

## Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1218/2022
Amt/Aktenzeichen 60/61 26 - Dr 31	Datum 24.08.2022	<b>TOP</b>

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am -----

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Drais	Kenntnisnahme	20.09.2022	Ö

### **Betreff:**

Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 1060/2022 (CDU, SPD, FDP), Ortsbeirat Mainz-Drais  
hier: Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)"

Mainz, 05.09.2022

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Für alle bestehenden Gebäude, die von den Festsetzungen des „D 31“ abweichen (z.B. mehr Wohneinheiten aufweisen), gilt grundsätzlich ein Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aber regelmäßig bei einer Änderung oder Neuerrichtung eines Gebäudes zu berücksichtigen. Im Falle einer Erneuerung nach einer Naturkatastrophe sind daher die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten. Die Festsetzungen bewirken regelmäßig Einschränkungen des Eigentums. Dies ist beabsichtigt und durch Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz legitimiert; die entsprechenden Rechtsgrundlagen bildet das bundesrechtliche Baugesetzbuch.

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 im „D 31“ ist es, den prägenden Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sichern. Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten geprägt. 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 drei 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. Eine Wertminderung der Grundstücke ist daher nicht zu erwarten.

An der Festsetzung von drei Wohneinheiten je Wohngebäude wurde daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens trotz entsprechender Eingaben einzelner Eigentümer festgehalten.