

Aktz.: 61 26 – Go 157

## **Bebauungsplanentwurf "Gleisbergweg/Marseillestraße (G 157)"**

### **I. Vermerk**

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

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <i>Gesprächsort:</i>                  | Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren  |
| <i>am:</i>                            | ./.   |
| <i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i> | 05.06.2020 (Amtsblatt)  |
| <i>Anzahl der Anwesenden:</i>         | ./.   |
| <i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>     | ./.   |
| <i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>         | ./.   |
| <i>Verwaltungsangehörige:</i>         | ./.   |
| <i>Bedenkfrist:</i>                   | Bis einschließlich 10.07.2020   |
| <i>Aushang:</i>                       | Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren vom 15.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 |

### **A) Allgemeines**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gleisbergweg/Marseillestraße (G 157)" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.11.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Ebenfalls hat der Stadtrat in der Sitzung vom 03.06.2020 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren zu dem o. a. Bebauungsplanverfahren beschlossen. Des Weiteren hat der Stadtrat in o.g. Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Gleisbergweg/Marseillestraße (G 157)" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Diese Beschlüsse wurden am 05.06.2020 bekannt gemacht.

Für den Bauleitplan erfolgte in o.g. Zeitraum die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB im Aushangverfahrens im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 15.06.2020 bis 10.07.2020 einschließlich auf den Internetseiten der Stadt Mainz eingesehen werden.

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

### 1. Schreiben 1

*-E-Mail-Schreiben vom 24.06.2020 inklusive 4 Anlagen-*

- Es wird angeregt zu prüfen, ob es sinnvoll sei, die Firstrichtung so eng vorzugeben wie aktuell geplant. Dies würde eine sinnvolle Grundstücksausnutzung erschweren.

#### Abwägungsergebnis

*Für den Bereich südlich des Gleisbergweges ist insbesondere die Traufständigkeit der Hauptbaukörper charakteristisch. Daher ist im Bebauungsplanentwurf ausschließlich für diesen Bereich die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Da es ein planerisches Ziel ist, diese Charakteristik zu bewahren, soll die Festsetzung aufrecht erhalten werden. Die Grundstücksausnutzung wird durch die Stellung der baulichen Anlagen nicht beeinflusst.*

- Es wird angeführt, dass - obwohl gemäß Bebauungsplan Grundflächen von bis zu 120 m<sup>2</sup> möglich seien - diese jedoch auf vielen Grundstücken nicht annäherungsweise erreicht werden können.

#### Abwägungsergebnis

*Die festgesetzte maximale zulässige Grundfläche ist im Zusammenhang mit der jeweils festgesetzten GRZ sowie den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu sehen. Gemäß der Rechtsprechung ist das kleinere erreichbare Maß anzuwenden, d.h. es kann für einzelne Grundstücke vorkommen, dass die festgesetzte Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> aufgrund einer kleinen Grundstücksgröße oder eines kleineren "Baufensters" nicht ausgenutzt werden kann. Dann ist die festgesetzte GRZ sowie das festgesetzte "Baufenster" maßgeblich für die maximale Größe der zulässigen Grundfläche.*

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

### 2. Schreiben 2

*-E-Mail-Schreiben vom 29.06.2020 inklusive 1 Anlage-*

- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich auf dem Flurstück 124/17 aktuell der "Tennisverein Grün-Weiß" befindet und sofern dieser schließen würde, dort eine Verwirklichung von zwei doppelstöckigen Einzelhäusern zulässig wäre. Aufgrund dessen wird angeregt, den aktuellen Charakter des Wohngebietes (insbesondere in Bezug auf den Naherholungscharakter des Gebietes) an dieser Stelle zu erhalten.

#### Abwägungsergebnis

*Bereits bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches unterliegen zunächst dem Bestandschutz. Im Falle eines Rückbaus und einer Neubebauung wäre in diesem Bereich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine zweigeschossige Doppel- und Einzelhausbebauung zulässig. Diese Regelung unterstützt die vorgebrachte Anregung, den Charakter des Wohngebiets zu*

*erhalten. Der Charakter des Wohngebiets ist durch Doppel- und Einzelhäuser geprägt. Diese Gebäude stören den Charakter nicht. Mit der Festsetzung kann zukünftig bei Bedarf die Bebauung entlang des Gleisbergweges städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.*

*Zum Erhalt des Baumbestandes an der Ecke "Gleisbergweg/An Schneiders Mühle" wird das Ergebnis der laufenden Baumbestandserhebung in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.*

*Die aktuelle Zielsetzung des FNP für diesen Bereich stellt die Fläche als "Flächen für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie Tennishallen. Der FNP soll jedoch im Zuge einer Berichtigung an die städtebaulichen Ziele für den Bereich der Wohnbebauung angepasst werden. Weiterhin zulässig sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude.*

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

### 3. Schreiben 3

*-E-Mail-Schreiben vom 07.07.2020-*

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Flurstücke 106/6, 105/3 und 103/9 vom Geltungsbereich erfasst werden sollten. Diese Parzellen gehören einem Grundstück an, welches innerhalb des Geltungsbereiches des "G 157" liege.

#### **Abwägungsergebnis**

*Es werden für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung raumbedeutsame und von der Planung berührte Flächen erfasst und im Geltungsbereich zusammengefasst. Dadurch kann es vorkommen, dass nicht alle Parzellen eines Grundstückseigentümers innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Grundstücksgrenzen unterliegen zudem ständigen Veränderungen, daher werden diese auch nicht als maßgebliche Grenzen des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans herangezogen. Eine Nutzung als Garten kann weiterhin erfolgen.*

*Eigenständige Grundstücke, die der Erweiterung des Gartens dienen, aber nicht Bestandteil des Baugrundstücks sind, sind für die Bebauung nicht erforderlich, da innerhalb dieser Grundstückstiefe keine zusätzliche Bebauung vorgesehen ist. Planungsziel des Bebauungsplans "G 157" ist mitunter, die rückwärtigen Grünbereiche innerhalb der Grundstücke aufgrund ihrer besonderen Bedeutung in Verbindung mit dem Gonsbachtal zu Erhalten.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- Die besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen seien klimatisch hoch sensibel und sollten durch einen Bebauungsplan geschützt und frei gehalten werden. Die Formulierung "(...) Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden" sei eine schwammige Formulierung und lasse viel Freiraum für Interpretationen zu. Die aktuelle Bebauung auf den Grundstücken Gleisbergweg Nr. 68a und 68b stünde hier beispielhaft.

## Abwägungsergebnis

Die o.g. Formulierung aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "G 157" dient dem Ziel, die rückwärtigen Grundstücksbereiche vor einer Bebauung zu schützen. Eine Bebauung durch Hauptgebäude ist per Festsetzung ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. In diesen rückwärtigen Bereichen sind demnach lediglich untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Im weiteren Verfahren wird die Planung um ein Baum- und ein Artenschutzgutachten ergänzt und geprüft, ob sich daraus möglicherweise weitere umweltrelevante bauleitplanerische Festsetzungen ergeben.

Ein Ausschluss jeglicher baulicher Anlagen innerhalb der Gartenbereiche wäre ein zu starker Eingriff in die Privatnützigkeit. Gartenbereiche sind auch Außenwohnbereiche und nicht nur Grünflächen. Die getroffene Festsetzung erfüllt bereits weite Teile der Forderung.

Die aktuelle Bebauung Nr. 68a und Nr. 68b wurde bereits vor Eintritt der Veränderungssperre sowie vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes genehmigt. Bereits bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Bei Abriss und Neubau sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Nach den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wäre eine solche Bebauung auch planungsrechtlich nicht mehr zulässig.

- Es wird aufgeführt, dass im "WA3" (Möldersstraße Nr. 1 und Nr. 2 Ecke Gleisbergweg) die Grundstücke zurzeit mit je einem einstöckigen Bungalow bebaut seien. Die Nachverdichtung in zweiter Reihe mit Gebäuden mit drei und vier Wohneinheiten, Nr. 1a, 2a, 3a im "WA 4" hätten das Mieterklientel der Durchschnittsverdiener und Studenten verdrängt.

## Abwägungsergebnis

Nach derzeitigem Stand besteht kein Regelungsbedarf hinsichtlich der sozialen Durchmischung innerhalb des Quartiers. Eine Einflussnahme auf die Mietpreisbindung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht möglich.

- Das erhöhte Verkehrsaufkommen führe zu Spannungen und Auseinandersetzungen zwischen den Anwohnern und habe damit negative Auswirkungen auf die Wohnqualität. Die vorhandene Tiefgarage habe nur eine geringe entlastende Wirkung, da viele Bewohner nach wie vor auf der Straße parken würden. Hinzu komme noch das Parken vieler Eltern von Schülern der Gleisbergschule.

## Abwägungsergebnis

Bei der innerhalb des festgesetzten "WA 4" vorzufindenden Bebauung handelt es sich um eine in sich geschlossene Gruppe an Mehrfamilienhäusern, die sich in zweiter Reihe westlich anschließend an das festgesetzte "WA 3" entwickelt hat. Aufgrund der Tatsache, dass sich die Gleisbergschule in direkter Nachbarschaft befindet, ergibt sich während der Schulzeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu den Anfangs- und Endzeiten des benachbarten Schulbetriebes ist nicht ursächlich mit den Regelungsinhalten des Bauleitplanverfahrens "G157" verknüpft. Das darüber hinaus in der Einwendung benannte Verkehrsaufkommen der Bestandsbebauung wird mit 26 Kfz in der vormittäglichen und 22 Kfz (jeweils

*Quell- und Zielverkehr) in der nachmittäglichen Spitzenstunde berechnet. Angesichts der Verteilung des Verkehrs auf eine Vielzahl von Zu-/Abfahrten des Gebietes zum/vom übergeordneten Netz, kann hier nicht von einer erhöhten Verkehrsbelastung gesprochen werden.*

- Die im Bebauungsplan innerhalb des "WA 3" vorgesehene Bebauung mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 10 m sei unpassend. Bereits das gegenüberliegende Doppelhaus Gleisbergweg 68a und b verdeutliche, wie eine überdimensionale Nachverdichtung das Straßenbild zerstöre. Die in WA3 bereits gebauten zweigeschossigen Gebäude seien entweder deutlich weit hinter der vorderen Bebauungsgrenze erstellt oder hätten eine niedrigere Trauf- bzw. Firsthöhe und würden somit nicht das ganze Straßenbild "erschlagen". Angeregt wird eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 10 m. Das würde eine großzügige Dachraumwohnung ermöglichen und der Wohnraumschaffung Genüge tun.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Nachverdichtungen der letzten Jahre haben die Tendenz zur intensiven Grundstücksausnutzung mit Haupt- und Nebenanlagen erkennen lassen. Daher wird nunmehr im Rahmen des Bauleitplanverfahren eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt. Die bestehende Gebäude- und Traufhöhe des o.g. Doppelhauses "Gleisbergweg 68 a" entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse wurden im jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf maximal zulässige Traufhöhen sowie die maximal zulässige Oberkante der Gebäude festgesetzt. Es ist bereits im Bestand (Straßenbild) erkennbar, dass der gegenüber der "Finnensiedlung" liegende Randbereich höhere Traufhöhen und Gebäudeoberkanten aufweist und sich damit städtebaulich deutlich von der "Finnensiedlung" absetzt. Dieser Bereich wird durch zweigeschossige Wohngebäude mit einer Traufhöhe von mindestens 6,0 m geprägt. Aufgrund dieser bereits vorhandenen städtebaulichen Kubatur ist vor dem Hintergrund der hohen Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet die Option einer Nachverdichtung zu zwei Vollgeschossen möglich.*

- Die Bebauung auf den Grundstücken mit Tiefgaragen sei in dem Bebauungsplan weder benannt noch präzisiert. Zu der absoluten Bebauungsfläche von 120 qm in "WA5" seien zusätzlich 60 qm Bebauung möglich. Das hätte für die Grundstücke in WA5 eine unverhältnismäßig große Flächenzersiegelung zur Folge und würde den aufgestellten Bebauungsplan konterkarieren. Zu der tiefen Auskofferung auf diesem Grundstück, Gleisbergweg 68 a und b, auf dem kein Baumbestand mehr vorhanden sei, käme zu dem Bau der Tiefgarage noch die Umfriedung der Ein- und Ausfahrt und die Umfriedung von 2 m Höhe zum Nachbargrundstück hinzu. Relevant sei dies auch im Hinblick auf die Flächenversiegelung der Ein- und Ausfahrt.

### **Abwägungsergebnis**

*Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO (1990) darf die zulässige Grundfläche durch bspw. Nebenanlagen um 50% überschritten werden. In dem vorliegenden Plangebiet ist eine Grundfläche von maximal 120 qm gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Ergänzend zur maximal zulässigen Grundfläche wurde eine zulässige GRZ festgesetzt. Zudem ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% durch Nebenanlagen möglich. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2.1 im Bebauungsplan ist das jeweils kleinere Maß für die Ausnutzbarkeit des*

*Grundstückes maßgeblich. Das Maß der baulichen Nutzung muss daher grundstücksbezogen betrachtet werden.*

*Zur Erhaltung des ökologisch bedeutsamen Baumbestandes wurde ein Baumgutachten beauftragt. Zudem sollen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen die hinteren Grundstücksbereiche von einer Bebauung freigehalten werden. Im weiteren Verfahren werden die zu erhaltenden Grünbestände näher definiert und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. Ebenfalls werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.*

*Zudem wird durch eine Festsetzung verbindlich geregelt, dass für jedes Grundstück jeweils nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 4 m zulässig ist. Hiermit wird zusätzlich eine übermäßige und unverhältnismäßige Flächenversiegelung vermieden.*

- Es wird angeregt, eine geographische Studie über die Bedeutung des Gonsbachtals mit seinen Abhängen (an der Nonnenwiese) für das Stadtklima in Auftrag zu geben.

#### **Abwägungsergebnis**

*Das Plangebiet wird innerhalb des Bauleitplanverfahrens hinsichtlich Artenvielfalt und naturschutzrechtlicher Belange untersucht. Die Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.*

*Die Bedeutung des Gonsbachtals und seiner Talflanken für das Stadtklima und insbesondere die Bedeutung der Klimafunktionen Kalthufstehung und -abfluss sind bekannt. Für das Klima im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben das Gonsbachtal und die genannten klimaökologischen Funktionen jedoch eine untergeordnete Bedeutung. Eine Planungszielrelevanz ist nicht gegeben. Die Erstellung eines Klimagutachtens ist in Abstimmung mit dem Grün- Umweltaut nicht erforderlich.*

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

#### **4. Schreiben 4**

*-E-Mail-Schreiben vom 04.07.2020-*

- Es wird bemängelt, dass der Großteil der seit Jahrzehnten bestehenden Häuser nun teilweise außerhalb der Bebauungsgrenze liegen würde. Der beigefügte Plan sei daher fehlerhaft und bilde nicht die tatsächliche Bebauung ab.

#### **Abwägungsergebnis**

*Mit dem Bebauungsplanentwurf soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz. Bei Änderung, Abriss und Neubau sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einzuhalten. Vereinzelt Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets liegen geringfügig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption einer Straßenrandbebauung zu wahren. Die hinteren Grundstücksbereiche sollen langfristig frei gehalten werden.*

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

- Laut Postzustellungsurkunde vom Bauamt an die Rechtsanwälte Scholl und Korde vom 18.04.1986 liege für die Tennisplätze keine Baugenehmigung vor. Wurde nachträglich eine Baugenehmigung erteilt und wenn ja, zu welchem Zeitpunkt?

### **Abwägungsergebnis**

*Die vorhandenen Tennisplätze liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "G 157" und sind somit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht relevant, sofern durch die vorhandene Bebauung kein Heranrücken an die Tennisplätze erfolgt.*

*Das Sportgelände der Tennis-Vereinigung "Grün-Weiss Mainz e.V." in Mainz-Gonsenheim besteht einschließlich der Tennisplätze seit Jahrzehnten, der Spielbetrieb wurde 1951 aufgenommen. Eine nachträgliche Genehmigung für die Tennisplätze wurde nicht erteilt. Für die betreffenden Tennisplätze wurde Bestandsschutz angenommen, jedoch musste die Stadtverwaltung aufgrund einer Ermessensentscheidung prüfen, ob weitere Abwehrmaßnahmen zu ergreifen sind, um Gesundheitsgefahren, wie eine erhöhte Lärmbelastung aufgrund der Sportanlage, abzuwehren. Entsprechend des Beschlusses des OVG Rheinland-Pfalz vom 11.05.1988 wurde die Stadt Mainz verpflichtet, den Spielbetrieb auf der Tennisanlage in Mainz-Gonsenheim, Gleisbergweg 68 zu bestimmten Zeiten für die Tennisplätze 3, 4 und 7 zu untersagen, da sich diese Tennisplätze in der Nähe des Gleisbergwegs befinden. Eine entsprechende bauordnungsrechtliche Anordnung wurde mit Datum vom 27.05.1988 ausgestellt und laut Postzustellungsurkunde der Tennisvereinigung am 28.05.1988 zugestellt.*

*Der Spielbetrieb der Tennisanlage wurde für die Tennisplätze 3, 4 und 7 außerhalb der Zeiten Montag - Freitag 07:00 - 13:00 Uhr und 15:00 - 19:00 Uhr Samstag 7:00 - 13:00 Uhr Sonn- und Feiertags von 9:00 - 13:00 Uhr untersagt.*

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

## **5. Schreiben 5**

*-E-Mail-Schreiben vom 05.07.2020 inklusive 5 Anlagen-*

- Das Gebiet "WA6" (bisherige Nutzung durch den Tennisverein) enthalte weder Einschränkungen zur maximalen Grundfläche, noch zur Anzahl der Wohneinheiten. Dementsprechend könne ein sehr großes und langes Gebäude mit vielen Wohneinheiten errichtet werden.

### **Abwägungsergebnis**

*Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 6" wird eine max. zulässige Anzahl von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird darüber hinaus mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Zudem wird für dieses Gebiet als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Ergebnis wird daher festgestellt, dass für den gesamten Bereich Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach Osten hin begrenzt. Aufgrund der Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten ist nicht zu erwarten, dass ein sehr großes Gebäude entsteht. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 120 qm in diesem Bereich würde eine Änderung/Ergänzung der bishe-*

*gen Nutzung erschweren bzw. unmöglich machen. Da diese Nutzung jedoch weiterhin möglich sein soll bzw. die Möglichkeit zur Weiterentwicklung gegeben sein soll, wird in diesem Fall auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der maximal zulässigen GRZ. Die in diesem Bereich festgesetzte maximal zulässige GRZ wird dementsprechend geprüft und angepasst.*

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

- Im gesamten Quartier sei die Grundfläche auf maximal 120 m<sup>2</sup> begrenzt. Es sei nicht verständlich, warum dies für das Gelände WA6 nicht gelten soll. Bislang sei dort ein Vereinsheim, das maximal eingeschossig sei. Ein großes und langes Gebäude, das parallel zum Gleisbergweg ausgerichtet wäre, würde dem kleinteiligen Charakter des Quartiers widersprechen. Durch eine solche Bauweise könne eine erhebliche zusätzliche Störung entstehen, z.B. wenn durch die Anzahl der Wohneinheiten erheblich mehr Verkehr und Lärm entstünde. Es könne eine Tiefgaragenabfahrt für all diese Wohnungen entstehen, die ein erhebliches Maß an Störungen bei Tag und bei Nacht mit sich bringe. Dies wäre nach §15 BauNVO eine erhebliche Störung im Gebiet (WA).

### **Abwägungsergebnis**

*Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 6" wird eine max. zulässige Anzahl von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird darüber hinaus mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Zudem wird für dieses Gebiet als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Ergebnis wird daher festgestellt, dass für den gesamten Bereich Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden.*

*Aufgrund der begrenzten Anzahl an zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude kann von einer dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechenden Lärmbelastung durch Anwohnerverkehr ausgegangen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach Osten hin begrenzt. Aufgrund der Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten ist nicht zu erwarten, dass ein sehr großes Gebäude entsteht. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 120 qm in diesem Bereich würde eine Änderung/Ergänzung der bisherigen Nutzung erschweren bzw. unmöglich machen. Da diese Nutzung jedoch weiterhin möglich sein soll bzw. die Möglichkeit zur Weiterentwicklung gegeben sein soll, wird in diesem Fall auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der maximal zulässigen GRZ. Die in diesem Bereich festgesetzte maximal zulässige GRZ wird dementsprechend geprüft und angepasst.*

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

Mainz, 03.05.2021

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, 03.05.2021  
61-Stadtplanungsamt

Zu den lfd. Akten

6126 G 157

Mainz, den 25.06.2020



**WG: Anregung und Stellungnahme zur Bauleitplanung G 157**

Thorsten Straub An: Lena Welker

25.06.2020 07:32

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz  
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

zur weiteren Verwendung

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Thorsten Straub



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung  
Thorsten Straub  
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke  
Postfach 38 20 55028 Mainz  
Zitadelle Bau B  
Tel 0 61 31 - 12 36 71  
Fax 0 61 31 - 12 26 71  
[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

— Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 25.06.2020 07:32 —

Von: Lisa Scicolone/Amt61/Mainz  
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz  
Datum: 25.06.2020 06:57  
Betreff: WG: Anregung und Stellungnahme zur Bauleitplanung G 157



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Lisa Scicolone  
Vorzimmer / Assistenz  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle, Bau A  
Tel 0 61 31 - 12 38 29  
Fax 0 61 31 - 12 26 71  
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

— Weitergeleitet von Lisa Scicolone/Amt61/Mainz am 25.06.2020 06:56 —

Von: [Redacted]  
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>  
Kopie: <Thorsten.Straub@stadt.mainz.de>  
Datum: 24.06.2020 14:38  
Betreff: Anregung und Stellungnahme zur Bauleitplanung G 157

*2u 23 1*

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse verfolgen wir die Aufstellung des Bebauungsplans G 157 und möchten hierzu gerne eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf einbringen.

Wir haben im Gleisbergweg 76 in 55122 Mainz eine Bestandsimmobilie erworben. Die naturnahe Lage am Rand des Gonsbachtals und auch das Wohngebiet an sich haben uns gut gefallen. Da das Bestandshaus recht groß, alt und uncharmant ist, möchten wir dort gerne neu bauen und haben uns intensiv mit den Möglichkeiten einer Bebauung beschäftigt.

- Unser Grundstück (Parzelle 114/5)
  - o hat eine Breite von 15,88 m an der Straße
  - o eine Größe von 464 m<sup>2</sup>
  - o den Zuschnitt eines Parallelogramms
  - o ist typisch für die umliegenden Grundstücke
  
- Das Bestandshaus ist ein Zweifamilienhaus und hat eine Länge von 12,06 m und eine Breite von 9 m
  - o es steht parallel zur Straße
  - o hat einen Abstand zum Nachbargrundstück von nur 2,02 m (süd- östliche Hausecke)
  - o keine Dämmung (welche die Innenmaße des Hauses minimieren würde)

Bei der Hausplanung hatten wir dann eine Grundsatzentscheidung zu treffen: Entweder eine Grundrissanordnung mit Küche, Essen und Wohnen hintereinander (langgezogenes, tiefes Haus) oder eine Anordnung mit Ess- und Wohnbereich nebeneinander (eher quadratisches/rechteckiges Haus). Wir haben uns für die letztere Variante mit einer maximal möglichen Hausbreite von 9,61 m bei einer Hauslänge von 8,99 m entschieden (s. Bauantragsplan). U.a. um den hinteren Bereich des Grundstücks frei zu halten (was ausdrücklich auch Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist). Um so bauen zu können und die 3 Meter Grenzabstand einzuhalten, war eine leichte Schrägstellung des Gebäudes zur Straße nötig. Wir haben dies nicht als störend empfunden, zumal kaum ein Haus in der Umgebung tatsächlich parallel zur Straße steht. Dies merkt man besonders, wenn man vor Ort ist und sich das Umfeld anschaut (auf dem Plan ist dies nicht überall deutlich zu erkennen).

Der jetzige Bebauungsplanentwurf sorgt dafür, dass keine weiteren Großprojekte (wie aktuell in der Nachbarschaft) hochgezogen werden können. Baut man hier zukünftig Doppelhäuser, können die Grundstücke gut ausgenutzt werden. Wenn eine einzelne Baulücke bebaut werden soll, wird es schwierig. Von den 15 Grundstücken im Gleisbergweg auf der Seite zum Gonsbachtal, haben alleine neun der Grundstücke keinen rechtwinkligen Zuschnitt.

Bezogen auf unser Grundstück bedeutet dies: Wenn man nicht in den Garten bauen möchte (und man hier auch durch das Baufeld eingeschränkt ist), kann man bei einer Hausstellung parallel zur Straße bei einer Hausbreite von 8,74 m lediglich 7,24 m tief ohne Versatz bauen (s. Gebäudeentwurf). Hier käme man dann auf eine Grundfläche von 63 m<sup>2</sup>.

Laut Bebauungsplanentwurf wäre eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> möglich, die jedoch auf vielen Grundstücken nicht annäherungsweise zu erreichen ist.

Um eine ausreichende Bebaubarkeit von Einzelgrundstücken, die keinen rechtwinkligen Zuschnitt haben in diesem Bereich sicher zu stellen, bitten wir Sie zu überprüfen, ob es sinnvoll ist, die Firstrichtung so eng vorzugeben, wie dies aktuell geplant ist. Hier wird versucht eine Konstanz zu schaffen, die man vor Ort nicht findet und die eine sinnvolle Grundstücksausnutzung erschwert.

Es geht uns nicht um den Bau eines großen Hauses, sondern um die Möglichkeit ein kleines Einfamilienhaus zu errichten, welches zudem noch viel kleiner als das Bestandshaus ist.

Die Grundstücksmaße, den Übersichtsplan vom Bestandshaus, unsere Bauantragsplan sowie einen weiteren Plan, der die Grenzabstände bei Parallelstellung zur Straße berücksichtigt, habe ich Ihnen angefügt. Sehr gerne lasse ich Ihnen weitere Unterlagen zukommen und stehe Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Vielen Dank für die Prüfung im Voraus und herzliche Grüße



Grundstücksmaße.pdf



Übersicht, alte Pläne.pdf



Colic\_Bauantragsplan.pdf



20002-

[Redacted]

Gebäudeentwurf 3 (parallel zur Straße).pdf







Zu den lfd. Akten

61 26 G0 157

Mainz, den 30.06.2020



An:  
Kopie:  
Blindkopie:  
Betreff: WG: Bebauungsplan G157 in Mainz-Gonsenheim

----- Weitergeleitet von Lisa Scicolone/Amt61/Mainz am 29.06.2020 13:15 -----

Von: [Redacted]  
An: [Redacted]  
Datum:  
Betreff: Bebauungsplan G157 in Mainz-Gonsenheim

Sehr geehrter Herr Strobach,

uns haben Bürger\*innen aufmerksam gemacht, dass im dem Flurbereich 127/14 des Bebauungsplan G157 aktuell der Tennisverein Grün-Weis (Gleisbergweg 86) ist und ihr Bedenken geäußert, dass wenn der Tennisverein schließt, dort eine Verdichtung von zwei doppelstöckige Einzelhäuser zulässig wäre und wir bitten dort nachzubessern und den aktuellen Naherholungsgebiet und Charakter des Wohngebietes zu erhalten.

Sollten noch weitere Fragen stehen, können Sie uns gerne schreiben.

Vielen Dank für die gute Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen



G157.JPG



23 <sup>2</sup>





|    |    |     |     |  |  |
|----|----|-----|-----|--|--|
| 61 | 26 | 610 | 157 |  |  |
|----|----|-----|-----|--|--|

Aktenzeichen: 24048

Stadtplanungsamt Mainz  
Postfach 3820  
55028 Mainz

|  |             |   |   |      |   |   |   |   |   |   |
|--|-------------|---|---|------|---|---|---|---|---|---|
| Stadtverwaltung Mainz<br>61 - Stadtplanungsamt |             |   |   |      |   |   |   |   |   |   |
| Eingang: 08. Juli 2020                         |             |   |   |      |   |   |   |   |   |   |
| Abw. Dez                                       | z. d. H. L. |   |   | 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 |

05.07.2020

Stellungnahme laut §3Abs.2 Bau GB zu dem Bebauungsplan „Gleisbergweg/Marseillestraße (G 157)“ Amtsblatt Nr.27, 05. Juni 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem von ihnen vorgestellten Bebauungsplan Gleisbergweg/Marseillestraße G 157 möchte ich mich folgendermaßen äußern.

Grundsätzlich begrüße ich den vorgestellten Bebauungsplan, der die städtebauliche Entwicklung und die überwiegend kleinteilige Struktur zu sichern beabsichtigt.

Als Bewohnerin des räumlichen Geltungsbereiches WA5 möchte ich zuerst darauf hinweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch die Flächen 106/6,105/3,103/9 umfasst, den diese gehören zu meinem Grundstück Gleisbergweg 72.

Des Weiteren möchte ich folgende Bedenken anführen:

1. Die besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind klimatisch hoch sensibel, und sollten durch einen wasserdichten Bebauungsplan geschützt und frei gehalten werden. Die Formulierung „.....Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden“ ist meines Erachtens eine schwammige Formulierung und lässt viel Freiraum für Interpretationen zu. Die aktuelle Bebauung in Nr.68a und 68b am Gleisbergweg legt hier ein vielsagendes Zeugnis ab.
2. Die Überbaubare Grundstücksfläche von 120qm im Geltungsbereich WA5 halte ich für bedenklich hoch, da schon durch die Firstserhöhung auf 10 Meter, ehemals ca. 8 Meter, die vor Jahren gebauten Häuser dann unverhältnismäßig stark beschattet werden. Ich schlage deshalb einen Mindestabstand von 4 Metern Haus-Gebäudefläche zur Grundstücksgrenze innerhalb der Bebauungsfläche vor.

3. In WA3, Mölderstraße Nr.1 und Nr.2 Ecke Gleisbergweg sind die Grundstücke zurzeit mit je einem einstöckigen Bungalow bebaut. Die Nachverdichtung in zweiter Reihe mit Gebäuden von 3 und 4 Wohneinheiten, Nr.1a, 2a, 3a trägt vielleicht dem Wohnraumbedarf von Gutverdienenden Rechnung, hat aber das Mieter-Klientel der Durchschnittsverdiener und Studenten inzwischen verdrängt. Auch das erhöhte Verkehrsaufkommen führt ständig zu Spannungen und Auseinandersetzungen zwischen den Anwohnern und hat damit negative Auswirkungen auf die Wohnqualität. Die vorhandene Tiefgarage entlastet kaum, da viele der Bewohner trotzdem auf der Straße parken. Hinzu kommt noch das Parken vieler Eltern von Schülern der Gleisbergschule. Die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung mit 6,50m Traufhöhe und 10m Firsthöhe halte ich daher für fatal. Schon das gegenüber im Bau befindliche Doppelhaus Gleisbergweg 68a und b machen deutlich, wie eine überdimensionale Nachverdichtung das ganze Straßenbild zerstört. Die in WA3 bereits gebauten Zweigeschossigen Gebäude sind entweder deutlich weit hinter der vorderen Bebauungsgrenze erstellt, oder haben eine niedrigere Trauf- bzw. Firsthöhe und erschlagen somit nicht das ganze Strassenbild. Ich schlage deshalb bei diesen beiden Grundstücken Nr.1 und Nr.2 Mölderstraße, eine Traufhöhe von 4,50 Meter und eine Firsthöhe von 10 Meter vor. Das würde eine großzügige Dachraumwohnung ermöglichen und der Wohnraumbeschaffung Genüge tun.
4. Die Bebauung auf den Grundstücken mit Tiefgaragen ist in dem Bebauungsplan weder benannt noch präzisiert. Meine telefonischen Nachfragen bei dem Stadtplanungsamt konnten nicht verbindlich beantwortet werden. Eine Variante der Antwort war, dass zu der absoluten Bebauungsfläche von 120qm in WA5 noch einmal 60qm Bebauung möglich wären. Das hätte für die Grundstücke in WA5 eine unverhältnismäßige große Flächenversiegelung zur Folge und würde den aufgestellten Bebauungsplan konterkarieren. Ich schlage Ihnen vor, sich vor Ort einmal die Auswüchse eines Tiefgaragenbaus anzusehen. Gerne auch von meinem Grundstück aus. Zu der tiefen Auskofferung auf diesem Grundstück, Gleisbergweg 68 a und b, auf dem kein Baum und Strauch mehr stehen blieb, kommt zu dem Bau der Tiefgarage noch die Abmauerung der Ein- und Ausfahrt und die Abmauerung zum Nachbargrundstück, mindestens 2 Meter hoch, wenn nicht mehr (geschätzt). Nicht zu vergessen die Flächenversiegelung der Ein- und Ausfahrt. Auf diesem Grundstück wächst kein Baum mehr, der klimatisch relevant wäre.
5. Abschließend möchte ich nach Rücksprache mit Herrn [REDACTED] vom Geographischen Institut der J. G. Universität anregen, eine geografische Studie über die Bedeutung des Gonsbachtals mit seinen Abhängen (an der Nonnenwiese) für das Stadtklima in Auftrag zu geben.

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Einwendungen vertieft darzustellen.  
Bitte bestätigen Sie mir den fristgerechten Eingang meiner Stellungnahme.

Mit freundlichem Gruß



Zu den lfd. Akten

61 26 Co 157

Mainz, den 07.07.2020



**WG: Einspruch: Bauleitplanung G157**  
Thorsten Straub An: Lena Welker

06.07.2020 08:37

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz  
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

...  
Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Thorsten Straub



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung  
Thorsten Straub  
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke  
Postfach 38 20 55028 Mainz  
Zitadelle Bau B  
Tel 0 61 31 - 12 36 71  
Fax 0 61 31 - 12 26 71  
[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

----- Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 06.07.2020 08:36 -----

Von: Lisa Scicolone/Amt61/Mainz  
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz  
Datum: 06.07.2020 08:11  
Betreff: WG: Einspruch: Bauleitplanung G157



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Lisa Scicolone  
Vorzimmer / Assistenz  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle, Bau A  
Tel 0 61 31 - 12 38 29  
Fax 0 61 31 - 12 26 71  
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>

----- Weitergeleitet von Lisa Scicolone/Amt61/Mainz am 06.07.2020 08:11 -----

Von: [Redacted]  
An: "Stadt Planungsamt" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>  
Datum: 04.07.2020 10:34  
Betreff: Einspruch: Bauleitplanung G157

23 4

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen den Entwurf der Bauleitplanung G157

( 1 ) Der Großteil der seit Jahrzehnten bestehenden Häuser sollen jetzt plötzlich teilweise außerhalb der Bebauungsgrenze liegen.

( 2 ) Der beigefügte Plan ist fehlerhaft er entspricht nicht der tatsächlichen Bebauung.

( 3 ) Lt. Postzustellungsurkunde vom Bauamt an die [REDACTED] vom 18.04.1986 liegt für die Tennisplätze keine Baugenehmigung vor. Wurde nachträglich eine Baugenehmigung erteilt und wenn ja, zu welchem Zeitpunkt ?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Zu den lfd. Akten

61 26 G0 157

Mainz, den 07.07.2020



**WG: Bebauungsplan G157, frühzeitige Beteiligung**  
Thorsten Straub An: Lena Welker

06.07.2020 08:38

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz  
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

...

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Thorsten Straub



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung  
Thorsten Straub  
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung/ Außenbezirke  
Postfach 38 20 55028 Mainz  
Zitadelle Bau B  
Tel 0 61 31 - 12 36 71  
Fax 0 61 31 - 12 26 71  
[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

— Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 06.07.2020 08:37 —

Von: Lisa Scicolone/Amt61/Mainz  
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz  
Datum: 06.07.2020 08:12  
Betreff: WG: Bebauungsplan G157, frühzeitige Beteiligung



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt

Lisa Scicolone  
Vorzimmer / Assistenz  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle, Bau A  
Tel 0 61 31 - 12 38 29  
Fax 0 61 31 - 12 26 71  
<http://www.mainz.de/stadtplanungsamt>


— Weitergeleitet von Lisa Scicolone/Amt61/Mainz am 06.07.2020 08:12 —

Von: [Redacted]  
An: [stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)  
Kopie: [Redacted]  
Datum: 05.07.2020 21:18  
Betreff: Bebauungsplan G157, frühzeitige Beteiligung

23 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt übersenden wir ein Schreiben als Scan zur wohlwollenden Beachtung. Von den Hauseigentümern unterzeichneten:



Mit freundlichen Grüßen, die Unterzeichner.

Nachstehend finden Sie den Text der Scans.

Bebauungsplan G157 Gleisbergweg, Marseillestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir nehmen die Gelegenheit (frühzeitige Beteiligung) wahr Äußerungen zum Bebauungsplan G157 „Gleisberge/Marseillestraße“ vorzutragen. Das Gebiet WA6, bisherige Nutzung als Tennisverein, enthält weder Einschränkungen zur maximalen Grundfläche, noch zur Anzahl der Wohneinheiten. Dementsprechend könnte ein sehr großes und langes Gebäude mit vielen Wohneinheiten errichtet werden. Wir bitten darum, dies zu ändern.

Im gesamten Quartier ist die Grundfläche auf maximal 120 m<sup>2</sup> begrenzt. Es ist nicht verständlich, warum dies für das Gelände WA6 nicht gelten soll. Bislang ist dort ein Vereinsheim, das maximal eingeschossig ist. Ein großes und langes Gebäude, das parallel zum Gleisbergweg ausgerichtet wäre, würde dem kleinteiligen Charakter des Quartiers widersprechen.

Außerdem könnte durch eine solche Bauweise eine erhebliche zusätzliche Störung entstehen, zB. wenn durch die Anzahl der Wohneinheiten erheblich mehr Verkehr und Lärm entstünde.

Weiterhin könnte eine Tiefgaragenabfahrt für all diese Wohnungen direkt in unserer Nähe entstehen, die ein erhebliches Maß an Störungen bei Tag und bei Nacht mit sich bringt. Dies wäre nach §15 BauNVO eine erhebliche Störung im Gebiet (WA). Und natürlich für uns direkte Nachbarn. Durch Einschränkungen des Bereichs WA6 im geplanten Bebauungsplan kann die Entstehung solcher Belästigungen schon in der Planungsphase vermieden werden.

Wir wären Ihnen sehr verbunden wenn Sie unsere Anregungen ernsthaft in die Planung einfließen lassen und bitten höflichst um Rückantwort.  
mit freundlichen Grüßen

