

Aktz.: 61 26 Dr 31

Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)"

I. Vermerk

über die öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 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-Drais und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Bauleitplanentwurf im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung dieser Offenlage erfolgte am 20.05.2022 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

Während dieses Offenlagezeitraumes sind die nachstehend zusammengefassten Anregungen und die ebenfalls nachstehend zusammengefassten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

A Von den Bürger:innen vorgebrachte Anregungen:

1. Absender:in

- Schreiben vom 08.06.2022 -

- Für das Grundstück 54/91 existiere bereits eine Baugenehmigung. Der Bebauungsplan "D 31" sieht für das Grundstück 54/91 eine GRZ von 0,25 vor, die eine Umsetzung des genehmigten Bauvorhabens jedoch nicht ermögliche, weil hierfür eine GRZ von 0,278 benötigt werde.
Es werde angeregt, das benachbarte Grundstück (54/83) mit in den Geltungsbereich einzubeziehen und damit die Bezugsgröße für das Bauvorhaben zu erhöhen. Damit wäre gewährleistet, dass die GRZ von 0,25 für das geplante Bauvorhaben eingehalten werden könne. Eine Vereinigungsbaulast könne ggf. durchgeführt werden.

Stellungnahme:

Eine Einbeziehung bzw. Zusammenlegung des genannten Flurstücks 54/83 im Zuge einer Antragstellung für eine Baugenehmigung mittels Vereinigungsbaulast ist auf der Grundlage des geltenden Baurechts jederzeit möglich, unabhängig davon, ob das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "D 31" liegt oder nicht. Auf dieser Basis kann auch künftig eine Einhaltung der Festsetzungen erreicht werden, ohne eine Änderung der Planung vornehmen zu müssen. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches des "D 31" ist zur Erreichung des vorgeschlagenen Ziels nicht erforderlich. Von einer Erweiterung des Geltungsbereiches wird daher abgesehen.

2. Absender:in

- Schreiben vom 12.06.2022 -

- Das bestehende Gebäude Am Südhang 25 weist bereits 4 genehmigte Wohneinheiten auf. Durch die Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten werde die künftige Nutzung des Grundstückes eingeschränkt. Es werde angeregt die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 4 zu erhöhen.

Stellungnahme:

Eine Beeinträchtigung der Grundstücksausnutzung geht mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten nicht einher. Durch die Zahl der Wohneinheiten wird die nutzbare Gebäudefläche nicht verändert. Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es den prägenden Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sichern. Das Gebäude Am Südhang 25 liegt in einem Bereich, der überwiegend durch Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten geprägt ist. Vereinzelt sind auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorhanden. Die hohe Anzahl von Wohneinheiten führt jedoch zu einer erheblich höheren Inanspruchnahme insbesondere der Grundstücksfreiflächen durch die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen. Der Charakter der hierbei entstehenden Gebäude weicht spürbar von dem prägenden Bild des vorhandenen Quartiers mit seinen Einfamilienhäusern ab. Die zulässige Anzahl von 3 Wohneinheiten bietet bereits für das Gesamtquartier einen Spielraum für künftige Erweiterungen, ohne dabei den vorhandenen Charakter nachteilig zu beeinflussen. Die mögliche nutzbare bzw. vermietbare Fläche der Gebäude wird durch die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschnitten. An der Festsetzung von 3 Wohneinheiten je Wohngebäude wird weiterhin festgehalten.

3. Absender:in

- Email vom 28.06.2022 -

- Es sei ein Bestandsschutz für die bestehende Bebauung erforderlich, der auch bei einem Brand eine Erneuerung ermöglicht.

Stellungnahme:

Vorhandene Gebäude genießen grundsätzlich Bestandsschutz, auch wenn sie nicht den Festsetzungen des "D 31" entsprechen. Im Falle einer notwendigen Erneuerung des Gebäudes sind die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Eine Benachteiligung der Eigentümer geht damit nicht einher.

- Durch die Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten werde die künftige Nutzung des Grundstückes eingeschränkt. Es werde die Errichtung von bis zu 5 Wohneinheiten empfohlen.

Stellungnahme:

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es den prägenden Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sichern. Das vorhandene Quartier wird durch freistehende Einzelhäuser geprägt, die überwiegend ein bis zwei Wohnungen aufweisen. Vereinzelt sind auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorhanden, die überwiegend in jüngerer Zeit entstanden sind. Die hohe Anzahl von Wohneinheiten führt jedoch zu einer erheblich höheren Inanspruchnahme insbesondere der Grundstücksfreiflächen durch die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen. Der Charakter der hierbei entstehenden Gebäude weicht spürbar von dem prägenden Bild des vorhandenen Quartiers mit seinen Einfamilienhäusern ab. Die zulässige Anzahl von 3 Wohneinheiten bietet bereits einen Spielraum für künftige Erweiterungen, ohne dabei den vorhandenen Charakter nachteilig zu beeinflussen.

- Die zulässige Grundfläche von 180 m² sei wegen der vorhandenen Grundstücksgrößen zu gering. Es werde eine Grundfläche von 240 m² gewünscht. Die freizuhaltenden Flächen sollten sich lediglich auf das letzte Drittel der Grundstücke beschränken.

Stellungnahme:

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es den prägenden Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sichern. Das vorhandene Quartier wird durch freistehende Einzelhäuser geprägt, die eine Gebäudegrundfläche von 150-180 m² aufweisen. Die Errichtung von großformatigen Mehrfamilienhäusern würde zu einer deutlichen Strukturveränderung führen, die nicht mehr dem vorhandenen Bild eines dörflichen Einfamilienhausgebietes entspricht.

Die zulässige Grundfläche von 180 m² bietet bereits für den überwiegenden Anteil der Gebäude einen Spielraum für künftige Erweiterungen, ohne dabei den vorhandenen Charakter nachteilig zu beeinflussen. An der bisher vorgesehenen zulässigen Grundfläche wird weiterhin festgehalten.

- Durch die festgesetzte Beschränkung der Ausnutzung werde eine sehr exklusive Entwicklung gefördert, die nicht mehr finanzierbar sei.

Stellungnahme:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die heute bereits bestehende Siedlungsstruktur aufgegriffen und gesichert. Die Planung verfolgt das Ziel die vorhandene städtebauliche Struktur und damit auch die vorhandene Wohnqualität im Quartier zu sichern. Damit geht einher, dass die festgesetzte Grundstücksausnutzung dem heutigen Charakter entspricht. Die Preisbildung der Grundstücke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Aus der Beobachtung der Preisentwicklung ist zu erkennen, dass gerade Grundstücke mit einer höheren möglichen Grundstücksausnutzung eine stärker ansteigende Preisentwicklung aufweisen, als Grundstücke mit begrenzter Ausnutzbarkeit.

- Die getroffenen Grünfestsetzungen werden als zu starke Einschränkung empfunden. Die Regelungen sollten nur empfehlenden Charakter aufweisen und keine Verbindlichkeit erhalten.

Stellungnahme:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auch langfristig einen angemessenen Grünanteil im Quartier sicherzustellen, um die heute bereits vorhandene Wohnqualität auch künftig zu erhalten. Keine Empfehlungen sind nicht ausreichend, um dieses Ziel zu erfüllen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

4. Absender:in

- Email vom 30.06.2022 -

- Es sei ein Bestandsschutz für die bestehende Bebauung erforderlich, der auch bei einem Brand eine Erneuerung ermöglicht.

Stellungnahme:

Vorhandene Gebäude genießen grundsätzlich Bestandschutz, auch wenn sie nicht den Festsetzungen des "D 31" entsprechen. Im Falle einer notwendigen Erneuerung des Gebäudes sind die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Eine Benachteiligung der Eigentümer geht damit nicht einher.

- Durch die Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten werde die künftige Nutzung des Grundstückes eingeschränkt. Es werde die Errichtung von bis zu 5 Wohneinheiten empfohlen.

Stellungnahme:

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es den prägenden Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sichern. Das vorhandene Quartier wird durch freistehende Einzelhäuser geprägt, die überwiegend ein bis zwei Wohnungen aufweisen. Vereinzelt sind auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorhanden, die überwiegend in jüngerer Zeit entstanden sind. Die hohe Anzahl von Wohneinheiten führt jedoch zu einer erheblich höheren Inanspruchnahme insbesondere der Grundstücksfreiflächen durch die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen. Der Charakter der hierbei entstehenden Gebäude weicht spürbar von dem prägenden Bild des vorhandenen Quartiers mit seinen Einfamilienhäusern ab. Die zulässige Anzahl von 3 Wohneinheiten bietet bereits einen Spielraum für künftige Erweiterungen, ohne dabei den vorhandenen Charakter nachteilig zu beeinflussen.

- Die zulässige Grundfläche von 180 m² sei wegen der vorhandenen Grundstücksgrößen zu gering. Es werde eine Grundfläche von 240 m² gewünscht. Die freizuhaltenden Flächen sollten sich lediglich auf das letzte Drittel der Grundstücke beschränken.

Stellungnahme:

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es den prägenden Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sichern. Das vorhandene Quartier wird durch freistehende Einzelhäuser geprägt, die eine Gebäudegrundfläche von 150-180 m² aufweisen. Die Errichtung von großformatigen Mehrfamilienhäusern würde zu

einer deutlichen Strukturveränderung führen, die nicht mehr dem vorhandenen Bild eines dörflichen Einfamilienhausgebietes entspricht.

Die zulässige Grundfläche von 180 m² bietet bereits für den überwiegenden Anteil der Gebäude einen Spielraum für künftige Erweiterungen, ohne dabei den vorhandenen Charakter nachteilig zu beeinflussen. An der bisher vorgesehenen zulässigen Grundfläche wird weiterhin festgehalten.

- Durch die festgesetzte Beschränkung der Ausnutzung werde eine sehr exklusive Entwicklung gefördert, die nicht mehr finanzierbar sei.

Stellungnahme:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die heute bereits bestehende Siedlungsstruktur aufgegriffen und gesichert. Die Planung verfolgt das Ziel die vorhandene städtebauliche Struktur und damit auch die vorhandene Wohnqualität im Quartier zu sichern. Damit geht einher, dass die festgesetzte Grundstücksausnutzung dem heutigen Charakter entspricht. Die Preisbildung der Grundstücke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Aus der Beobachtung der Preisentwicklung ist zu erkennen, dass gerade Grundstücke mit einer höheren möglichen Grundstücksausnutzung eine stärker ansteigende Preisentwicklung aufweisen, als Grundstücke mit begrenzter Ausnutzbarkeit.

- Die getroffenen Grünfestsetzungen werden als zu starke Einschränkung empfunden. Die Regelungen sollten nur empfehlenden Charakter aufweisen und keine Verbindlichkeit erhalten.

Stellungnahme:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auch langfristig einen angemessenen Grünanteil im Quartier sicherzustellen, um die heute bereits vorhandene Wohnqualität auch künftig zu erhalten. Reine Empfehlungen sind nicht ausreichend, um dieses Ziel zu erfüllen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

5. Absender:in

- Email vom 30.06.2022 -

- Es sei ein Bestandsschutz für die bestehende Bebauung erforderlich, der auch bei einem Brand eine Erneuerung ermöglicht.

Stellungnahme:

Vorhandene Gebäude genießen grundsätzlich Bestandsschutz, auch wenn sie nicht den Festsetzungen des "D 31" entsprechen. Im Falle einer notwendigen Erneuerung des Gebäudes sind die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Eine Benachteiligung der Eigentümer geht damit nicht einher.

- Durch die Beschränkung auf max. 3 Wohneinheiten werde die künftige Nutzung des Grundstückes eingeschränkt. Es werde die Errichtung von bis zu 5 Wohneinheiten empfohlen.

Stellungnahme:

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es den prägenden Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sichern. Das vorhandene Quartier wird durch freistehende Einzelhäuser geprägt, die überwiegend ein bis zwei Wohnungen aufweisen. Vereinzelt sind auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorhanden, die überwiegend in jüngerer Zeit entstanden sind. Die hohe Anzahl von Wohneinheiten führt jedoch zu einer erheblich höheren Inanspruchnahme insbesondere der Grundstücksfreiflächen durch die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen. Der Charakter der hierbei entstehenden Gebäude weicht spürbar von dem prägenden Bild des vorhandenen Quartiers mit seinen Einfamilienhäusern ab. Die zulässige Anzahl von 3 Wohneinheiten bietet bereits einen Spielraum für künftige Erweiterungen, ohne dabei den vorhandenen Charakter nachteilig zu beeinflussen.

- Die zulässige Grundfläche von 180 m² sei wegen der vorhandenen Grundstücksgrößen zu gering. Es werde eine Grundfläche von 240 m² gewünscht. Die freizuhaltenden Flächen sollten sich lediglich auf das letzte Drittel der Grundstücke beschränken.

Stellungnahme:

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es den prägenden Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sichern. Das vorhandene Quartier wird durch freistehende Einzelhäuser geprägt, die eine Gebäudegrundfläche von 150-180 m² aufweisen. Die Errichtung von großformatigen Mehrfamilienhäusern würde zu einer deutlichen Strukturveränderung führen, die nicht mehr dem vorhandenen Bild eines dörflichen Einfamilienhausgebietes entspricht.

Die zulässige Grundfläche von 180 m² bietet bereits für den überwiegenden Anteil der Gebäude einen Spielraum für künftige Erweiterungen, ohne dabei den vorhandenen Charakter nachteilig zu beeinflussen. An der bisher vorgesehenen zulässigen Grundfläche wird weiterhin festgehalten.

- Durch die festgesetzte Beschränkung der Ausnutzung werde eine sehr exklusive Entwicklung gefördert, die nicht mehr finanzierbar sei.

Stellungnahme:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die heute bereits bestehende Siedlungsstruktur aufgegriffen und gesichert. Die Planung verfolgt das Ziel die vorhandene städtebauliche Struktur und damit auch die vorhandene Wohnqualität im Quartier zu sichern. Damit geht einher, dass die festgesetzte Grundstücksausnutzung dem heutigen Charakter entspricht. Die Preisbildung der Grundstücke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Aus der Beobachtung der Preisentwicklung ist zu erkennen, dass gerade Grundstücke mit einer höheren möglichen Grundstücksausnutzung eine stärker ansteigende Preisentwicklung aufweisen, als Grundstücke mit begrenzter Ausnutzbarkeit. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die vorliegende Planung zu einer abgemilderten Preisentwicklung beiträgt.

- Die getroffenen Grünfestsetzungen werden als zu starke Einschränkung empfunden. Die Regelungen sollten nur empfehlenden Charakter aufweisen und keine Verbindlichkeit erhalten.

Stellungnahme:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auch langfristig einen angemessenen Grünanteil im Quartier sicherzustellen, um die heute bereits vorhandene Wohnqualität auch künftig zu erhalten. Reine Empfehlungen sind nicht ausreichend, um dieses Ziel zu erfüllen.

Entscheidung:

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

B Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange:

I. Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- **20-Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abt. Sport**
- **Handelsverband Südwest**
- **Landesbetrieb Mobilität Worms**
- **SGD Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht**
- **Vodafone GmbH**

II: Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

1. 67-Grün- und Umweltamt

- Schreiben vom 30.06.2022 -

- Es werde gebeten, den Wortlaut des Hinweises zu "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" zu ergänzen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird wie vorgeschlagen ergänzt. Änderungen an den Inhalten des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Schreiben vom 30.06.2022 -

- Auf die Stellungnahme vom 12.11.2019 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden werde verwiesen.

Stellungnahme:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von Seiten der SGD Süd vorgebrachte Stellungnahme wurde im Zuge der Erstellung des Planentwurfes berücksichtigt. Im Einzelnen handelte es sich hierbei um die nachfolgenden Themenbereiche:

Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

- Der Planbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.
- Im Geltungsbereich seien keine Brunnen bekannt.
- Für eine evtl. erforderliche Grundwasserhaltung während der Bauphase sei eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung vorgesehen sei, sollten Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Bei der Nutzung von Erdwärme sei ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein besonderer Regelungsbedarf. Auf die Aufnahme eines Hinweises zu Brauchwasseranlagen wird verzichtet, da es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet handelt und derzeit nicht vorgesehen ist eine solche Anlage zu betreiben.

Ob im Plangebiet eine Nutzung von Geothermie erfolgt, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht steuerbar.

Bodenschutz

- Im Geltungsbereich seien keine als bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass sich dort bodenschutzrechtlich relevante Flächen befinden. Sofern hierzu Informationen bei der Stadt Mainz vorliegen, werde um entsprechende Mitteilung gebeten.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch im städtischen Verdachtsflächenkataster liegen keine Informationen zu Bodenbelastungen vor.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

3. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

- Schreiben vom 05.07.2022 -

- Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen werden kategorisch abgelehnt.


Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanes "D 31" werden keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich, da es sich bei dem Geltungsbereich um einen vollständig entwickelten Siedlungsbereich handelt und durch die Planung kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. Für die Planung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Entscheidung:

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Mainz, 13.07.2022

Groh


- II. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- III. Den tangierten städtischen Fachämtern (Amt 67) z. K.



Mainz, 13.07.2022
61-Stadtplanungsamt
im Auftrag

Strobach


61	26	Dr		31		
----	----	----	--	----	--	--

1. Absender

Aktenzeichen:



Mainz-Drais, den 08. Juni 2022

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

3

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

Anregung zum Bebauungsplan D 31 -in der Offenlage-

Sehr geehrte Damen und Herren,
innerhalb des Plangebietes D 311 liegt für die Grundstücke 54/91 und 54/92 mit zusammen 474 m² Größe eine Baugenehmigung vom 31.08.2020 vor, die bis 31.08.2024 gültig ist. Eigentümer ist

der mir für die Wahrnehmung seiner Interessen beiliegende Vollmacht erteilt hat (Anlage). Er lebt mit seiner Familie in Südafrika und wird nach Deutschland zurückkehren, nachdem er das o.g. Grundstück bebaut hat. Dies wird aber nicht vor Ablauf der Baugenehmigung geschehen können. Eine Verlängerung dieses Dokumentes ist deshalb erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf D 31 sieht für das Grundstück eine GRZ von 0,25 vor, die eine Umsetzung des genehmigten Bauvorhabens jedoch nicht ermöglicht, weil dafür die GRZ 0,278 beträgt.

Anregung:

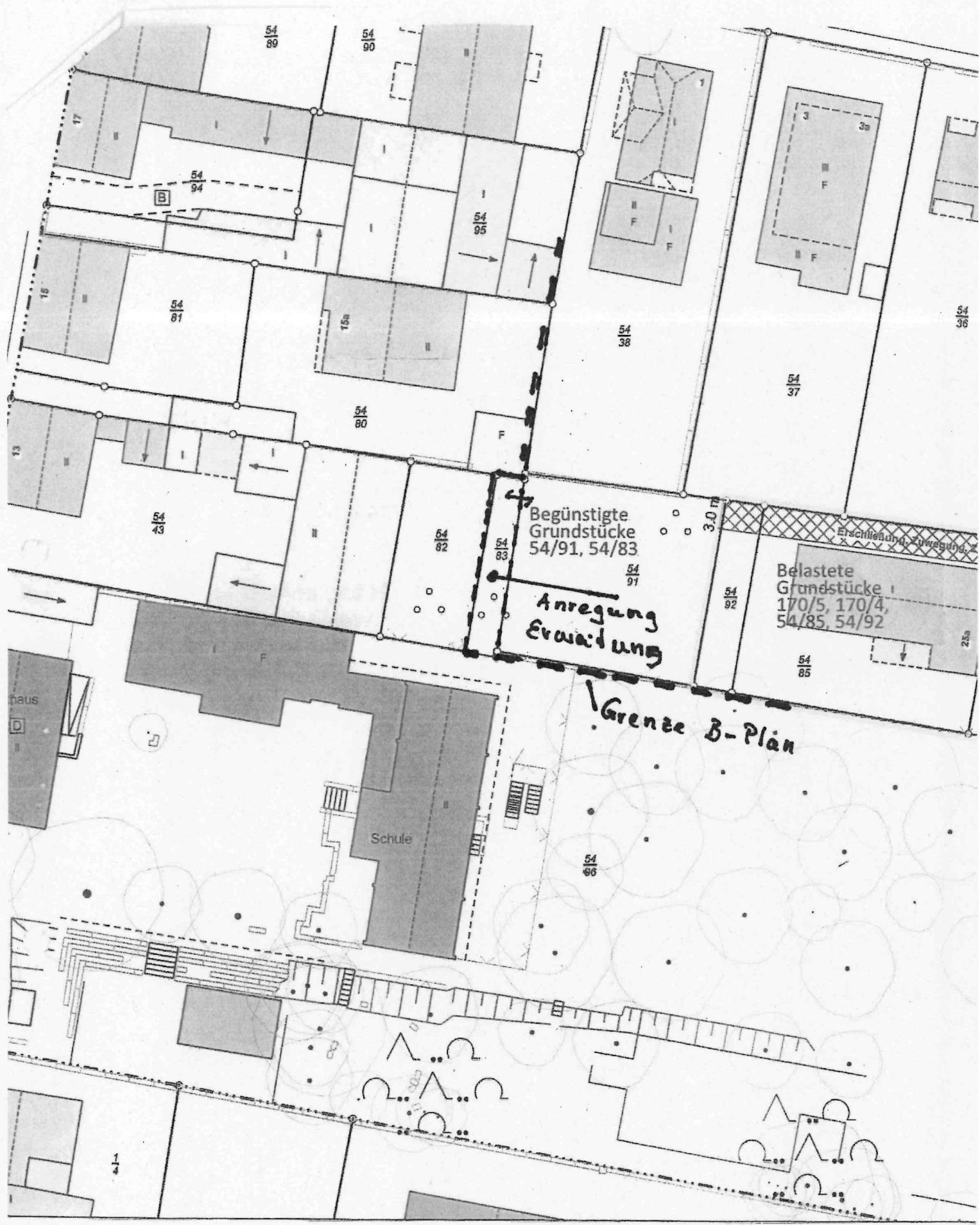
Deshalb rege ich an, das benachbarte Grundstück, Parzelle 54/83, mit seiner geringen Größe von 56 m², mit in den Planungsbereich einzubeziehen. Es befindet sich direkt neben der Grenze des B-Planes, liegt im bebauten Ortsbereich und ist auch Eigentum meines Sohnes. Dadurch würde sich die bebaubare Fläche auf 530 m² erhöhen. Die GRZ würde dann mit 0,249 exakt der Festlegung im B-Plan von 0,25 entsprechen. Eine Vereinigungsbaulast kann erforderlichenfalls durchgeführt werden.

Somit könnte unter Einhaltung der im B-Plan vorgesehenen GRZ von 0,25 die Bebauung, auch nach Ablauf der Genehmigungsfrist mittels Verlängerung umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



40 ¹/₋



Begünstigte Grundstücke
54/91, 54/83

Anregung Erwidlung

Grenze B-Plan

Belastete Grundstücke
170/5, 170/4,
54/85, 54/92

Schule

Erstschließung, Zuregung

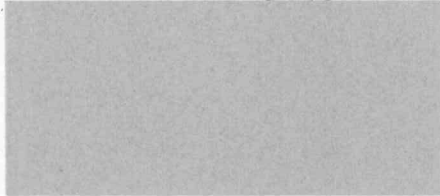
1/4

61 26 Dr 31

2. Absender

Aktenzeichen:

2366



Mainz-Drais, den

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
AM 87er Denkmal
55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. Juni 2022

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Ww.				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

[Handwritten signature]

Anregung zum Bebauungsplan D 31

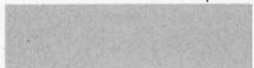
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Gebäudes Am Südhang 25. Es wurde 1970 im Rahmen des damaligen Bebauungsplanes „Nord D 2“ und mit 4 Wohneinheiten genehmigt und wird seitdem als Mietshaus genutzt.

Im Bebauungsplanentwurf D 31 sind allerdings nur noch 3 Wohneinheiten vorgesehen, was bei einer evtl. Erneuerung des Gebäudes eine erhebliche Nutzungseinschränkung bedeuten würde.

Wir regen deshalb an, bei der weiteren Planungsgestaltung auf die ursprüngliche und genehmigte Nutzung von 4 Wohneinheiten zurückzukehren.

Mit freundlichen Grüßen



422

WG: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Mainz Am Römerquell D31"

Figen Kaya an Ralf Groh, Michael Schuy

29.06.2022 07:38

Von Figen Kaya/Amt61/Mainz

An Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz, Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz

----- Weitergeleitet von Figen Kaya/Amt61/Mainz am 29.06.2022 07:38 -----

Von:

An: [REDACTED]
stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Datum: 28.06.2022 20:33

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Mainz Am Römerquell D31"

 Z. d. lfd. A.
 Z. d. Handakter.
 Wvl.:

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtplanungsamts,

anbei senden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum offengelegten Vorschlag des Bebauungsplanentwurfes „Am Römerquell – D31“.

Wir besitzen eine Eigentumswohnung am Südhang 27 und betrachten den Vorschlag aus der Perspektive, welche Folgen der Bebauungsplan mittel- und langfristig für unsere Kinder und deren Nachkommen haben würde, wenn sie auf unserem Grundstück künftig neu bauen würden.

Folgende Punkte sehen wir am aktuellen Entwurf kritisch und beantragen hiermit eine Korrektur des Vorschlages:

1. Es muss klar und deutlich ein Bestandsschutz für die aktuelle Bebauung in den Bebauungsplan eingefügt werden, der auch dann gilt, wenn z.B. durch eine Naturkatastrophe oder einen Brand ein Neubau notwendig wird. Einen Brand gab es Anfang 2020 auf dem benachbarten Grundstück am Römerquell 5 und das Haus musste anschließend abgerissen werden. Insofern ist ein solcher Fall durchaus realistisch und das Recht auf die Neuerrichtung des Gebäudes im bisherigen Umfang soll klar festgeschrieben werden.
2. Laut dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf dürften nur max. drei Wohneinheiten auf unserem Grundstück errichtet werden. Dadurch wird die künftige Gestaltung und Nutzung unseres Hauses und des Grundstückes auf unserem 784m² großen Grundstück stark eingeschränkt. Durch die Beschränkung auf max. drei Wohneinheiten wird auch die wirtschaftliche Hürde für die Nutzung durch künftige Generationen unnötig hoch gelegt. Unser Wunsch ist daher, dass auf unserem Grundstück 5 Wohneinheiten je Grundstück erlaubt werden sollen.
3. Künftig sollen nur noch max. 180m² Grundfläche des Grundstücks bebaut werden dürfen, unabhängig von der absoluten Grundstücksgröße. Das sind in unserem Fall (784m²) also **lediglich 23%** des gesamten

1/23

Grundstücks. Dazu kommt, dass generell nur auf der vorderen Hälfte des Grundstücks eine Bebauung erlaubt werden soll.

Das empfinden wir als eine starke Beeinträchtigung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten unseres Grundstücks und eine unnötige Einschränkung der Eigentumsrechte. Unser Wunsch ist, dass bei unserer Grundstücksgröße mind. 240m² der Fläche bebaut werden dürfen und dass höchstens das von der Straße abgewandte Drittel des Grundstücks von Bebauung freigehalten werden muss.

4. Mit den aktuell im Entwurf vorgesehenen Einschränkungen (max. 2 Vollgeschosse, max. 180 m² bebaute Grundfläche, max. 3 Wohneinheiten) dürften wir oder unsere Nachkommen die mögliche gesamte Wohnfläche von rechnerisch 360-480m² nur auf max. 3 Wohnungen verteilen. Zusammen mit den weiter stark anziehenden Grundstückspreisen von mittlerweile mehr als 1.000,-€ je m² Grundfläche die man dann auf max. drei Wohnungen/Einheiten verteilen könnte, fördert die Stadtverwaltung mit diesen Beschränkungen bei einem möglichen Eigentümerwechsel eine sehr exklusive Entwicklung der Wohnbebauung hier in Drais, die nicht mehr dem bisherigen dörflich/bürgerlichen Charakter unseres Vorortes entsprechen würde.
Wer kann es sich künftig noch leisten ein ca. 800m² Grundstück zu erwerben, um dann aber auf nur max. 180m² bauen zu dürfen und dort max. 3 Wohnungen zu errichten?
5. Es sind einige Vorschriften zur Begrünung (Dach, Wand, Parkplätze, Garten) und Bepflanzung der Gärten geplant, die festlegen, wieviel man von was wo anpflanzen muss. Auch wenn wir die Förderung von Grünflächen in Drais begrüßen, so finden wir diese teilweise sehr detaillierten Vorschriften als eine Einschränkung bei der Gestaltung unseres Grundstücks. Wir fänden es angemessener, wenn es sich dabei um Empfehlungen anstelle von verbindlichen Vorschriften handeln würde.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature area]



WG: Stellungnahme zum Bebauungsentwurf Mainz Drais Am Römerquell.
Yvonne Kunz an Ralf Groh

30.06.2022 13:25

Von Yvonne Kunz/Amt61/Mainz
An Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

----- Weitergeleitet von Yvonne Kunz/Amt61/Mainz am 30.06.2022 13:24 -----

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 30.06.2022 13:22
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsentwurf Mainz Drais Am Römerquell.

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

61 26 Dr 31 *J*

[REDACTED]
Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtplanungsamts,

anbei sende ich Ihnen meine Stellungnahme zum offengelegten Vorschlag des Bebauungsplanentwurfes „Am Römerquell – D3.1“.

Ich besitze eine Eigentumswohnung am Südhang 27 und gebe folgende Stellungnahme ab:

Folgende Punkte sehe ich am aktuellen Entwurf kritisch und beantrage hiermit eine Korrektur des Vorschlages:

1. Es muss klar und deutlich ein Bestandsschutz für die aktuelle Bebauung in den Bebauungsplan eingefügt werden, der auch dann gilt, wenn z.B. durch eine Naturkatastrophe oder einen Brand ein Neubau notwendig wird.

Einen Brand gab es Anfang 2020 auf dem benachbarten Grundstück am Römerquell 5 und das Haus musste anschließend abgerissen werden. Insofern ist ein solcher Fall durchaus realistisch und das Recht auf die Neuerrichtung des Gebäudes im bisherigen Umfang soll klar festgeschrieben werden.

2. Laut dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf dürften nur max. drei Wohneinheiten auf unserem Grundstück errichtet werden. Dadurch wird die künftige Gestaltung und Nutzung unseres Hauses und des Grundstückes auf unserem 784m² großen Grundstück stark eingeschränkt. Durch die Beschränkung auf max. drei Wohneinheiten wird auch die wirtschaftliche Hürde für die

42/4

Nutzung durch künftige Generationen unnötig hoch gelegt. Unser Wunsch ist daher, dass auf unserem Grundstück 5 Wohneinheiten je Grundstück erlaubt werden sollen.

3. Künftig sollen nur noch max. 180m² Grundfläche des Grundstücks bebaut werden dürfen, unabhängig von der absoluten Grundstücksgröße. Das ist in meinem Fall(784m²) also **lediglich 23%** des gesamten Grundstücks. Dazu kommt, dass generell nur auf der vorderen Hälfte des Grundstücks eine Bebauung erlaubt werden soll.

Das empfinde ich als eine starke Beeinträchtigung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten unseres Grundstücks und eine unnötige Einschränkung der Eigentumsrechte. Mein Wunsch ist, dass bei unserer Grundstücksgröße mind. 240m² der Fläche bebaut werden dürfen und dass höchstens das von der Straße abgewandte Drittel des Grundstücks von Bebauung freigehalten werden muss.

4. Mit den aktuell im Entwurf vorgesehenen Einschränkungen (max. 2 Vollgeschosse, max. 180 m² bebaute Grundfläche, max. 3 Wohneinheiten) dürften wir oder unsere Nachkommen die mögliche gesamte Wohnfläche von rechnerisch 360-480m² nurauf max. 3 Wohnungen verteilen.

Zusammen mit den weiter stark anziehenden Grundstückspreisen von mittlerweile mehr als 1.000,-€ je m² Grundfläche die man dann auf max. drei Wohnungen/Einheiten verteilen könnte, fördert die Stadtverwaltung mit diesen Beschränkungen bei einem möglichen Eigentümerwechsel eine sehr exklusive Entwicklung der Wohnbebauung hier in Draais, die nicht mehr dem bisherigen dörflich/bürgerlichen Charakter unseres Vorortes entsprechen würde.

Wer kann es sich künftig noch leisten ein ca. 800m² Grundstück zu erwerben, um dann aber auf nur max. 180m² bauen zu dürfen und dort max. 3 Wohnungen zu errichten?

5. Es sind einige Vorschriften zur Begrünung (Dach, Wand,

Parkplätze, Garten) und Bepflanzung der Gärten geplant, die festlegen, wieviel man von was wo anpflanzen muss. Auch wenn ich die Förderung von Grünflächen in Drais begrüße, so finde ich diese teilweise sehr detaillierten Vorschriften als eine Einschränkung bei der Gestaltung unseres Grundstücks. Ich fände es angemessener, wenn es sich dabei um Empfehlungen anstelle von verbindlichen Vorschriften handeln würde.

Hochachtungsvoll



61 26 Or 31

7

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtplanungsamts,

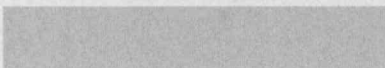
anbei senden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum offengelegten Vorschlag des Bebauungsplanentwurfes „Am Römerquell - D31“.

Wir besitzen eine Eigentumswohnung am Südhang 27 und betrachten den Vorschlag aus der Perspektive, welche Folgen der Bebauungsplan mittel- und langfristig für unsere Kinder und deren Nachkommen haben würde, wenn sie auf unserem Grundstück künftig neu bauen würden.

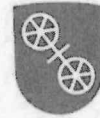
Folgende Punkte sehen wir am aktuellen Entwurf kritisch und beantragen hiermit eine Korrektur des Vorschlages:

1. Es muss klar und deutlich ein Bestandsschutz für die aktuelle Bebauung in den Bebauungsplan eingefügt werden, der auch dann gilt, wenn z.B. durch eine Naturkatastrophe oder einen Brand ein Neubau notwendig wird.
Einen Brand gab es Anfang 2020 auf dem benachbarten Grundstück am Römerquell 5 und das Haus musste anschließend abgerissen werden. Insofern ist ein solcher Fall durchaus realistisch und das Recht auf die Neuerrichtung des Gebäudes im bisherigen Umfang soll klar festgeschrieben werden.
2. Laut dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf dürften nur max. drei Wohneinheiten auf unserem Grundstück errichtet werden. Dadurch wird die künftige Gestaltung und Nutzung unseres Hauses und des Grundstückes auf unserem 784m² großen Grundstück stark eingeschränkt. Durch die Beschränkung auf max. drei Wohneinheiten wird auch die wirtschaftliche Hürde für die Nutzung durch künftige Generationen unnötig hoch gelegt. Unser Wunsch ist daher, dass auf unserem Grundstück 5 Wohneinheiten je Grundstück erlaubt werden sollen.
3. Künftig sollen nur noch max. 180m² Grundfläche des Grundstücks bebaut werden dürfen, unabhängig von der absoluten Grundstücksgröße. Das sind in unserem Fall (784m²) also **lediglich 23%** des gesamten Grundstücks. Dazu kommt, dass generell nur auf der vorderen Hälfte des Grundstücks eine Bebauung erlaubt werden soll.
Das empfinden wir als eine starke Beeinträchtigung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten unseres Grundstücks und eine unnötige Einschränkung der Eigentumsrechte. Unser Wunsch ist, dass bei unserer Grundstücksgröße mind. 240m² der Fläche bebaut werden dürfen und dass höchstens das von der Straße abgewandte Drittel des Grundstücks von Bebauung freigehalten werden muss.
4. Mit den aktuell im Entwurf vorgesehenen Einschränkungen (max. 2 Vollgeschosse, max. 180 m² bebaute Grundfläche, max. 3 Wohneinheiten) dürften wir oder unsere Nachkommen die mögliche gesamte Wohnfläche von rechnerisch 360-480m² nur auf max. 3 Wohnungen verteilen.
Zusammen mit den weiter stark anziehenden Grundstückspreisen von mittlerweile mehr als 1.000,-€ je m² Grundfläche die man dann auf max. drei Wohnungen/Einheiten verteilen könnte, fördert die Stadtverwaltung mit diesen Beschränkungen bei einem möglichen Eigentümerwechsel eine sehr exklusive Entwicklung der Wohnbebauung hier in Draais, die nicht mehr dem bisherigen dörflich/bürgerlichen Charakter unseres Vorortes entsprechen würde.
Wer kann es sich künftig noch leisten ein ca. 800m² Grundstück zu erwerben, um dann aber auf nur max. 180m² bauen zu dürfen und dort max. 3 Wohnungen zu errichten?
5. Es sind einige Vorschriften zur Begrünung (Dach, Wand, Parkplätze, Garten) und Bepflanzung der Gärten geplant, die festlegen, wieviel man von was wo anpflanzen muss. Auch wenn wir die Förderung von Grünflächen in Draais begrüßen, so finden wir diese teilweise sehr detaillierten Vorschriften als eine Einschränkung bei der Gestaltung unseres Grundstücks. Wir fänden es angemessener, wenn es sich dabei um Empfehlungen anstelle von verbindlichen Vorschriften handeln würde.

Mit freundlichen Grüßen



42/51



Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt

vorab per E-Mail

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 04. Juli 2022

Antw	Dez	z. d. d. A				Wvl.			R	
Abt.	U	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

Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus A | Zimmer 49
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel. 06131 12-4233
Fax 06131 12-2260
andrea.hartmann@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 30.06.2022

Bebauungsplan „Am Römerquell (D31)“, Benachrichtigung von der öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und (erneute) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB (Ihr Zeichen: 61 26 Dr 31) hier: Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
Aktenzeichen: 67 05 16 D31

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Bebauungsplan „D 31“ und Verfahrensschritt bestehen zu den Inhalten des Bebauungsplanes (Festsetzungen und Planzeichnung) keine Anregungen und Bedenken.

In den textlichen Festsetzungen auf Seite 8 unter 3. Hinweise, Kapitel „Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser“ bitten wir im letzten Satz um Anpassung des Paragraphen wie folgt (Änderung in fett-kursiver Schrift):

„[...] Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“

Inhaltliche Änderungen oder Auswirkungen für den Bebauungsplan ergeben sich dadurch u.E. nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Kelker

432

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

per Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

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

61 26 Dr 31 J

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
www.sgdsued.rlp.de

30.06.2022

Mein Aktenzeichen
5133-0002#2022/0005-0111 33
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
24.05.2022; Az:
61 26 Dr 31

Ansprechpartner/in
Lisa Seidel
lisa.seidel@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06131 2397-154
06131 2397-155

Bebauungsplan „Am Römerquell (D 31)“, OT Drais

hier: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 i. V. m. § a Abs. 4 S. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.05.2022 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Zu diesem Planungsgebiet habe ich bereits am 12.11.2019 zu den betroffenen wasserwirtschaftlichen, abfallwirtschaftlichen und bodenschutzrechtlichen Belangen eine Stellungnahme im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben. Diese Stellungnahme ist weiterhin gültig und die dort vorgebrachten Hinweise sind weiterhin zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Paris

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

44/4



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Gartenfeldstr. 12 a - 54295 Trier

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61
Postfach 3820
55028 Mainz

Postanschrift

Dienststelle Trier
Gartenfeldstr. 12a
54295 Trier

Tel.: 0651/94907-0
Fax: 0651/94907-366
E-Mail: trier@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de

Aktenzeichen (im Schriftverkehr stets angeben)	Fa/el	Auskunft erteilt - Durchwahl	E-Mail	Datum
14-04.03	Fa/el	Frau Faust - 344	Liesca-Maria.Faust@lwk-rlp.de	05.07.2022

Bebauungsplanentwurf „Am Römerquell (D 31)“

Ihr Zeichen: 61 26 - Dr 31

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz besteht zu o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen lehnen wir aus agrarstruktureller Sicht kategorisch ab und verweisen auf den § 15 Abs. 3 BNatSchG, dass bei naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

L. Faust

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

446