungsplan schränke baulich nutzbare Flächen gegenüber dem Status quo ein. Die Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem § 34 Abs. 1 BauGB würden reduziert. Die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtteils Drais könnten nicht mehr befriedigt werden.
- Die Planung führe zu einem Wertverlust der Grundstücke im Geltungsbereich, da der Wert der Grundstücke von der nutzbaren Fläche abhängt. Die Grundstücke waren bisher vollständig bebaubar, der Bebauungsplan schränke die Bebauung auf den bereits bebauten Teil ein.

## Abwägungsergebnis

Ziel des Bebauungsplanes "D 31" ist es einerseits den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erhalten und andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. Darüber hinaus gilt es, die vorhandene überwiegend offene, kleinteilige Struktur zu sichern und die ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung freizuhalten.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, weil durch die Entwicklung einer Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB die Gefahr einer Strukturveränderung besteht. Die sich abzeichnende Nachverdichtung führt durch die entstehende Wohnungsanzahl und der erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen und Versiegelung der Vorgartenbereiche. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "D 31" handelt es sich damit nicht um eine Verbinderungsplanung, sondern um eine Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der hochwertigen Wohnqualität im Quartier unter Beibehaltung einer Möglichkeit der Nachverdichtung.

Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des "D 31" war eine Bebauung bisher auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung muss sich eine neue Bebauung in die Eigenart der vorhandenen Umgebung einfügen. Dies beinhaltet neben der Art und dem Maß der Nutzung auch die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Eine Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe ist nur dort zulässig, wo eine Prägung durch eine vorhandene Bebauung (z.B. durch eine vorhandene Bebauung in zweiter Reihe) vorhanden ist. Innerhalb des Geltungsbereiches existiert eine Bebauung in zweiter Reihe lediglich im Bereich westlich der Daniel-Brendel-Straße. In diesem Bereich wurden die Baufenster so gestaltet, dass auch zukünftig eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche möglich ist. Im überwiegenden Geltungsbereich stellen sich die rückwärtigen Grundstücksbereiche als zusammenhängende Gartenflächen dar. Eine Bebauung dieser Flächen war auch nach § 34 BauGB regelmäßig nicht bebaubar.

Von einem Wertverlust der Grundstücke durch die Planung kann nicht ausgegangen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen für den überwiegenden Teil der Grundstücke eine Ausnutzung, die über dem Maß der vorhandenen Bebauung liegt. Auch Gebäude, welche nach dem vorliegenden Entwurf der Planung nicht mehr zulässig wären genießen weiterhin Bestandschutz. Eine Wertminderung gegenüber dem Bestand geht mit der Planung damit nicht einher.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte eine erneute Prüfung inwieweit ein größeres Maß an Entwicklungspotenzial ermöglicht werden kann, ohne den Gebietscharakter im Quartier zu gefährden. In Folge dessen erfolgt in folgenden Bereichen eine Erhöhung der festgesetzten Ausnutzung der Grundstücke gegenüber dem bisherigen Planinhalt:

### **Gebäudegrundfläche und Grundstücksausnutzung**

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Siedlungsstruktur zu sichern, die vorhandene hohe Wohnqualität zu erhalten und dabei den Eigentümern einen Spielraum für eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Zwar handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein zusammenhängendes Wohngebiet, die darin enthaltenen Gebäudestrukturen weisen jedoch räumliche Eigenarten auf, die sich innerhalb der Straßenzüge unterscheiden. Bei der



getroffenen Festsetzung der zulässigen Grundstücksausnutzung erfolgte eine kleinräumige Unterteilung der möglichen Bebaubarkeit entsprechend der auftretenden Strukturen.

Um dem Bestreben eines angemessenen Maßes an Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen ein größeres Gewicht beizumessen, wurde geprüft, inwieweit eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung ermöglicht werden kann, ohne im Gegenzug eine Veränderung der vorhandenen hochwertigen Siedlungsstruktur herbeizuführen.

Im Ergebnis soll eine Anpassung der festgesetzten Grundstücksausnutzung erfolgen. Für die Bereiche, in denen bislang überwiegend eine geringere Gebäudegrundfläche vorherrscht, werden nicht mehr die strengen Begrenzungen angesetzt, die ein Festhalten an den kleineren Baukörpern fordern. Ziel ist es nunmehr auch hier eine Entwicklungsmöglichkeit zu generieren, die eine Baukörpergröße wie in den anderen Teilen des Plangebietes zulässt. Dies beinhaltet ein Anheben der festgesetzten absoluten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> sowie eine Anhebung der GRZ von 0,25 auf 0,3.

Eine Erhöhung der zulässigen absoluten Grundfläche über das Maß von 180 m<sup>2</sup> in der Universitätsstraße wird nicht mehr als Gebietsverträglich angesehen. Baukörper, die eine Größe von mehr als 180 m<sup>2</sup> aufweisen, lassen sich nicht mehr in den Charakter der kleinteiligen Einzelhausstruktur einbetten, sondern entwickeln eine neue eigenständige Typologie. Eine solche ist bereits im nördlichen Bereich der Straße "Am Südbang" vorzufinden. Da das Ziel der Planung jedoch in einem Erhalt der vorhandenen Struktur besteht, wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche über das Maß von 180 m<sup>2</sup> hinaus nicht vorgenommen.

### **Wohneinheiten**

Im Zuge der Erhöhung der Gebäudegrundfläche wird im Quartier die Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Siedlungsgebieten geschaffen, ohne dabei den Charakter des Gebietes zu beeinträchtigen. Um den aktuellen Ansprüchen an moderne Wohnformen gerecht zu werden, soll zukünftig die Zahl der zulässigen Wohneinheiten geringfügig erhöht werden. An Stelle der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten werden zukünftig drei Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht. Diese Zahl entspricht immer noch dem Charakter des Quartiers mit einer kleinteiligen Einzelhausbebauung und gibt gleichzeitig die Möglichkeit zu einer maßvollen Nachverdichtung.

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

## **8. Ortsbeirat Mainz-Drais**

- Sitzung des Ortsbeirates vom 08.09.2020 -

Parallel zur erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich auch der Ortsbeirat Mainz-Drais mit Wünschen zur Anpassung der Planung an die Verwaltung gewandt. Diese Anregungen werden zusammen mit den Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und bewertet.

- Die GRZ solle von 0,25 auf 0,3 erhöht werden um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.
- Die festgesetzte absolute Grundfläche solle von 150 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> erhöht werden.
- Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten solle von 2 auf 3 erhöht werden.
- In den Bereichen mit Blockrandbebauung solle die hintere Baugrenze um 2 m erweitert werden, um den Bauherren mehr Freiheit zu geben.
- Die festgesetzte Fassadenbegrünung sei nicht erforderlich, auf eine entsprechende Festsetzung könne verzichtet werden.

- Die Festsetzung der Dachform solle entfallen, um den Eigentümern größere Gestaltungsspielräume zu gewähren.

## **Abwägungsergebnis**

### **Gebäudegrundfläche und Grundstücksausnutzung**

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Siedlungsstruktur zu sichern, die vorhandene hohe Wohnqualität zu erhalten und dabei den Eigentümern einen Spielraum für eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Zwar handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein zusammenhängendes Wohngebiet, die darin enthaltenen Gebäudestrukturen weisen jedoch räumliche Eigenarten auf, die sich innerhalb der Straßenzüge unterscheiden. Bei der getroffenen Festsetzung der zulässigen Grundstücksausnutzung erfolgte eine kleinräumige Unterteilung der möglichen Bebaubarkeit entsprechend der auftretenden Strukturen.

Um dem Bestreben eines angemessenen Maßes an Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen ein größeres Gewicht beizumessen, wurde geprüft, inwieweit eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung ermöglicht werden kann, ohne im Gegenzug eine Veränderung der vorhandenen hochwertigen Siedlungsstruktur herbeizuführen.

Im Ergebnis soll eine Anpassung der festgesetzten Grundstücksausnutzung erfolgen. Für die Bereiche, in denen bislang überwiegend eine geringere Gebäudegrundfläche vorherrscht, werden nicht mehr die strengen Begrenzungen angesetzt, die ein Festhalten an den kleineren Baukörpern fordern. Ziel ist es nunmehr auch hier eine Entwicklungsmöglichkeit zu generieren, die eine Baukörpergröße wie in den anderen Teilen des Plangebietes zulässt. Dies beinhaltet ein Anheben der festgesetzten absoluten Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> sowie eine Anhebung der GRZ von 0,25 auf 0,3.

### **Wohneinheiten**

Im Zuge der Erhöhung der Gebäudegrundfläche wird im Quartier die Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Siedlungsgebieten geschaffen, ohne dabei den Charakter des Gebietes zu beeinträchtigen. Um den aktuellen Ansprüchen an moderne Wohnformen gerecht zu werden, soll zukünftig die Zahl der zulässigen Wohneinheiten geringfügig erhöht werden. An Stelle der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten werden zukünftig drei Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht. Diese Zahl entspricht immer noch dem Charakter des Quartiers mit einer kleinteiligen Einzelhausbebauung und gibt gleichzeitig die Möglichkeit zu einer maßvollen Nachverdichtung.

### **Rückwärtige Baugrenze**

Die Festlegung der rückwärtigen Baugrenze dient vorrangig dem Ziel die rückwärtigen Grundstücksbereiche vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen zu bewahren und damit den vorhandenen grünen Gartencharakter und die hohe Wohnqualität im Quartier zu erhalten. Ein Ausdehnen der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereich führt unweigerlich zu einer Beeinträchtigung dieser Grünfunktion. Von einer Ausweitung oder Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze wird daher abgesehen.

### **Fassadenbegrünung**

Die festgesetzten Pflanzgebote und Fassadenbegrünungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des grünen Charakters dieses Quartiers. Die auf den Grundstücken vorhandene Grünsubstanz soll auch weiterhin zu einer für alle wahrnehmbaren Steigerung des Wohnwertes beitragen.

Die Pflanzungen sowie die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung tragen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier bei. Durch die großzügigen Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen besteht bereits ein hoher Anteil an

*Grünsubstanz im Quartier. Eine Verbesserung der klimatologischen und ökologischen Belange kann durch die Umsetzung einer Fassadenbegrünung dennoch erreicht werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die festgesetzte Begrünungspflicht nur für solche Fassadenbereiche greift, die über keine Fassadenöffnungen (Fenster/Türen) verfügen. Eine Pflicht zur vollständigen Begrünung von Gebäuden ist nicht gegeben. Die festgesetzte Pflicht stellt darüber hinaus keine unverhältnismäßige Belastung der Bauherren dar. Begrünungsmaßnahmen lassen sich mit vergleichbar geringem Aufwand im Zuge der Planung von Bauvorhaben vorsehen und erreichen dennoch eine hohe Wirkung für die Steigerung des Grünvolumens und die Aufwertung des Wohnumfeldes. An der Festsetzung der Fassadenbegrünung für Tür- und Fensterlose Fassaden wird daher festgehalten.*

### **Dachform**

*Der Geltungsbereich ist geprägt durch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung, wobei eindeutig die Satteldächer und Walmdächer dominieren. Diese tragen zu dem vorherrschenden Charakter des Quartiers bei und sollen daher auch weiterhin beibehalten werden. Die Errichtung von Solarpaneels ist auch bei der Errichtung von geneigten Dächern sinnvoll möglich. Die Errichtung anderer Dachformen würde zu einer wahrnehmbaren Veränderung des vorhandenen Charakters beitragen. An der bisherigen Festsetzung zur Zulässigkeit von Sattel- und Walmdächern wird auch weiterhin festgehalten.*

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

Mainz, 12.11.2020

Groh 

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



Mainz, 12.11.2020  
61-Stadtplanungsamt

Strobach 

Stadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt  
Postfach 3820  
55028 Mainz

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

J

Mainz, den 21.07.20

Bebauungsplan „Am Römerquell (D31)“  
Anregung und Stellungnahme zu der Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind die Eigentümer der Liegenschaft

Das bestehende Gebäude entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Insbesondere die energetischen Aspekte der EnEV sind in keiner Weise berücksichtigt.

Gerne würden wir das Gebäude durch einen Neubau, auf Basis der aktuellen Bau- und Energieverordnungen, ersetzen.

Im Zuge der Nachverdichtung würden wir dieses relativ große Grundstück (736 m<sup>2</sup>) gerne mit einem Zweifamilienhaus bebauen. Wir legen großen Wert auf eine seniorengerechte Bebauung.

Die Bebauung mit zwei Doppelhaushälften scheidet aus diesem Grund aus, da ein Doppelhaus nach unserer Auffassung nicht wirklich seniorengerecht ist (Stichwort: mehrere Wohnebenen).

Bleibt das Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten. Hier würden wir gerne zwei Wohnungen schaffen, die alle Räumlichkeiten (inkl. Abstellraum / Hauswirtschaftsraum) auf einer Ebene darstellen und die notwendigen Bewegungsflächen berücksichtigen.

Für dieses Grundstück soll eine max. zulässige Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> vorgegeben werden. Das entspricht einem GRZ von ca. 0,2.

Das empfinden wir bei dieser Grundstücksgröße und -lage als unverhältnismäßig. Unser geplantes Bauvorhaben wäre für uns so nicht umsetzbar.

14 1

Wir möchten betonen, dass auch wir die Gebäude, die in den letzten Jahren in den Straßen Römerquell, Daniel Brendel Straße, Am Stumpf, Universitätsstraße usw. gebaut wurden, als ebenso unverhältnismäßig empfinden, da hier mehr als die Hälfte der Grundstücksflächen versiegelt wurden, und dies trotzdem genehmigt wurde.

Auf Basis des geplanten Bebauungsplanes dürften wir zwei Doppelhäuser mit einer max. zulässigen Grundfläche von jeweils 100 m<sup>2</sup> bauen. Das entspricht einer Gesamtgrundfläche von 200 m<sup>2</sup>.

Wir bitten um Prüfung ob für dieses Grundstück eine max. zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> (GRZ ca. 0,272) für ein Zweifamilienhaus zugelassen werden kann.

Das wäre analog zur gegenüberliegenden Seite der Straße Am Südhang, wobei hier sogar Häuser mit 4 WE zugelassen sind, und das bei vergleichbaren Grundstücksgrößen.

Es wäre eine kleine Änderung des Bebauungsplanes und bei dieser Grundstücksgröße sicherlich vertretbar und wir könnten zwei seniorengerechte Wohnungen mit ausreichenden Bewegungsflächen errichten für die es zukünftig mit Sicherheit Bedarf geben wird.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung und sehen ihrer Antwort mit Spannung entgegen.


mit freundlichen Grüßen





**An:** Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,  
**Kopie:**  
**Blindkopie:**  
**Betreff:** WG: Anregung und Stellungnahme zum Bebauungsplan "Am Römerquell (D31)"  
**Von:** Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Donnerstag 23.07.2020 10:25

----- Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 23.07.2020 09:01 -----

**Von:**   
**An:** stadtplanungsamt@stadt.mainz.de  
**Datum:** 23.07.2020 08:58  
**Betreff:** Anregung und Stellungnahme zum Bebauungsplan "Am Römerquell (D31)"

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten sie unsere Anregung und Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan, verbunden mit der Bitte diese zu prüfen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung,

Mit freundlichen Grüßen,



Stellungnahme\_D31.pdf



Bürger 2

Stadtplanungsamt  
Postfach3820  
55028 Mainz

Vorab per Email an:

stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 27. Juli 2020										
Antw. Dez.	z. d. fid. 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

24.07.2020

### Anregungen und Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Am Römerquell (D31) (Planstufe I)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Stellung beziehen zum Bebauungsplanentwurf „Am Römerquell (D31) (Planstufe I)“.

#### Zu unserer Person

Wir sind beide 63 Jahre alt, 1976 bzw. 1977 zum Studium nach Mainz gezogen und seit dieser Zeit mit kurzen Unterbrechungen Mitbürger im schönen Stadtteil Mainz-Drais. Initial haben wir in einem Studentenapartment am Hesslerweg, später in Draiser Mehrparteienhäusern „An den Weiden“ und „An den Platzäckern“ zur Miete gewohnt. Seit 1994 sind wir Eigentümer des 1966 errichteten Wohnhauses auf dem Grundstück [REDACTED]

Die Grundstücksfläche beträgt 716 m<sup>2</sup>, die bebaute Grundfläche des Wohnhauses nach uns vorliegenden Bauplänen 174,26 m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,25.

Das 54 Jahre alte Wohnhaus ist jetzt – wie viele Häuser im Gebiet D31 – ein Sanierungsfall: Bausubstanz und Infrastruktur entsprechen weder zeitgemäßen Wohnansprüchen noch der aktuell gültigen Energiesparverordnung, sodass als wirtschaftliche Lösung nur ein Neubau in Betracht kommt.

Unser Plan für die demnächst anstehende Rentenzeit war und ist, zusammen mit den Familien unserer beiden Kinder auf unserem Grundstück ein neues, modernes Mehr-Generationen-Haus zur Eigennutzung – bei entsprechender familiärer beruflicher Situation teilweise auch zur Vermietung - zu errichten. Wir konnten bis 2019 davon ausgehen, die äußere Gestalt des Hauses vergleichsweise freizügig nach unseren Vorstellungen zu planen, solange sich das Gebäude nach den Regeln der Baunutzungsverordnung in die Umgebung eingefügt hätte. Wir haben an unserem Haus insbesondere die vergleichsweise große Grundfläche des barrierefreien und rollstuhltauglichen Erdgeschosses schätzen gelernt.

Sollten die bisher geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Am Römerquell (D31)“ unverändert in einen demnächst gültigen Bebauungsplan übernommen werden, wäre dieses Vorhaben nicht mehr sinnvoll möglich. Wir halten die vorgesehenen Festlegungen für einen nicht gerechtfertigten Eingriff in unsere Eigentumsrechte.

## Zum Bebauungsplanentwurf

Wie die meisten Draiser Bürger schätzen auch wir den besonderen städtebaulichen Charakter dieses Mainzer Stadtteils, der sich nach dem zweiten Weltkrieg in mehreren Etappen um einen ehemals bäuerlich-dörflichen Kern entwickelt hat. Drais ist ein beliebtes Mainzer Wohngebiet, das zirkulär von einem sehr großflächigen, landwirtschaftlich genutzten Grüngürtel umgeben ist.

Viele Draiser arbeiten bei den großen Mainzer Arbeitgebern ZDF/SWR, Universität/Universitätsmedizin, Ämter und Behörden der Stadt Mainz oder Ministerien/Behörden des Landes Rheinland-Pfalz. Das „Draiser Bergvolk“ ist modern, geistig beweglich und Neuerungen gegenüber aufgeschlossen.

- Wir unterstützen die politische und städtebauliche Vorgabe des Bebauungsplans, nach der eine „nicht mehr zu vertretende bauliche Nachverdichtung“, wie sie exemplarisch in den letzten Jahren im Gebiet D31 zugelassen und genehmigt worden war, jetzt grundsätzlich verhindert werden soll. Soweit wir es beurteilen können, vertritt auch die Mehrheit der betroffenen Bürger in D31 diese Position. Draiser Bürger möchten lieber in kleineren überschaubaren Häusern als in großen kleinteiligen Multiparteien-Objekten wohnen.
- Gleichzeitig gibt es aber den starken Wunsch und das Bedürfnis nach Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum auf bereits vorhandenen Grundstücken, bei einem Mangel an bebaubaren Grundstücken oder erschlossenen Wohngebieten im Stadtgebiet. Diese neuen Wohnflächen bzw. Wohneinheiten sind bei An-/Umbauten aber auch bei Neubauprojekten ganz überwiegend für Mitglieder der eigenen Familie im Sinne des Mehr-Generationen-Hauses in manchen Fällen auch für zusätzliche vermietbare Wohneinheiten (Studentenwohnungen, Einliegerwohnungen, Single-Wohnungen, etc.) vorgesehen.
- Für die Neubauplanung wünschen wir uns – bei akzeptierter Grundstruktur eines Gebäudes mit überschaubarer Größe - gestalterische Freiheiten für den Baukörper und nicht strikte und strenge Vorgaben bis hin zur Uniformierung der Dachkonstruktion.

### o GRZ und GR

Nach der Baunutzungsverordnung ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Bei Festlegung der bebaubaren Grundfläche (GR) auf maximal 150 m<sup>2</sup>, wie jetzt in großen Abschnitten des Gebietes D31 vorgesehen, reduziert sich die GRZ bei größeren Grundstücken über 700 m<sup>2</sup> auf ca. 0,2, d. h. es wird eine Halbierung der nach allgemeinem Baurecht möglichen Grundfläche normiert.

Die unterschiedlichen Festlegungen für die GRZ und die GR in den verschiedenen Abschnitten des Gebietes D31 orientieren sich am status quo und sollen jetzt diesen Zustand dauerhaft festlegen. Dabei werden Gebiete, in denen in den letzten Jahrzehnten keine größeren baulichen Änderungen stattgefunden haben, gegenüber Straßenabschnitten benachteiligt, in denen durch größere Neubauten Fakten geschaffen wurden, die jetzt zur neuen Richtschnur gemacht werden.

Es erscheint nicht logisch, warum die bebaubare Grundfläche unterschiedlich und nicht einheitlich festgelegt werden. Unser Grundstück liegt im Übergangsbereich zur Universitätsstraße, für deren Anwohner eine GR von 180 m<sup>2</sup> und eine GRZ 0,3 auf Grund der bereits vorhandenen Gebäude festgelegt wurde. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum für unser Grundstück Am Stumpf 20 in unmittelbarer Verlängerung und Blickachse zur Universitätsstraße eine GR von 150 m<sup>2</sup> und eine GRZ von 0,25 vorgesehen ist. In unserem Fall stellt die geplante Festlegung der GR auf 150 m<sup>2</sup> (bisher 174 m<sup>2</sup>) faktisch eine Enteignung dar.



Derzeit ist barrierefreies Wohnen auf einer Ebene mit ebenerdigen altersgerechten Wohnungszugang gegebenenfalls zusätzlich die Unterbringung von Betreuungspersonen oder eine angemessene Treppenhausgestaltung mit Aufzug auf einer großzügigen Grundfläche des Hauses möglich. Diese Option bestünde in Zukunft bei Reduktion der Grundfläche auf 150 m<sup>2</sup> nicht mehr.

Der Bebauungsplanentwurf steht somit wegen der in großen Teilen auf 150 m<sup>2</sup> limitierten Grundfläche einem altersgerechten und/oder betreuten Wohnen entgegen.

*Wir schlagen deshalb vor, bei den Festlegungen des Bebauungsplans die bebaubare Grundfläche für alle Grundstücke einheitlich auf 180 m<sup>2</sup> und die GFZ auf 0,3 anzuheben. Auch auf der Basis dieser Festsetzungen wird das primäre Ziel des Bebauungsplans erreicht.*

#### o Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist nach der bisherigen Festlegung auf zwei begrenzt. Dies steht im Widerspruch zu einem auch von der Stadt Mainz verfolgten Ziel, „familienfreundlicher“ zu bauen.

In vielen Häusern im Gebiet D31 wohnen bereits 3 Parteien/Familien (Großeltern, Eltern, Kinder). Das Mehr-Generationen-Haus erfordert generell eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf drei.

*Wir bitten deshalb, die Anzahl von Wohneinheiten im Gebiet D31 einheitlich auf 3 Wohneinheiten festzulegen.*

#### o Baufeld

Durch die Definition und Lage des Baufeldes sollen sehr große Grünflächen auf der straßenabgewandten Seite der Häuser erhalten bleiben. Bei moderater Erhöhung der Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> müsste und könnte das Baufeld nach hinten erweitert bzw. verschoben werden, ohne die Straßenansicht optisch einzuschränken und ohne das Hauptziel, den Erhalt zusammenhängender Grünflächen, zu vernachlässigen.

*Wir regen deshalb an, dass das Baufeld im erforderlichen Umfang nach hinten erweitert wird.*

#### O Dachform

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausgeführt, dass Walm- und Satteldächer die vorherrschende Dachform in Drais sind. In der Nachkriegszeit waren diese die einzigen Dachformen, die eine ausreichende Abdichtung garantierten, Flachdächer wurden häufig undicht. Deshalb wurden auch im Nachgang viele Flachdachbungalows bei auftretenden Undichtigkeiten mit Walm- und Satteldächern überbaut (z. B. Lerchenberg). Später wurden Sattel- oder Walmdächer in neuen Draiser Baugebieten durch Bebauungspläne vorgeschrieben (z.B. D10, D25). Wo dies durch Bebauungspläne anders bestimmt wurde, sind auch andere Dachformen entstanden ( z. B. Gemeindehohl (asymmetrische Pultdächer).

Der städtischen Kindergarten in der Marc Chagall Straße 43 wurde mit Pultdach errichtet.

Im alten Ortskern sind auch asymmetrische Satteldächer und Pultdächer zu finden, die ein abwechslungsreiches Bild hervorrufen, die zuletzt in unserer unmittelbaren Umgebung errichteten Häuser haben Flachdächer (Parzelle 150, 212).

Ohne Festlegung der Dachform werden im Stadtgebiet Mainz (z. B. Backhaushohl, Zahlbacher Steig/Obere Zahlbacher Straße und anderen Gebieten der Oberstadt mit prägenderen Altbauten oder denkmalgeschützten historischen Villen in deren Umgebung Häuser mit Flach- oder Pultdächern gebaut (z. B. Ritter- und Wilhelmiterstraße).

Flach- und Pultdächer lassen eine größere Fläche und bessere Ausrichtung von Solarpanels zu, dienen also mehr der Ausnutzung regenerativer Energien.

Die Überbauung von Grünflächen auf Grundstücken durch eine Vergrößerung der GR kann durch eine flächige Dachbegrünung auf Flachdächern kompensiert werden. Dies trägt zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz und zur Regenwasserversickerung bei.

*Wir plädieren deshalb für einen Bebauungsplan ohne Festlegung der Dachformen auch im Hinblick auf die bessere Ausnutzung regenerativer Energien, der Regenwasserrückhaltung und Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz.*

### Resumee

Die hier von uns vorgetragenen Änderungsvorschläge entsprechen dem Prinzip nach Anregungen und Forderungen der CDU- und SPD-Fraktion des Draiser Ortsbeirats.

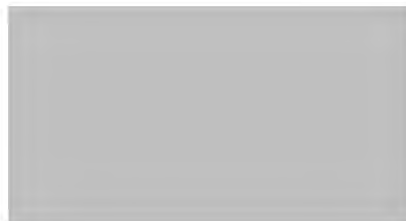
Die SPD-Fraktion hatte nach Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs D 31 durch Herrn Straub vom Stadtplanungsamt in der öffentlichen Sitzung des Draiser Ortsbeirats am 16.06.2020 ihre Position dargestellt. Es wurde ausgeführt, dass sich die Draiser SPD-Fraktion zur Schaffung von Wohnraum in Drais Änderungen bei den Festlegungen des Bebauungsplanes vorstellen kann bzw. vorschlägt (u.a. Erhöhung der bebaubaren Grundfläche auf 180 m<sup>2</sup> und eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf drei).

Die CDU-Fraktion hatte zur gleichen Sitzung des Ortsbeirats einen Änderungsantrag (0992/2020) zum Bebauungsplanentwurf D31 vorbereitet, diesen Antrag jedoch aus Verfahrensgründen zunächst nicht eingebracht. [https://bi.mainz.de/vo0050.php?\\_kvonr=25860&voselect=3502](https://bi.mainz.de/vo0050.php?_kvonr=25860&voselect=3502)

Die Position der Draiser CDU-Fraktion wurde aber mündlich vorgetragen und dabei u.a. vorgeschlagen, die GRZ auf 0,3, die bebaubare Grundfläche auf 180 m<sup>2</sup> und die Anzahl der Wohneinheiten auf 3 festzulegen, sowie die hintere Baugrenze auf den Grundstücken um 2 m nach hinten zu verschieben.

Es bleibt zu hoffen, dass die Verantwortlichen des Stadtplanungsamtes nach sorgfältiger vorbereitender Datenerhebung und Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs, der auf der Basis allgemein akzeptierter politischer Vorgaben der Stadt Mainz erstellt wurde, jetzt die konkreten Änderungsvorschläge der betroffenen Bürger und des Draiser Ortsbeirats aufgreifen und dem Mainzer Stadtrat einen überarbeiteten Bebauungsplanentwurf mit moderaten Korrekturen vorlegen.

Mit freundlichen Grüßen





**An:** Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,  
**Kopie:**  
**Blindkopie:**  
**Betreff:** WG: Befreiungsantrag betreffend "Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplanentwurf Am Römerquell D 31"  
**Von:** Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Mittwoch 22.07.2020 10:20

— Weitergeleitet von Nina DiPaolo/Amt61/Mainz am 22.07.2020 06:10 —

**Von:** [REDACTED]  
**An:** stadtplanungsamt@stadt.mainz.de  
**Kopie:** [REDACTED]  
**Datum:** 21.07.2020 21:03  
**Betreff:** Befreiungsantrag betreffend "Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplanentwurf Am Römerquell D 31"

Z. d. Ho. A.  
 Z. d. Handakt  
 Wvl.: .....

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir gerne, auf Grundlage unseres Gesprächs am 13.07.2020 beim Stadtplanungsamt mit Herrn Straub und im Rahmen der aktuell laufenden Öffentlichkeitsbeteiligung: Bebauungsplanentwurf "Am Römerquell (D 31)", unsere Anliegen hervorbringen. Diese Punkte gehen auf die besondere Lage des Grundstücks mit der Flurnummer 138 und 137 hervor.

Zum Hintergrund: Wir haben kürzlich das Grundstück mit der Flurnummer [REDACTED] erworben. Das bestehende Haus auf dem Grundstück entspricht nicht dem heutigen Standard und eine Sanierung ist ökonomisch nicht sinnvoll. Daher planen wir als junge vierköpfige Familie in Zukunft einen Neubau vorzunehmen. Aus diesem Grund betrifft uns der neue Bebauungsplan besonders.

1. Im Entwurf unter 1.4.2 ist geschildert, dass die Flächen zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und den jeweils angrenzenden Baugrenzen zu max. 25% für Stellplätze, etc. verwendet werden dürfen. Da es sich beim Grundstück mit der Flurnummer 138 um ein Eckgrundstück handelt und das Grundstück mit der Flurnummer 137 angrenzt ergeben sich zwei Faktoren, die besonders beachtet werden müssen:

- a. Die Fläche, die für die 25%-Regelung als Basis zugrunde werden gezogen kann ist im Verhältnis zu den anderen Grundstücken innerhalb des relevanten Gebietes unverhältnismäßig klein (siehe blau markierte Fläche im Anhang). Dies bedeutet, dass allein rechnerisch eine Zufahrt für einen Stellplatz neben der bestehenden Garage sehr schwer in dem genannten Bereich unter 1.4.2 zu realisieren ist, zumal die Zufahrt zu der bestehenden Garage lediglich eine Breite von 2,50 Meter aufweist. Gleichfalls würde dies ein Problem bei der im Bebauungsplan genannten Begrünung bzw. Verdeckung der Mülltonnen darstellen. Dies würde die Zufahrt nochmals beengen und erschweren.
- b. Aufgrund der oben genannten Konstellation und des Grundstückszuschnitts ist eine Zufahrt von der Straße aus lediglich im rot markierten Bereich (siehe Anhang) möglich. Dieser Bereich ist ca. 5,50 Meter breit. Für den Fall, dass wir nun die Flächen, die nicht innerhalb der Baugrenze liegen, als Stellplätze nutzen wollen, bleibt uns lediglich der grün markierte Bereich.

14 <sup>3</sup>

Aufgrund der oben aufgeführten Faktoren bitten wir eine Befreiung für das Grundstück mit der Flurnummer 138 zu erlassen. Diese Befreiung sollte es uns ermöglichen, die im Anhang grün markierte Fläche, die zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der angrenzenden Baugrenze gänzlich für Zufahrten, Stellplätze und das Abstellen von Mülltonnen nutzen zu können. Somit könnte der ohnehin schmale Bereich (rot markiert im Anhang) mit 5,50 Metern auch sinnvoll in der vollen Breite für eine Zufahrt genutzt werden, da sonst keine Zufahrt zum Grundstück möglich ist (aufgrund der Lage des Grundstücks mit der Flurnummer 137). In Summe sollte diese Befreite Fläche zur keiner allzu großen Abweichung von der 25%-Regelung führen.

Wir möchten gerne hervorbringen, dass die oben genannten Faktoren und die darauf basierenden und zu erfolgenden Sonderregelungen bzw. Befreiung nicht dazu führen werden, dass eine Veränderung der bisherigen Wohnumfeldsituation und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität führen werden. Mit unserem Bauvorhaben als junge Familie beabsichtigen wir nicht die größtmögliche Ausnutzung auszuführen, sodass genügend Freifläche verbleiben wird. Unser Ansinnen ist durch unser Hervorbringen der oben genannten Faktoren und der vielmehr, eine geordnete und der besonderen Lage des Grundstücks gerecht werdende Lösung zu erzielen.

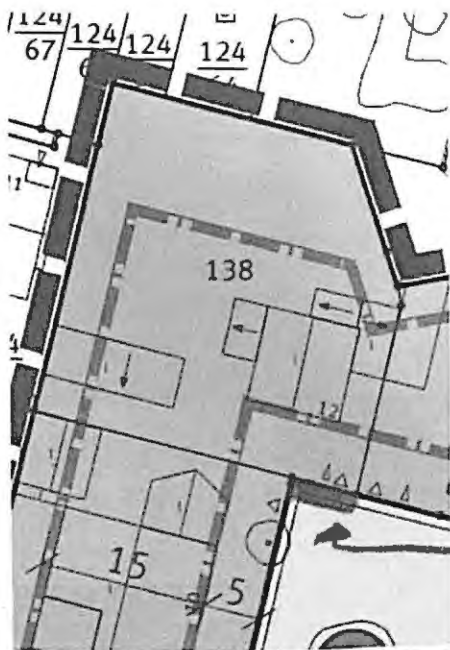
Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter [REDACTED] telefonisch zur Verfügung.

Wir bitten um schriftliche Rückmeldung, wie mit unserem Anliegen verfahren wird.

Freundliche Grüße



[REDACTED] 24 124 124.pdf



Einzige Möglichkeit der Zufahrt zum Grundstück, 5,50 m



Aufgrund des Zuschnitts des Grundstückes (Eckgrundstück) in Relation zu den anderen Grundstücken unverhältnismäßig kleiner.



Einzige Möglichkeit für Stellplätze aufgrund der engen Zufahrt.



An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,  
Kopie:  
Blindkopie:  
Betreff: WG: Einspruch zum Bebauungsplan "Am Römerquell D31"  
Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Montag 13.07.2020 08:36

Von: [Redacted]  
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>  
Kopie: [Redacted]  
Datum: 11.07.2020 14:59  
Betreff: Einspruch zum Bebauungsplan "Am Römerquell D31"

Stadtplanungsamt Mainz, Ortsverwaltung Mainz-Drais

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Norbert,  
in der Anlage finden Sie unseren Einspruch zum Bebauungsplan „Am Römerquell D31“  
In dem ebenso beigefügten Plan haben wir mit einer roten Linie unseren  
Veränderungsvorschlag markiert.  
Mit freundlichen Grüßen

Mail: [Redacted]  
Mobil: [Redacted]



Einspruch zu D31.pdf Plan D31.pdf

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

2. 31

J

14<sup>4</sup>

Stadtplanungsamt Mainz  
Zitadelle Bau A

Mainz-Drais, 11. Juli 2020

### Einspruch zum Bebauungsplan „Am Römerquell“ D31

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Familien [REDACTED] sind Eigentümer der Grundstücke in Mainz-Drais „Am Römerquell“ Hausnummer [REDACTED]. Für dieses Gebiet soll der Bebauungsplan „Am Römerquell (D31)“ erstellt werden.

In der textlichen Fassung zur Begründung des Bebauungsplans schreiben Sie unter Punkt 6.5 „Überbaubare Grundstückfläche“ im ersten Absatz:  
Zitat:

*Zur Erhaltung der vorhandenen Bauungsstruktur werden Baugrenzen mit einem Abstand zur Straße bzw. zu dem öffentlichen Freiraum ..... festgesetzt, **der sich an der bisherigen Bebauung orientiert.***

Im zweiten Absatz, zweiter Satz wiederholen Sie diese Absicht mit den Worten:  
**Die Tiefe der rückwärtigen Baugrenze ist dabei am Bestand orientiert..**

In dem dazugehörigen Plan sind mit blauer Linie Baugrenzen eingerahmt. Diese Linie trennt einen Teil unseres Gebäudes „Am Römerquell“ [REDACTED] ab, und orientiert sich somit nicht an der vorhandenen Bebauung.

**Dagegen erheben wir Einspruch.**

Wir bitten Sie, die Linie der Baugrenze so zu verändern, dass das Gebäude einen tatsächlichen Bestandsschutz erhält. Wir müssen sicher sein, dass auch im Falle einer Zerstörung z.B. durch Feuer, das Gebäude in der jetzigen Form und Größe wieder errichtet werden kann.

Dazu machen wir folgenden Vorschlag:

Wenn Sie die Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken Flur 6 Nr.: 177 und 178 mit der Grundstücksgrenze Flur 6 Nr.: 172/3 und 173/1 verbinden, entsteht eine gerade Linie, die sich als Baugrenze dann tatsächlich am Bestand orientiert. (beiliegender Plan- rote Linie)

Wir bitten Sie, unserer Forderung nachzukommen und die Planungen so zu verändern.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]









An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,  
Kopie:  
Blindkopie:  
Betreff: WG: B-Plan D 31 Am Römerquell  
Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Montag 27.07.2020 08:58

**Bürger 5**

Von: [Redacted]  
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>  
Datum: 24.07.2020 12:30  
Betreff: B-Plan D 31 Am Römerquell

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück Am Stumpf [Redacted], Eigentümer [Redacted] das eine Grundstücksgröße von über 1000 qm hat, weist der aktuelle Bebauungsplanentwurf

eine maximale Bebaubarkeit von 150 qm aus. Dem wesentlich kleineren benachbarten Grundstück in der Universitätsstraße ermöglicht der Bebauungsplanentwurf

eine maximale Bebaubarkeit von 180 qm.

Im Rahmen der Gleichbehandlung regen wir eine Erhöhung der Bebaubarkeit unseres Grundstückes ebenfalls auf 180 qm an.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

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

Df 31

145

Bürger 6

24.07.2020

An die  
Stadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt – Bau B  
Am 87er Denkmal

55131 Mainz

Z. d. lfd. A.  
 Z. d. Merkmalen  
 Vid.: .....

D. 31

J

### **Bebauungsplan „Am Römerquell (D 31)“ Einwendungen**

**Amtsblatt der Stadt Mainz Nr. 29 v. 19.06.2020**

**Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Am Römerquell (D 31)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Liegenschaft, [REDACTED] habe ich Einwendungen bezüglich des Entwurfes des o.g. Bebauungsplans.

#### **Begrenzung der GR bzw. GRZ**

Die Grundstücke Universitätsstr. 10 – 22 gehören zu den größten im Bebauungsplan, wobei mein Grundstück ca. 880 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche hat. Die GR wurde aber auf 180 m<sup>2</sup> begrenzt, wodurch die tatsächliche GRZ gerade mal bei 0,2 liegt. Da die, im Vergleich zu anderen Baugebieten, schon sehr niedrig angesetzte GRZ von 0,25 meiner Meinung nach völlig ausreichend ist, möchte ich Sie bitten, die GR auf 220 m<sup>2</sup> anzuheben.

#### **Baugrenzen**

Darüber hinaus überschreiten sowohl unser Haus, als auch weitere Häuser der Universitätsstr. 10 – 22 die Baugrenze. Da die Grundstücke aber deutlich tiefer als bspw. in der Universitätsstraße 2-8 und 24-26 sind und die Flurstücke 201-8 bis -15 anhand der neuen Baugrenzen unverbaubar sind, würden ich Sie bitten, die Bautiefe von 17 m auf 19 m zu erweitern. Dadurch würde der Abstand der Baugrenze zu den besagten Flurstücken 201-8 bis -15 immer noch ausreichende 3 m betragen.

#### **Anzahl Wohneinheiten**

Verständlicherweise sollte mit dem neuen Bebauungsplan der Wildwuchs einiger Bauträger mit gewinnmaximierten Wohneinheiten, sprich möglichst viele kleine Wohneinheiten auf engem Raum, verhindert werden. Mein Haus besitzt aber bereits eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss. Ich bin 68-jähriger Pensionär und meine Kinder sind bereits beide ausgezogen. Für meine Frau und mich sind die 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche eigentlich zu groß und mit steigendem Alter wird das Dachgeschoss für uns nicht mehr nutzbar sein. Die Überlegung war, das Dachgeschoss als separate Wohneinheit mit eigenem Eingang, bspw. für meine Enkel oder auch für eventuelle Pflegekräfte, auszubauen. Dies wird aber mit der

146

Begrenzung auf zwei WE verhindert. Ich halte es deshalb für sinnvoll, die Anzahl der WE von zwei auf drei zu erhöhen, um so die Möglichkeit von Mehrgenerationenhäusern zu ermöglichen.

### **Dachform**

Leider werden im Bebauungsplan Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von min. 30° vorgeschrieben. Als Begründung geben Sie an, dass die bestehenden Häuser in dem Plangebiet überwiegend Satteldächer besitzen. Wenn man aber bedenkt, dass dieses Gebiet in den 60er/70er Jahren entstand, ist das auch nicht verwunderlich, da diese Dachform damals so üblich war. Dies entspricht aber nicht mehr modernen Baustilen. Gerade die kreative Freiheit, ein Eigenheim nach seinen individuellen Schönheitsvorstellungen zu bauen, sollte nicht unterbunden werden. Darüber hinaus haben Flachdächer auch einen ökologischen Nutzen, da diese laut Bebauungsplan begrünt werden müssen und Dachbegrünungen, wie in der Ortsbeiratssitzung vom 16.06.20 erläutert, einen Beitrag für die Umwelt und das Klima im Ort leisten. Um das Draiser Ortsbild moderner, ökologischer, attraktiver und zukunftsträchtiger zu gestalten, bitten wir Sie, weitere Dachformen, insbesondere Flach- und Pult-Dächer, zuzulassen.

Bitte bestätigen Sie mir den fristgerechten Eingang meiner Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen





**An:** Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,  
**Kopie:**  
**Blindkopie:**  
**Betreff:** WG: Einwendungen Bebauungsplan „Am Römerquell (D 31)“  
**Von:** Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Montag 27.07.2020 09:00

**Von:** [REDACTED]  
**An:** "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>  
**Kopie:** [REDACTED]  
**Datum:** 24.07.2020 17:11  
**Betreff:** Einwendungen Bebauungsplan „Am Römerquell (D 31)“

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Am Römerquell (D31)".  
Ich bitte um Bestätigung des fristgerechten Eingangs.

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsplan D 31 - Einwendungen [REDACTED] 24.07.2020.pdf

per E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Landeshauptstadt Mainz  
61 – Stadtplanungsamt  
Zitadelle, Bau A  
Am 87er Denkmal  
55131 Mainz

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

D 31

3

Mainz, den 24.07.2020

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Am Römerquell (D 31)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die [REDACTED] anwaltlich vertreten. Gegenstand unserer Beauftragung ist der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Entwurf eines Bebauungsplans „Am Römerquell (D 31)“. Namens unserer Mandantschaft – die das Anwesen Rheingaublick 6, Flur 6, Flurstück 135, Gemarkung Drais, zu bebauen beabsichtigt – äußern wir uns zu diesem Entwurf wie folgt:

**1. Fehlende Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist eine Gemeinde nur dann planungsbefugt, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange vorliegen, die eine Bebauungsplanung rechtfertigen. Darüber

hinaus gilt es im Rahmen der Abwägung zu überprüfen, ob für eine konkrete Planung einschließlich ihrer Dimensionierung überhaupt ein Bedarf besteht.

Betrachtet man den hier ausgelegten Entwurf eines Bebauungsplans unter diesen beiden Gesichtspunkten, so können schon hier erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit eines in dieser Form erlassenen Bebauungsplans geäußert werden.

Denn das Gebiet, für das der Bebauungsplan D 31 gelten soll, ist heute nach § 34 Abs. 1, Abs. 2 BauGB bebaubar. Dies ermöglicht insbesondere eine Bebauung in zweiter Bebauung sowie eine maßvolle Nachverdichtung, die sich an dem Gebot der Rücksichtnahme messen lassen muss. Eine Bebauungsplanung wie die vorliegende, die die Bebauung der Grundstücke allein auf den Bestand eingrenzt und weitere Nachverdichtung verhindert, ist als reine Verhinderungsplanung zu qualifizieren. Eine solche auch Negativplanung genannte Planung ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts rechtswidrig.

Auch sei auf die politische Misslichkeit des entworfenen Bebauungsplans hingewiesen. Die Verhinderung jeglicher Nachverdichtung verhindert die Schaffung wertvollen Wohnraums in einem erheblich nachgefragten Mainzer Stadtteil. Die Bebauung in zweiter Reihe bietet insbesondere Familien eine kostengünstige Alternative zum Neubau in neu auszuweisenden Baugebieten, da hier in der Regel geringere Grundstückspreise aufgerufen werden und eine Mitnutzung stattfindet.

## **2. Einschränkung der baulich nutzbaren Fläche gegenüber dem status quo**

Wie schon dargestellt ist der überplante Bereich derzeit nach § 34 Abs. 1, Abs. 2 BauGB bebaubar. Im unbepannten Bereich sind in der Regel keine Baulinien und -grenzen vorgegeben; Grundstücke sind unter Beachtung etwa der Grünsatzung effektiv ausnutzbar. So lässt sich gewährleisten, dass in der schon vorhandenen Ortslage – unter gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs – Wohnraum geschaffen werden kann.

Gerade diese Vorhaben werden durch den geplanten Bebauungsplan verunmöglicht, sodass die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Stadt Mainz und hier insbesondere innerhalb des Stadtteils Drais nicht mehr befriedigt werden kann.

## **3. Wertverlust**

Für die im Bebauungsplangebiet belegenen Grundstückseigentümer würde das Inkrafttreten des Entwurfs als Satzung einen erheblichen Wertverlust der in ihrem Vermögen befindlichen Grundstücke bedeuten. Denn die Wertigkeit eines Grundstücks hängt unter anderem erheblich mit der

auf ihm zu realisierenden Wohnfläche und der überbaubaren Fläche zusammen. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind größer als dies im Stadtgebiet der Stadt Mainz üblicherweise der Fall ist – sie waren bisher vollständig bebaubar und wiesen einen entsprechenden Wert auf. Durch die Einschränkung der Bebaubarkeit auf den bereits bebauten Teil ergibt sich ein erheblicher Wertverlust, der massiv in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer eingreift.

Mit freundlichen Grüßen





**An:** Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz,  
**Kopie:**  
**Blinkkopie:**  
**Betreff:** [REDACTED]  
**Von:** Thorsten Straub/Amt61/Mainz - Montag 27.07.2020 09:05

----- Weitergeleitet von Lisa Scicolone/Amt61/Mainz am 24.07.2020 10:55 -----

**Von:** [REDACTED]  
**An:** "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>  
**Datum:** 24.07.2020 10:53  
**Betreff:** [REDACTED]

---

[REDACTED]

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegendes Schreiben übersenden wir mit der Bitte um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

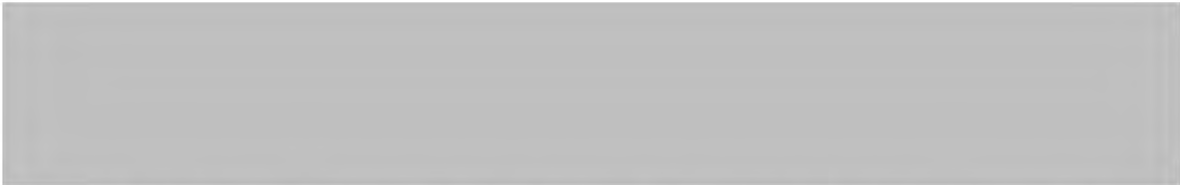
**CORONA:**

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund der derzeit ungewissen Situation hinsichtlich des Coronavirus dazu kommen kann, dass wir telefonisch nicht für Sie zu erreichen sind.

Sollte dies der Fall sein, schicken Sie eine Rückrufbitte per E-Mail an [anwaelte-mz@dornbach.de](mailto:anwaelte-mz@dornbach.de) mit Ihren Kontaktdaten. Wir versuchen Sie zeitnah zurückzurufen.

**Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.**





Diese E-Mail und alle angefügten Dateien sind vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der bezeichnete Adressat sein, informieren Sie bitte umgehend den Absender. Die Inhalte dieser E-Mail dürfen in diesem Fall nicht an Dritte weitergegeben, für keine Zwecke genutzt und in keiner Form gespeichert oder kopiert werden. Im Fall technischer Probleme mit dieser E-Mail wenden Sie sich bitte an den Absender.

This e-mail and any attachments are confidential and may also be privileged. If you are not the named recipient, please notify the sender immediately and do not disclose the contents to another person, use it for any purpose, or store or copy the information in any medium. In the event of any technical difficulty with this e-mail, please contact the sender.



Schr.\_an\_Stadt\_Mainz\_v.\_24.07.2020.pdf

Ortsbeiratsfraktion Mainz-Drais  
und  
Ortsbeiratsfraktion Mainz-Drais

CDU

SPD

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

Ortsverwaltung Mainz-Drais  
Daniel-Brendel-Straße 11

55127 Mainz

TOP .....

Dr 31

Vorlage-Nr. 1404 / 2020

## Gemeinsamer Antrag: Festsetzungen im Bebauungsplan D 31

Der Ortsbeirat beantragt die Festsetzungen im Bebauungsplan D 31 wie nachfolgend beschrieben zu ändern:

- **Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die GRZ soll von 0,25 auf 0,3 erhöht werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in Drais gerecht zu werden, ohne das große Planungsziel, „die Verhinderung der nicht mehr zu vertretenden baulichen Nachverdichtung“ aufzugeben.
- **Grundfläche (GR)**  
Die GR soll von 150 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> erhöht werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in Drais gerecht zu werden, ohne das große Planungsziel, „die Verhinderung der nicht mehr zu vertretenden baulichen Nachverdichtung“ aufzugeben.
- **Anzahl der Wohneinheiten**  
Die Anzahl der Wohneinheiten soll von 2 auf 3 erhöht werden, um den Hauseigentümern eine finanzierbare Möglichkeit zu geben, für ihre Kinder und Enkel, durch Um- oder Anbau Wohnraum auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Dadurch wird auch der Gedanke vom Mehrgenerationenhaus gestärkt.
- **Baugrenzen**  
In den Bereichen mit Blockrandbebauung soll die hintere Baugrenze um 2 m nach hinten verschoben werden, um den Hauseigentümern mehr Freiheit bei der Planung und Gestaltung zu geben.

- **Fassadenbegrünung**

Der hohe Anteil an Grünflächen, der im Durchschnitt 650 m<sup>2</sup> großen Grundstücke macht eine zusätzliche Begrünung der Fassaden überflüssig. Außerdem bietet die durch Obstbau geprägte Feldflur um Drais einen sehr abwechslungsreichen Lebensraum für Flora und Fauna.

- **Dachform**

Die Festsetzung der Dachform soll entfallen, um den Grundstückseigentümern mehr Möglichkeiten bei Gestaltung Ihres Hauses einzuräumen.

