

Aktz.: 61 26 - Wei 106

Bebauungsplanentwurf "Moritzstraße (W 106)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	-Aushangverfahren-
<i>am:</i>	./.
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	18.02.2022
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	./.
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	./.
<i>Bedenkefrist:</i>	./.
<i>Aushang:</i>	vom 28.02.2022 bis 18.03.2022 einschließlich

A) Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 10.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.02.2021 öffentlich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 09.02.2022 hat der Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" beschlossen. Ebenfalls in der o. a. Sitzung hat der Stadtrat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem o. a. Bebauungsplan beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bauleitplanentwurfs "Moritzstraße (W 106)" erfolgte in der Zeit vom 28.02.2022 bis 18.03.2022 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Parallel dazu konnte der Plan im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 18.02.2022 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

B) Von den Bürger:innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Bürger:in 1

- E-Mail vom 01.03.2022 -

- Der Bebauungsplan würde das Grundstück "Moritzstraße 54" im Vergleich zu den zuletzt gebauten Häusern in der Moritzstraße stark benachteiligen. Auf dem Grundstück sei ein Generationen-Mehrfamilienhaus mit vier Einheiten vorgesehen, das nun in der geplanten Form mit den innerhalb des Bebauungsplanentwurfes getroffenen Festsetzungen nicht mehr umsetzbar sei. Es wird darum gebeten, auch im Sinne der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit, für den Bereich des Grundstückes die Anzahl der Wohneinheiten auf mindestens vier zu erhöhen und die GRZ für ein Mehrfamilienhaus, wie aktuell bei den nördlichen Grundstücken, für gute Nutz- und Bewohnbarkeit der Einheiten, auf mindestens 180 m² anzupassen.

Abwägungsergebnis

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgten in den vorangegangenen Jahren einige Nachverdichtungen, die dazu in der Lage sind, zu einer Veränderung der bisherigen Wohnumfeldsituation und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität zu führen. Eine zu hohe Anzahl an Wohneinheiten führt durch die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden bebaut. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies hat alles negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes. Die Realisierung weiterer Bauvorhaben mit einer zu hohen Grundstücksausnutzung würde eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich mit sich bringen. Durch die innerhalb des Bebauungsplanentwurfes getroffenen Festsetzungen, die sich aus den Ergebnissen einer umfassenden Bestandsanalyse herleiten, soll solch einer negativen Entwicklung entgegengewirkt werden. Die vorgeschlagene Erhöhung der zulässigen Grundstücksausnutzung ist innerhalb des o. g. Bereiches unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Zielsetzung des Bebauungsplanes städtebaulich nicht verträglich.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2. Bürger:in 2

- E-Mail vom 18.03.2022 -

- Es werde begrüßt, dass durch den Bebauungsplanentwurf der weiteren Verdichtung in der Moritzstraße entgegengewirkt wird und der Siedlungscharakter erhalten werden soll. Es sei zwar etwas spät aber dennoch sehr sinnvoll. Es wird der Wunsch geäußert, dass es für alle weiteren Bebauungen keine Ausnahmen

gibt, sodass die Grünflächen und großzügigen Grundstücke erhalten bleiben und damit Weisenau eine schöne Straße mit zufriedenen Bürger:innen hat.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Regelungsinhalte für den Bebauungsplan.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

3. Bürger:in 3

- E-Mail vom 18.03.2022 -

- Der Bebauungsplanentwurf werde mit den planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen befürwortet. Insbesondere werde die Anerkennung der Gefahr der Nachverdichtung und der daraus resultierenden drohenden Verschlechterung der Wohnqualität innerhalb der Stadt, sowie das Bekenntnis zur Sicherung des Siedlungscharakters mit überwiegend offener kleinteiliger Struktur im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begrüßt. Es werde davon ausgegangen, dass bei den aktuellen sowie künftigen Bauvorhaben in der Moritzstraße die definierten Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes zugesichert und nachgehalten werden.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Regelungsinhalte für den Bebauungsplan.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

4. Bürger:in 4

- E-Mail vom 18.03.2022 -

- Das Verständnis und die umsichtige Planung werden begrüßt. Der Bebauungsplanentwurf sehe gar nicht so schlecht aus, sodass das betreffende Gebiet für Mainz ein Kleinod bleiben könne.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Regelungsinhalte für den Bebauungsplan.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

5. Bürger:in 5

- E-Mail vom 18.03.2022 -

- Als Eigentümer:in eines Hauses und Anwohner:in in der Moritzstraße werde der Entwurf des Bebauungsplanes begrüßt. Es bestehe die Hoffnung, dass bei zukünftigen Bauvorhaben, dieser auch Anwendung finde, ohne Option einer versteckten Hintertür.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Regelungsinhalte für den Bebauungsplan.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

6. Bürger:in 6

- Schreiben vom 18.03.2022 -

- **Fehlende Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**
Nach § 1 Abs. 3 BauGB sei eine Gemeinde nur dann planungsbefugt, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange vorliegen, die eine Bebauungsplanung rechtfertigen. Darüber hinaus gelte es im Rahmen der Abwägung zu überprüfen, ob für eine konkrete Planung einschließlich ihrer Dimensionierung überhaupt ein Bedarf bestünde.

Betrachte man den Bebauungsplanentwurf unter diesen beiden Gesichtspunkten, so könnten schon hier erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit eines in dieser Form erlassenen Bebauungsplanes geäußert werden.

Denn das Gebiet sei heute nach § 34 Abs. 1, Abs. 2 BauGB bebaubar. Dies ermögliche insbesondere eine Bebauung in zweiter Reihe sowie eine maßvolle Nachverdichtung, die sich an dem Gebot der Rücksichtnahme messen lassen müsse. Eine Bebauungsplanung wie die vorliegende, die die Bebauung der Grundstücke allein auf den Bestand eingrenze und weitere Nachverdichtung verhindere, sei als reine Verhinderungsplanung zu qualifizieren. Eine solche Negativplanung sei nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts rechtswidrig.

Auch werde auf die politische Misslichkeit des Bebauungsplanentwurfes hingewiesen. Die Verhinderung jeglicher Nachverdichtung verhindere die Schaffung wertvollen Wohnraums in einem erheblich nachgefragten, innenstadtnahen Mainzer Stadtteil. Die Bebauung in zweiter Reihe biete insbesondere Familien eine kostengünstige Alternative zum Neubau in neu auszuweisenden Baugebieten.

Abwägungsergebnis

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgten in den vorangegangenen Jahren einige Nachverdichtungen, die dazu in der Lage sind, zu einer Veränderung der bisherigen Wohnumfeldsituation und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität zu führen. Eine zu hohe Anzahl an Wohnneubebauten führt durch die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden bebaut. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies hat alle negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes. Die Realisierung weiterer Bauvorhaben mit einer zu hohen Grundstücksausnutzung würde eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem

Bereich mit sich bringen. Ein Bedarf nach der Regelung der zulässigen Bebauung durch die Erstellung eines Bebauungsplanes ist entsprechend vorhanden.

Die Aussage, dass durch den Bebauungsplanentwurf die zulässige Bebauung nur auf den Bestand eingegrenzt und weitere Nachverdichtung verhindert wird, ist nicht korrekt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. Nachverdichtungen in städtebaulich vertretbarem Maße werden ermöglicht. Die im Bereich des betreffenden Grundstückes "Moritzstraße 69" besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist im Bestand innerhalb des Einfügerahmens nicht vorhanden und würde die prägenden Grünzonen stark beschneiden.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- **Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten durch Festsetzungen**

- a) Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, § 23 Abs. 3**

- BauNVO**

Der Bebauungsplan setze auf dem betreffenden Grundstück ein Baufenster mit einer Tiefe von 15 m fest. Damit stehe die Baugrenze schon nicht im Einklang mit der vorhandenen Bebauungsstruktur. Vielmehr finde eine erhebliche Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten statt.

- b) Festsetzung zur maximalen Grundfläche**

Der Bebauungsplan setze für das betreffende Grundstück eine maximale Grundfläche von 160 m² fest. Mithin weit weniger als die derzeit vorhandene Bebauung.

- c) Betroffene Belange**

Der Bebauungsplanentwurf ließe wichtige Belange außer Betracht. Soweit ein Bebauungsplan das Eigentumsrecht an einem Grundstück nach Art. 14 Abs. 1 GG im Wege einer geringeren Bebaubarkeit einschränkt, seien zur Rechtfertigung hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange anzuführen.

Seitens des Entwurfs der Planbegründung werde lediglich auf den Erhalt der Bauflucht entlang der Moritzstraße und den Erhalt der prägenden Baukörper verwiesen. Insofern gelte, dass die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein müssen, je mehr in das Eigentumsrecht eingegriffen wird. Art. 14 Abs. 1 GG zähle zu den Grundrechten, die in gehobener Weise in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

Das betreffende Grundstück sei insgesamt 832 m² groß und war bislang gemäß § 34 Abs. 1 BauGB vollständig bebaubar. Der Bebauungsplanentwurf sehe nunmehr lediglich einen schmalen Streifen von 15 m im vorderen Bereich als überbaubare Grundstücksfläche vor, die zudem noch auf maximal 160 m² beschränkt werden. Die Bebaubarkeit des Grundstücks werde somit um mehr als 80 % eingeschränkt.

Die damit verbundene Beschränkung des Eigentums, insbesondere aber die gravierende Wertminderung, müsse nicht hingenommen werden. Eine Rechtfertigung durch städtebauliche Belange könne hier nicht gelingen.

Dabei gelte es auch die Besonderheiten des Grundstückes zu bedenken. Es sei, wie auch die Grundstücke Moritzstraße 61 bis 67 und 71 bis 77, weitaus tiefer als die übrigen entlang der Moritzstraße gelegenen Grundstücke. Darüber hinaus sei es über das von der Moritzstraße abgewandte Ende des Grundstückes

auch rückwärtig straßenseitig erschlossen. Diesen Unterschied und die damit verbundenen andersartigen und erheblichen Einschränkungen berücksichtige die Planung nicht.

Abwägungsergebnis

Zu a) Die festgesetzten Baugrenzen lassen sich aus der Bestandsbebauung ableiten. Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden hierbei die Tiefen der vorhandenen Hauptbaukörper betrachtet. Die wenigen Ausreißer, bei welchen es sich ausschließlich um Anbauten handelt, sind durch den Bestandsschutz gesichert. Die festgesetzten Bauflächen bieten ausreichend Bebauungsmöglichkeiten im Hinblick auf eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern. Ziel ist es, diese Struktur zu erhalten und die prägenden, nicht bebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche vor allem entlang der Randbereiche des Plangebietes konsequent zu erhalten und von einer Bebauung freizuhalten, um somit die Wohnqualität zu sichern.

Zu b) Die festgesetzten zulässigen Grundflächen leiten sich aus einer umfassenden Bestandsanalyse ab. Hierbei sind ausschließlich die Hauptbaukörper maßgeblich. Auf dem betreffenden Grundstück wurde dabei eine Grundfläche von 83 m² ermittelt. Die zukünftig zulässige Grundfläche von 160 m² bei der Errichtung eines Einzelgebäudes ist derzeit doppelt so groß wie der Bestand. Sie bietet entsprechend ausreichend Bebauungsmöglichkeiten und wird in diesem Bereich als städtebaulich angemessen erachtet. Die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl würde der Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen. Durch Nebenanlagen kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu maximal 50 % überschritten werden.

Zu c) Die Aussage, dass die Bebaubarkeit des Grundstücks um mehr als 80 % eingeschränkt werde, erschließt sich nicht. Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Eine vollständige Bebauung des Grundstückes wäre auch nach den Einfügungskriterien gemäß § 34 BauGB nicht zulässig. Eine Bebauung durch Hauptbaukörper in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist innerhalb des Einfügerahmens im Bestand nicht vorzufinden und damit planungsrechtlich unzulässig. Der Bereich weist eine homogene kleinteilige Bebauungsstruktur auf. Einen Ausreißer bildet lediglich die Bebauung in der "Moritzstraße 73". Die Errichtung weiterer Gebäude in vergleichbarer Größenordnung würde zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Verdichtung führen und die Wohnqualität innerhalb des Geltungsbereiches des "W 106" deutlich mindern. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist in diesem Bereich nicht vorzufinden. Die Tiefe der Grundstücke sowie die rückwärtige Erschließung stellen keine ausreichenden Gründe für eine noch höhere Grundstücksausnutzung dar. Die zulässige Bebauung nach den Festsetzungen des "W 106" leitet sich aus dem Bestand ab und bietet ausreichend Spielraum für Erweiterungen. Aufgrund ihrer grünordnerischen und kleinklimatischen Bedeutung stehen die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke in dem genannten Bereich für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Im Gegenzug können jedoch die bestehenden Gebäude entlang der Straßenzüge erweitert werden und es können Neubauten entsprechend der maximal zulässigen Größenordnung errichtet werden.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- **Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sei die Ortsgemeinde nach § 1 Abs. 7 BauGB zudem verpflichtet, die privaten Belange untereinander nicht ungleich zu behandeln. Sie habe außerdem die Verhältnismäßigkeit und den Gleich-

heitssatz als verfassungsmäßige Prinzipien dringend zu beachten. Dies sei im vorliegenden Planentwurf indes nicht geschehen, die privaten Belange seien ungleich behandelt worden.

Bei einer Vielzahl von Grundstücken sei nach dem Bebauungsplanentwurf nämlich gerade eine bauliche Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche möglich. Sachgründe für eine andersartige Behandlung dieser Grundstücke lägen nicht vor. Soweit man hierauf einwenden könnte, dass durch die Festsetzung einer absoluten maximalen Grundfläche eine weitergehende Bebauung ausgeschlossen wäre, sei das falsch. Denn durch eine Realteilung wären die jeweiligen Grundstückseigentümer:innen durchaus in der Lage, hier zusätzliche bauliche Anlagen zu errichten.

Abwägungsergebnis

Entsprechend dem Planungsziel sollen die vorhandenen besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen künftig von einer Bebauung freigehalten werden. Diese Bereiche tragen wesentlich zur Wohnqualität des Gebietes bei und sind für die kleinklimatische Situation von großer Bedeutung. Aus diesem Grund wird eine Bebauung dieser Bereiche durch die Festsetzung von Baufenstern ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet der Bereich im östlichen Geltungsbereich zwischen der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" und der "Moritzstraße". Hier sind zur Weiterführung der bestehenden kleinteiligen Struktur, Bebauungen in zweiter Reihe innerhalb der maximal zulässigen Größenordnung zulässig. Hierbei handelt es sich um Bereiche, in denen, im Gegenzug zu dem Bereich des angefragten Grundstückes, bereits im Bestand eine Bebauung in zweiter Reihe vorzufinden ist. Die bestehende Bebauungsstruktur kann hier weiterentwickelt werden. Eine vertretbare städtebauliche Verdichtung, die hier auch nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig wäre, soll in diesen Bereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- **Lösungsvorschlag**

Die Besonderheit des Grundstückes könne, sofern am Erlass des Bebauungsplanes festgehalten werde, durch Ausweisung eines weiteren Baufensters im hinteren Grundstücksbereich begegnet werden. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorstellungen, etwa der Erhalt der baulichen Struktur in Form von Baukörpern, könnten damit aufrechterhalten werden, ohne dass mit der sich im gegenwärtigen Entwurfsstand abzeichnenden Massivität in die Grundrechte eingegriffen werden würde.

Abwägungsergebnis

Entsprechend dem Planungsziel sollen die vorhandenen besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen künftig von einer Bebauung freigehalten werden. Diese Bereiche tragen wesentlich zur Wohnqualität des Gebietes bei und sind für die kleinklimatische Situation von großer Bedeutung. Aus diesem Grund wird eine Bebauung dieser Bereiche durch die Festsetzung von Baufenstern ausgeschlossen. Der Ausweisung eines weiteren Baufensters im hinteren Grundstücksbereich kann entsprechend nicht nachgegangen werden. Dies würde den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

7. Bürger:in 7

- E-Mail vom 19.03.2022 -

- Der Bebauungsplan, mit dem der Charakter der Kirchhoff-Siedlung hoffentlich erhalten bleibt, werde begrüßt. Damit werden auch sicher die Leute eingefangen, die meinen, sie können mit viel Geld und guten Anwälten immer ihren Willen durchsetzen. Es wird die Kritik geäußert, dass das oft zitierte schlechte Beispiel "Moritzstraße 73", wie auch andere Gebäude, ebenfalls hätten verhindert werden können, wenn ein solcher Bebauungsplan, wie von den Anwohner:innen gefordert, früher gekommen wäre. Daran sei aber sicher auch die politische Kultur Schuld, die nicht agiere, sondern sich leider auf Reagieren eingestellt habe.

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Regelungsinhalte für den Bebauungsplan.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

Mainz, 26.07.2023



Lener

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, 26.07.2023

61-Stadtplanungsamt

Strobach

In Vertretung

Rösenkranz



An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Stellungnahme - Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplanentwurf Moritzstr.
(W106)

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Kopie: [REDACTED]
Datum: 01.03.2022 13:32
Betreff: Stellungnahme - Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplanentwurf Moritzstr. (W106)

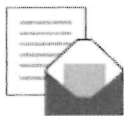
Sehr geehrte Damen und Herren,
Hiermit möchten wir, als Eigentümer des Hauses auf der Moritzstr. 54, zum o.g. Bebauungsplanentwurf anmerken, dass diese uns im Vergleich zu den alten bzw. zuletzt gebauten Häusern auf der Moritzstr. stark benachteiligt.

Wir hatten das Haus vor zehn Jahren gekauft, um nun auf diesem Grundstück ein Generationen-Mehrfamilienhaus (4 Einheiten: Für die beiden Kinder, Eltern und und für uns) zu bauen. Gemäß der Legende sind aktuell jedoch nur 3 WEH bzw. 160qm GRZ1 für ein MFH vorgesehen

Daher bitten wir Sie, auch im Sinne der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit, für den Bereich unseres Grundstücks,
- die Anzahl der WEH mindestens auf 4 zu erhöhen und
- die GRZ1 für ein MFH, wie aktuell bei den nördlichen Grundstücken, für gute Nutz- und Bewohnbarkeit der Einheiten, auf ≥ 180 qm anzupassen.

Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Vielen Dank im Voraus.

[REDACTED]



An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Rückmeldung bzgl Bebauungsplanentwurf Moritzstrasse w-106.php

Von: [REDACTED]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 18.03.2022 18:14
Betreff: Rückmeldung bzgl Bebauungsplanentwurf Moritzstrasse w-106.php

Sehr geehrte Damen und Herren,
Wir freuen uns, dass sie mit diesem Bebauungsplan der weiteren Verdichtung in der Moritzstrasse einen Riegel vorschieben und dazu den Siedlungscharakter diesen Teils der Strasse erhalten wollen. Es ist zwar leider etwas spät, aber dennoch sehr sinnvoll. Nun wünschen wir uns, das es für alle weiteren Bebauungen keine Ausnahmen gibt. Das die Grünflächen und grosszügigen Grundstücke erhalten bleiben und damit Weisenau eine schöne Strasse mit zufriedenen Bürgern hat.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Von meinem iPad gesendet



An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Moritzstraße (W 106)"

Von: [REDACTED]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 18.03.2022 11:25
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Moritzstraße (W 106)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

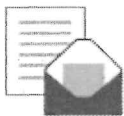
hiermit möchten wir die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Moritzstraße (W106)" wahrnehmen. Seit 2007 sind wir selbst Bewohner und Eigentümer in der Moritzstraße.

Nach Durchsicht aller uns zur Verfügung stehenden Unterlagen befürworten wir den Bebauungsplanentwurf mit den planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen.

Insbesondere begrüßen wir die Anerkennung der Gefahr der Nachverdichtung und der daraus resultierenden drohenden Verschlechterung der Wohnqualität in unserer Straße, sowie das Bekenntnis zur Sicherung des Siedlungscharakters mit überwiegend offener kleinteiliger Struktur im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Wir gehen davon aus, dass bei aktuellen sowie künftigen Bauvorhaben in der Moritzstraße die definierten Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans zugesichert und nachgehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]



An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Bebauungsplanentwurf „Moritzstraße (W 106)“

Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 18.03.2022 17:16
Betreff: Bebauungsplanentwurf „Moritzstraße (W 106)“

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

18.03.2022

Stadtverwaltung Mainz
stadtplanungsamt
Am87er Denkmal
Zitadelle, Bau A

Betr.: Bebauungsplanentwurf „Moritzstraße
W 106)“

Sehr geehrte Damen
Sehr geehrte Herren,

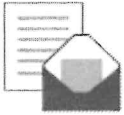
Danke für ihr Verständnis und die umsichtige Planung.

Das sieht doch gar nicht so schlecht aus

Dann kann es ja für Mainz ein Kleinod bleiben.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Gesendet mit der mobilen Mail App



An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Bebauungsplanentwurf W106 Moritzstraße

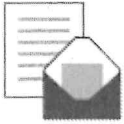
Von: [REDACTED]
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Datum: 18.03.2022 16:21
Betreff: Bebauungsplanentwurf W106 Moritzstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Eigentümer eines Hauses und Anwohner in der Moritzstraße begrüße ich den Entwurf des Bebauungsplans.
Ich hoffe, dass bei zukünftigen Bauvorhaben, dieser auch Anwendung findet, ohne Optionen einer versteckten Hintertür.

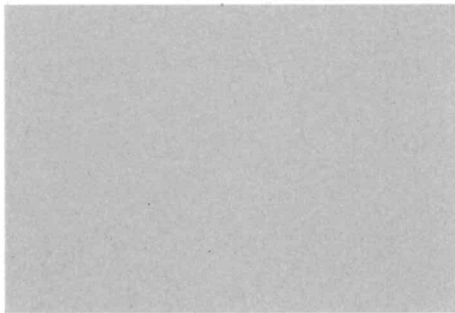
An wen kann ich mich bezüglich des Natur- und Artenschutzes wenden?

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]



An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: 195/21 - Gözalan, Johannes-Sevket - Veränderungssperre für den Bereich
des Bebauungsplanentwurfes - "Moritzstraße (W 106)"

Von: [REDACTED]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 18.03.2022 08:41
Betreff: [REDACTED] Veränderungssperre für den Bereich des
Bebauungsplanentwurfes - "Moritzstraße (W 106)"

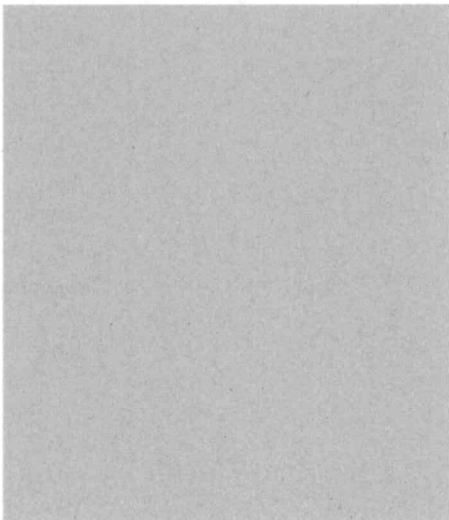


Sehr geehrte Damen und Herren,
anliegendes Schreiben übersenden wir mit der Bitte um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen



- Auszubildende -



Geschäftsführer: _____

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.



Schreiben_an_Stadtplanungsamt_(61)_(Amt_-_Behörde).pdf

Stadtverwaltung Mainz
61 – Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
55131 Mainz

**hier: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans
„Moritzstraße (W 106)“ gemäß § 3 BauGB**

D759-22

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mainz, den 18.03.2022

wir vertreten [REDACTED] Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Moritzstraße 69 (katastermäßige Bezeichnung Flur 6, Flurstück 23/1 in der Gemarkung Weisenau), das durch den oben genannten Bebauungsplan überplant wird. Unser Mandant hat uns damit beauftragt, in seinem Namen gemäß § 3 BauGB zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Interessen für- und gegeneinander abzuwägen. Die privaten Belange unseres Mandanten sind durch die jetzt vorgelegte Planung ganz erheblich betroffen. Wir geben insoweit folgendes zu bedenken:

[REDACTED]

1. Fehlende Erforderlichkeit des Bebauungsplans gemäß § 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 „Moritzstraße (W 106)“ 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, innenstadtnahen 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 Bebauungsmöglichkeiten durch Festsetzungen

a) Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück unseres Mandanten ein Baufenster mit einer Tiefe von 15 Metern vor. Damit steht die Baugrenze schon nicht im Einklang mit der vorhandenen Bebauungsstruktur. Vielmehr findet eine erhebliche Einengung der Bebauungsmöglichkeiten statt (dazu auch unter b).

b) Festsetzung zur maximalen Grundfläche

Gleichermaßen setzt der Bebauungsplan für das Grundstück unseres Mandanten eine maximale Grundfläche von 160,0 m² fest. Mithin weit weniger als die derzeit vorhandene Bebauung.

c) Betroffene Belange unseres Mandanten

Der Bebauungsplanentwurf lässt insofern wichtige Belange unseres Mandanten außer Betracht. Soweit ein Bebauungsplan das Eigentumsrecht an einem Grundstück nach Art. 14 Abs. 1 GG im Wege einer geringeren Bebaubarkeit einschränkt, sind zur Rechtfertigung hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange anzuführen (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – IV C 105.66 –, juris Rn. 22).

Seitens des Entwurfs der Planbegründung wird hier lediglich auf den Erhalt der Bauflucht entlang der Moritzstraße (im Hinblick auf die Festsetzung gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) und den Erhalt der prägenden Baukörper (im Hinblick auf die Festsetzung der absoluten Grundfläche) verwiesen. Diese Allgemeinbelange müssen hinter die Beschränkung des Eigentums zurücktreten.

Insofern gilt, dass die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein müssen, je mehr in das Eigentumsrecht eingegriffen wird. Art. 14 Abs. 1 GG zählt zu den Grundrechten, die in gehobener Weise in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 –, juris Rn. 17 ff.).

Das Grundstück unseres Mandanten ist insgesamt 832 m² groß und war bislang gemäß § 34 Abs. 1 BauGB vollständig bebaubar. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht nunmehr lediglich einen schmalen Streifen von 15 m im vorderen Bereich des Grundstücks als überbaubare Grundstücksfläche vor, die zudem noch auf maximal 160,0 m² beschränkt wird. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird somit um mehr als 80 % eingeschränkt.

Die damit verbundene Beschränkung des Eigentums, insbesondere aber die gravierende Wertminderung, muss unser Mandant nicht hinnehmen. Eine Rechtfertigung durch städtebauliche Belange kann hier nicht gelingen.

Dabei gilt es auch die Besonderheiten des Grundstücks unseres Mandanten zu bedenken. Es ist, wie auch die Grundstücke Moritzstraße 61 bis 67 und 71 bis 77, weitaus tiefer als die übrigen entlang der Moritzstraße gelegenen Grundstücke. Darüber hinaus ist es über das von der Moritzstraße abgewandte Ende des Grundstücks auch rückwärtig straßenseitig erschlossen. Diesen Unterschied und die damit verbundene andersartige und erheblichere Einschränkung berücksichtigt die Planung nicht.

3. Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Ortsgemeinde nach § 1 Abs. 7 BauGB zudem verpflichtet, die privaten Belange untereinander nicht ungleich zu behandeln.

Sie hat außerdem die Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz als verfassungsmäßige Prinzipien dringend zu beachten (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 – 4 CN 5.08 –, juris Rn. 16).

Das ist im vorliegenden Planentwurf indes nicht geschehen, die privaten Belange wurden ungleich behandelt.

Bei einer Vielzahl von Grundstücken ist nach dem Entwurf des Bebauungsplans nämlich gerade eine bauliche Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche möglich. Dies sind die folgenden:

- Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 1, 2a, 3, 5 und 7
- Moritzstraße 22, 24, 26, 28, 30, 30a, 32, 32a, 34, 34a, 36, 38, 48, 50, 58, 62

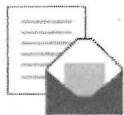
Sachgründe für eine andersartige Behandlung dieser Grundstücke liegen nicht vor. Soweit man hierauf einwenden könnte, dass durch die Festsetzung einer absoluten maximalen Grundfläche eine weitergehende Bebauung ausgeschlossen wäre, ist das falsch. Denn durch eine Realteilung wären die jeweiligen Grundstückseigentümer durchaus in der Lage, hier zusätzliche bauliche Anlagen zu errichten.

4. Lösungsvorschlag

Der Besonderheit des Grundstücks unseres Mandanten kann unseres Erachtens – sofern am Erlass des Bebauungsplans festgehalten wird – durch Ausweisung eines weiteren Baufensters im hinteren Grundstücksbereich begegnet werden. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorstellungen, etwa der Erhalt der baulichen Struktur in Form der Baukörper, könnten damit aufrecht erhalten werden, ohne dass mit der sich im gegenwärtigen Entwurfsstand abzeichnenden Massivität in die Grundrechte unseres Mandanten eingegriffen würde.

Mit freundlichen Grüßen





An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Öffentlichkeitsbeteiligung: Bebauungsplanentwurf "Moritzstraße (W 106)"

Von: [REDACTED]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 19.03.2022 08:13
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung: Bebauungsplanentwurf "Moritzstraße (W 106)"

Guten Morgen,

vielen Dank für diesen Bebauungsplan, mit dem der Charakter der Kirchhoff-Siedlung hoffentlich erhalten bleibt. Damit werden auch sicher die Leute eingefangen, die meinen, mit viel Geld und guten Anwälten immer ihren Willen durchsetzen zu können. Allerdings kann ich mir Kritik auch nicht ersparen. Das von Ihnen oft zitierte schlechte Beispiel "Moritzstr. 73", wie auch andere Gebäude, hätten ebenfalls verhindert werden können, wenn ein solcher Bebauungsplan, wie von den Anwohnern gefordert, früher gekommen wäre. Daran ist aber sicher auch unsere politische Kultur schuld, die nicht agiert, sondern sich leider auf Reagieren eingestellt hat.

Mit freundlichen Grüßen

