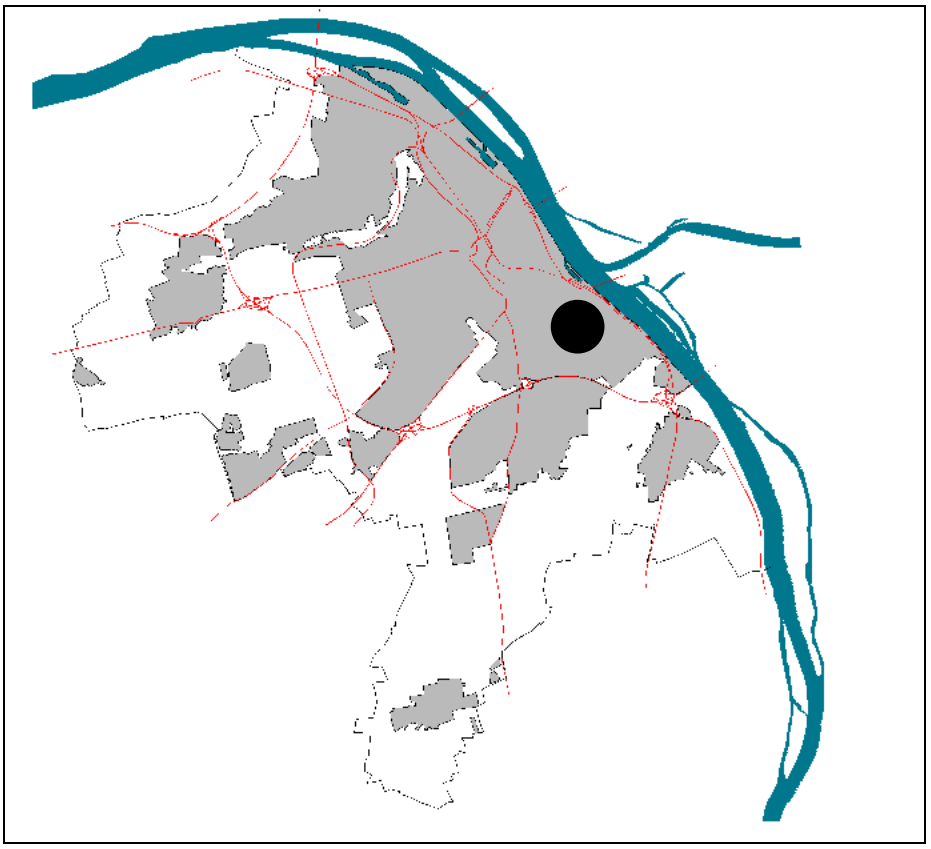
Stadt Mainz

Umweltbezogene Informationen

Bebauungsplan
"Stadtquartier Görresstraße /Windthorststraße
(O 73)"



Stand: erneute Planstufe II

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Im Einzelnen liegen vor:

A. Umweltbericht

Umweltbericht vom 15.12.2025 (Umweltschutz, Schutzgebiete, Schutzobjekte, Schutzgut Mensch, Schutzgut Boden/Fläche, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft, Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt, Schutzgut Landschaft, Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, Emissionen, erneuerbare Energien, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen), aktualisierter Stand vom 29.09.2026 zur Planstufe II

B. Gutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Dörhöfer & Partner, Engelstadt, bearbeitet durch Büro viriditas, Weiler, 23.09.2025 (Artenschutz)
- Baumerfassung, Büro Dörhöfer & Partner, Engelstadt, 18.09.2025 (Naturschutz)

C. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen

- Schreiben des 60-Bauamtes, Abt. Denkmalpflege vom 12.05.2023 (Denkmalschutz, Kulturdenkmal), # C1
- Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 23.05.2023 (Umweltbericht, Immissionsschutz, Naturschutz, Artenschutz, Landschaftsbild, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Klima, Energie), # C2
- Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17.04.2023 (Immissionsschutz), # C3
- Schreiben der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege vom 15.05.2023 (Kulturdenkmal, Denkmalschutz), # C4
- Schreiben der Mainzer Netze GmbH, Technische Planung vom 24.05.2023 (Infrastruktur), # C5
- Schreiben der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 09.05.2023 (Wasserwirtschaft, Regenerative Energien, Bodenschutz), # C6
- Schreiben des 60-Bauamtes, Abt. Bauaufsicht vom 22.10.2025 (Flächenversiegelung, Naturdenkmal, Solarenergie, Begrünung), # C7
- Schreiben des 60-Bauamtes, Abt. Denkmalpflege vom 29.10.2025 (Denkmalschutz), # C8
- Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 29.10.2025 (Naturschutz, Artenschutz, Landschaftsbild, Freiraum, Klima, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Energie), # C9
- Schreiben der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege – Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege vom 22.10.2025 (Kulturdenkmal, Denkmalschutz), # C10
- Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 23.10.2025 (Bergbau, Boden, Geothermie), # C11
- Schreiben des Polizeipräsidiums Mainz vom 08.10.2025 (Begrünung), # C12

- Schreiben der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 23.10.2025 (Wasserwirtschaft, Regenerative Energien, Umweltbericht, Bodenschutz), # C13

- Schreiben des 60-Bauamtes, Abt. Denkmalpflege vom 01.06.2026 (Denkmalschutz), # C14
- Schreiben des 67-Grün- und Umweltamtes vom 01.06.2026 (Wasserwirtschaft), # C15
- Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 12.06.2026 (Bergbau, Boden, Geothermie), # C16
- Schreiben des Polizeipräsidiums Mainz vom 10.06.2026 (Begrünung), # C17
- Schreiben der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 03.06.2026 (Wasserwirtschaft, Umweltbericht, Bodenschutz), # C18

D. Schreiben aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Schreiben Bürger/in vom 29.06.2024 (Schutzgut Mensch, Naturschutz, Artenschutz, Wasservorkommen, Infrastruktur, Verkehrslärm, Naturdenkmal), # D1
- Schreiben Bürger/in vom 29.06.2024 (Schutzgut Mensch, Naturschutz, Artenschutz, Wasservorkommen, Infrastruktur, Verkehrslärm, Naturdenkmal), # D2
- Schreiben Bürger/in vom 29.06.2024 (Schutzgut Mensch, Naturschutz, Artenschutz, Wasservorkommen, Infrastruktur, Verkehrslärm, Naturdenkmal), # D3
- Schreiben Bürger/in vom 03.07.2024 (Schutzgut Mensch, Naturschutz, Artenschutz, Wasservorkommen, Infrastruktur, Verkehrslärm, Naturdenkmal), # D4
- Schreiben Bürger/in vom 30.06.2024 (Schutzgut Mensch, Naturschutz, Artenschutz, Wasservorkommen, Infrastruktur, Verkehrslärm, Naturdenkmal), # D5
- Schreiben Bürger/in vom 04.07.2024 (Schutzgut Mensch, Freiraum, Versiegelung), # D6
- Schreiben Bürger/in vom 04.07.2024 (Schutzgut Mensch, Freiraum, Versiegelung), # D7

E. Schreiben aus der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung:

- Schreiben Bürger/in vom 10.06.2026 (Schutzgut Mensch, Freiraum, Versiegelung), # E1
- Schreiben Bürger/in vom 15.06.2026 (Schutzgut Mensch, Naturschutz, Artenschutz, Wasservorkommen, Infrastruktur, Verkehrslärm, Naturdenkmal), # E2
- Schreiben Bürger/in vom 15.06.2026 (Schutzgut Mensch, Naturschutz, Artenschutz, Wasservorkommen, Infrastruktur, Verkehrslärm, Naturdenkmal), # E3
- Schreiben Bürger/in vom 16.06.2026 (Schutzgut Mensch, Naturschutz, Artenschutz, Wasservorkommen, Infrastruktur, Verkehrslärm, Naturdenkmal), # E4
- Schreiben Bürger/in vom 15.06.2026 (Schutzgut Mensch, Freiraum, Versiegelung), # E5

Hinweis:

Umweltbericht sowie Fachgutachten sind gesonderte Teile der Beschlussvorlage und werden öffentlich ausgelegt; sie sind nicht nochmals als Anlage beigefügt. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen sind hingegen als Anlage beigefügt und nehmen ebenfalls an der öffentlichen Auslegung teil.

C 1

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. **§ 4 Abs. 1 BauGB** wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.
Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Tel.: Fax: E-Mail: **Aktz.:**	Dorothea Sinz 06131 - 12 39 90 06131 - 12 26 71 dorothea.sinz@stadt.mainz.de **61 26 0 73**

Verfahren / Planung / Projekt:

"Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 15. Mai 2023

Frist:
spätestens bis 19.05.2023

Erörterungstermin:
Datum: 09.05.2023
Uhrzeit: 10:00 Uhr
Ort: Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. / Fax / E-Mail)

60.4 Bauamt, Abteilung Denkmalpflege
Zitadelle, Bau C
Tel.: 06131 12-3418 / Fax: 06131 12-2044 / E-Mail: Florian.Baumgarten@stadt.mainz.de

☑ Keine Stellungnahme erforderlich

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Obschon bezüglich der Umweltprüfung keine Stellungnahme unsererseits erforderlich ist, möchten wir die Gelegenheit nutzen, um bereits eine kurze Information zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen zu geben:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Grabungsschutzgebietes „Göttelmannstraße (G 80/08)". Sämtliche Erdeingriffe bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 22 Abs. 3 DSchG und der landesarchäologischen Begleitung.

Oberirdisch gibt es außer dem Ketteler-Denkmal, Heinrich-von-Gagern-Straße, bei Nr. 22, keine geschützten Kulturdenkmäler.

Anlage 12 zu Blatt 7
Az 61 26 00 73

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

a)
- ☐ Tiere
- ☐ Pflanzen
- ☐ Boden
- ☐ Wasser
- ☐ Luft
- ☐ Klima - und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -
- ☐ Landschaft
- ☐ biologische Vielfalt

b) ☐ die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG

c) ☐ Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind

d) ☐ Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind

e) ☐ die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

f) ☐ die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

g) ☐ die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

h) ☐ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten

i) ☐ die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, 12.05.2023 60.4 Bauamt, Denkmalpflege Baumgarten

.....

Ort, Datum Dienststelle Unterschrift, Dienstbezeichnung

Antwort: WG: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Florian Baumgarten · TOEB 12.05.2023 09:02

Sehr geehrte Frau Sinz,

nachstehend finden Sie unsere Rückantwort zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

3853_rueckantwort_60.4.pdf

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Florian Baumgarten

Landeshauptstadt Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt

Abteilung Denkmalpflege
Florian Baumgarten
Dipl.-Ing.
Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C
Tel. 06131 12-3418
Fax 06131 12-2044
www.mainz.de

Von: TOEB/Amt61/Mainz
An: frauenbuero@stadt.mainz.de, oliver.boerdner@stadt.mainz.de, stadtentwicklung@stadt.mainz.de, feuerwehr@stadt.mainz.de, schulamt@stadt.mainz.de, amt-fuer-soziale-leistungen@stadt.mainz.de, jugendamt@stadt.mainz.de, bauamt@stadt.mainz.de, bauamt-denkmalpflege@stadt.mainz.de, bauamt-geoinformation@stadt.mainz.de, gutachterausschuss@stadt.mainz.de, stadtplanungsamt-verkehrswesen@stadt.mainz.de, stadtplanungsamt-strassenbetrieb@stadt.mainz.de, stadtplanungsamt-strassenverkehrsbehoerde@stadt.mainz.de, gruen-umweltamt@stadt.mainz.de, entsorgungsbetrieb@stadt.mainz.de, amt-fuer-wirtschaft-und-liegenschaften@stadt.mainz.de, tina.reiniger@aerztekammer-mainz.de, info@qsc.com, BAIUDBwToeB@bundeswehr.org, 226.Postfach@BNetzA.de, info@DBD-Breitband.de, gj@jordans-untermuehle.de, pti12-bauleitplanung@telekom.de, planauskunft@fbg.de, landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de, erdgeschichte@gdke.rlp.de, landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de, beteiligungen-rlp@hv-suew.de, d.ostendorf@hwk.de, service@rheinhessen.ihk24.de, service@kv-rlp.de, planauskunft@kmw-ag.de, office@lgb-rlp.de, Anbau@lbm-worms.rlp.de, florian.strobel@kmw-ag.de, evatheresa.ohnsorge@kmw-ag.de, koordinierung@mainzer-netze.de, Verkehrssteuerung_Leitung@mainzer-mobilitaet.de, info@mainzer-waerme.de, geschaeftsstelle@pg-rheinhessen-nahe.de, beratungszentrum.mainz@polizei.rlp.de,

C 2

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61- Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 24. Mai 2023

Anw. Dez.	z. d. Bo. A	Wvl.	R
Abt.:	0	1	2	3	4
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
Olaf Nehrbaß
Amtsleiter

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus B | Zimmer 122
Geschwister-Scholl-Straße 4

Ansprechperson
Martina Bauer
Tel. 06131 12-3844
Fax 06131 12-2260
martina.bauer@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 23.05.2023

Bebauungsplan-Entwurf „Stadtquartier Görrestraße/Windthorststraße (O 73)“
hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
Aktenzeichen: 67 05 16 O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauleitplan teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:
Wir gehen von einem Regelverfahren aus, so dass gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen ist.

1. Immissionsschutz, Lärmschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits entwickeltes Wohngebiet in der Nachbarschaft einer vorhandenen städtischen Parkanlage (Volkspark). Im Plangebiet sind daher Geräuscheinwirkungen aus dem Volkspark möglich. Es wird keine an den Volkspark heranrückende Wohnbebauung geplant. Somit wird durch den Bebauungsplan kein Lärmkonflikt ausgelöst, so dass keine Untersuchungen zu den Geräuschen aus dem Volkspark erforderlich werden.

Das Plangebiet ist durch Fluglärm ausgehend vom Flughafen Frankfurt und durch Straßenverkehrslärm vorbelastet (s. Anlagen).

Fluglärm

Die maßgebliche Betriebssituation für das Plangebiet stellt die Ostbetriebsrichtung am Flughafen Frankfurt dar. Die Prognose für die Ausbausituation des Flughafens zeigt einen Mittelungspegel von 57 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert für Verkehrslärm nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, beträgt 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert wird am Tag um 2 dB(A) und in der Nacht um 3 dB(A) überschritten. Der mittlere Maximalpegel der Einzelereignisse (Überflüge) beträgt 68 dB(A). Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse werden folgende Festsetzungen zum Schallschutz gegen Fluglärm erforderlich:

Anlage Nr. 8 zu Blatt 7
Az. 67 05 16 O 73

"Zum Schutz vor Fluglärm ist die Schalldämmung von Außenfassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen. Bei der Neuerrichtung von Schlafräumen sind diese mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten, die die Nennlüftung nach DIN 1946, Teil 6, gewährleistet."

Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm wirkt insbesondere entlang der "Göttelmannstraße" ein. An den zu dieser Straße hin orientierten Fassaden wirken Pegel von bis zu 64 dB(A) tags bzw. 56 dB(A) nachts ein. Der Orientierungswert nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, beträgt 55 dB(A) für Verkehrslärm am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Der Wert wird am Tag um bis zu 9 dB(A), in der Nacht um bis zu 11 dB(A) überschritten. Der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 beträgt bis zu 67 dB(A). Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse werden folgende Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

"Die Schalldämmung der Fassaden ist entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag durch Addition von 3 dB(A). Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht durch Addition von 13 dB(A)."

2. Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Naherholung, Grünordnung

Durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist sichergestellt, dass die angrenzenden Kleingartenanlagen auch in ihrer Qualität als Grünzäsur nicht angetastet werden.

Das planerische Ziel, die Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll zu regeln lässt dennoch auf Nachverdichtungen sowie Gebäudeaufstockungen schließen. Zum rechtssicheren Zustandekommen des Bebauungsplans ist eine Erfassung und Bewertung der Grünstrukturen incl. Baumbestand sowie eine Erfassung und Bewertung des Arteninventars sowohl im Bereich der Grünstrukturen als auch in und an Bestandsgebäuden erforderlich.

Wie vorbesprochen beabsichtigen Sie das städtebauliche Konzept hinsichtlich der in Anspruch zu nehmenden Bestandsgebäude zu vertiefen. Sollte es ggf. Gebäudekomplexe geben, die nicht angetastet werden, so wären dort dezidierte Artenschutzerhebungen nicht erforderlich. Mit dem Ausschreibungsverfahren werden wir daher erst nach Ihrer verbindlichen Rückmeldung starten.

Festsetzungen zu den grünordnerisch, ökologisch und artenschutzfachlich erforderlichen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für alle im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen sowie für alle Um-, Neu- und Anbauten werden sich auf Basis der o. g. gutachterlichen Aussagen entwickeln. Grundsätzlich verfolgen wir das Ziel, Festsetzungen auf dem aktuell vorhandenen Standard zu verwenden und mit ihnen gemeinsam projektbezogen zu entwickeln.

Bzgl. der Zeitschiene für die Baum- und Artenschutzuntersuchungen stellen wir fest, dass zumindest der Frühjahrs- sowie der Frühsommeraspekt nicht mehr in 2023 erfasst werden können, so dass wir die Fertigstellung der Gutachten für September/ Oktober 2024 prognostizieren. Die Fertigstellung des Umweltberichts erfolgt sodann.

3. Altlasten und Bodenschutz
Im Geltungsbereich O 73 befindet sich ein Altstandort und eine Verdachtsfläche.

ehem. Tankstelle, Göttelmannstraße 35 (Altstandort)
Bei dem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, die 2011 zur Errichtung von Wohnanlagen rückgebaut wurde. Laut Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 sind keine Restbelastungen im Erdreich verblieben. Eine abschließende Bewertung der SGD Süd fehlt jedoch noch. Aktuell ist der Standort als "Altstandort, altlastverdächtig (in Bearbeitung)" eingestuft.

Verdachtsfläche Rudolf Wienands, Maler und Lackierergewerbe, Görresstraße 17
Für den Standort sollte zunächst eine historische Recherche durchgeführt werden, ggf. kann dadurch der Verdacht ausgeräumt werden. Ob ein Untersuchungsbedarf besteht, kann aktuell nicht ausgeschlossen werden und wird im weiteren Verfahren geklärt. Der Verdachtsstandort wurde bisher noch nicht im Bodenschutzkataster RLP erfasst, d.h. eine Bewertung der SGD Süd liegt noch nicht vor.

4. Wasserwirtschaft, Regenwasserversickerung
Es reicht aus in den TF zu regeln, dass bei Nachverdichtungsvorhaben Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu prüfen und erforderliche Befestigungen wasserdurchlässig auszuführen sind. Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird aufgrund der bestehenden, fast vollständigen Bebauung nicht für erforderlich gehalten. Im Gebiet ist eine funktionsfähige MW-Kanalisation vorhanden.

5. Klimaökologie, Klimawandel, -anpassung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine flächen- oder linienhaften Kaltluftabflüsse mit Planungsrelevanz vorhanden. Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Zur Sicherung und Verbesserung des lokalen Klimas und auch als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel ist eine Stärkung der grünen Infrastruktur erforderlich.

a. Der Baumbestand im öffentlichen Raum und auf den Privatgrundstücken ist zu erfassen und hinsichtlich seiner Erhaltensfähigkeit und seiner Erhaltenswürdigkeit zu beurteilen. Wirksame Schutzmaßnahmen sind sodann zu prüfen.
b. Eine Ergänzung des Baumbestandes im öffentlichen Raum (Verkehrs- und Grünflächen) und auf den Privatgrundstücken ist zu prüfen.
c. Bestehende öffentliche Grünflächen sind zu sichern und bestenfalls zu erweitern.
d. Auf den privaten Grundstücken sind Begrünungen auf und an den Gebäuden zu prüfen, ebenso der Erhalt von planungsrelevanten Vegetationsbeständen.
e. Vorgaben zur Steuerung von zulässigen baulichen Anlagen auf den Privatgrundstücken sind zu prüfen. Dies betrifft bei Nebenanlagen und Stellplätzen den Ort, das funktional notwendige Maß und ggf. die Art. Die Erschließung von Grundstücken ist ggf. festzulegen.

6. Energie
Im Bauleitplanverfahren sind die Klimaschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten sowie unabhängig vom Bebauungsplan die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100 % Klimaschutz“ verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Mit dem Beschluss zum "Klimanotstand" soll dieses Ziel deutlich früher, bestenfalls bereits bis zum Jahr 2035 erreicht werden. Insofern wird für dieses Quartier bei Neu- und Umbauten eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet, welche regenerative Energien nutzt und in allen Versorgungssektoren (Strom-, Kälte- und Wärme) CO2-Neutralität anstrebt.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und Wärmeversorgungskonzepte existieren, ist die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht verhältnismäßig bzw. nicht zielführend. So sich neue Erkenntnisse aus dem Wärmemasterplan 2.0 ergeben, sind diese im weiteren Verfahren jedoch zu beachten. Der Wärmemasterplan wird aktuell fortgeschrieben und soll im Spätsommer 2023 veröffentlicht werden. Neubauten sind so zu planen sind, dass die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung und die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

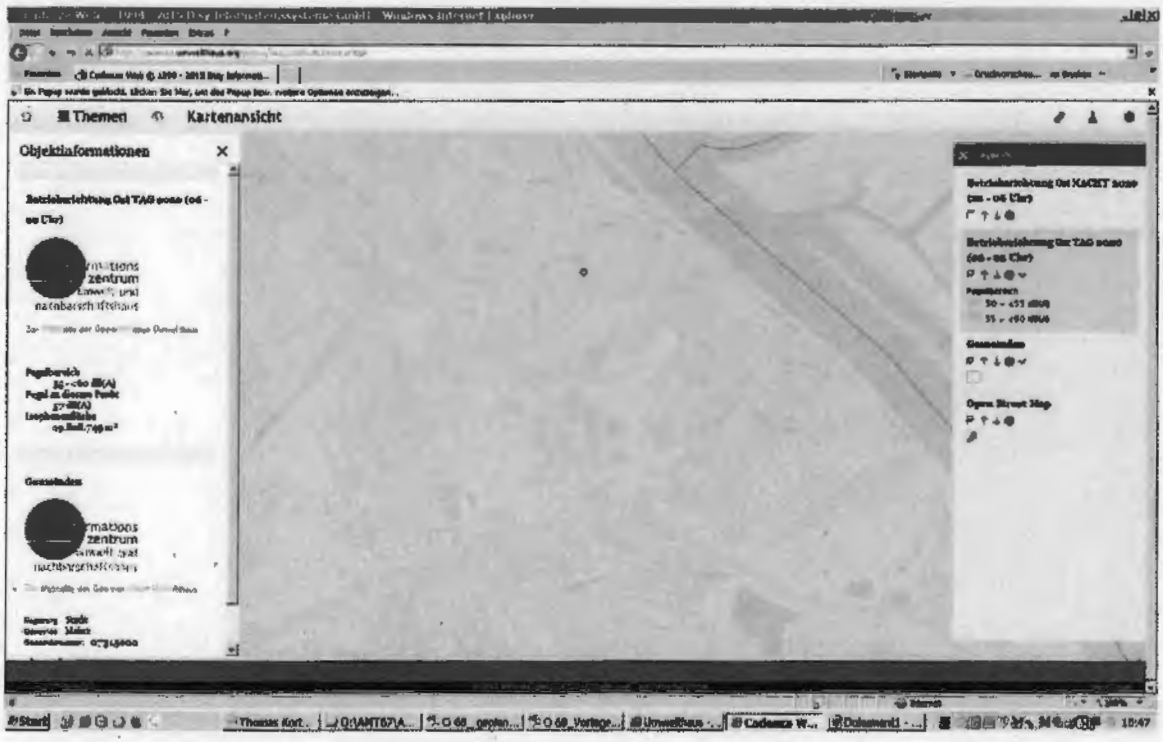
Olaf Nehrbaß

Anlagen
Ausschnitte Fluglärm und Straßenverkehrslärm

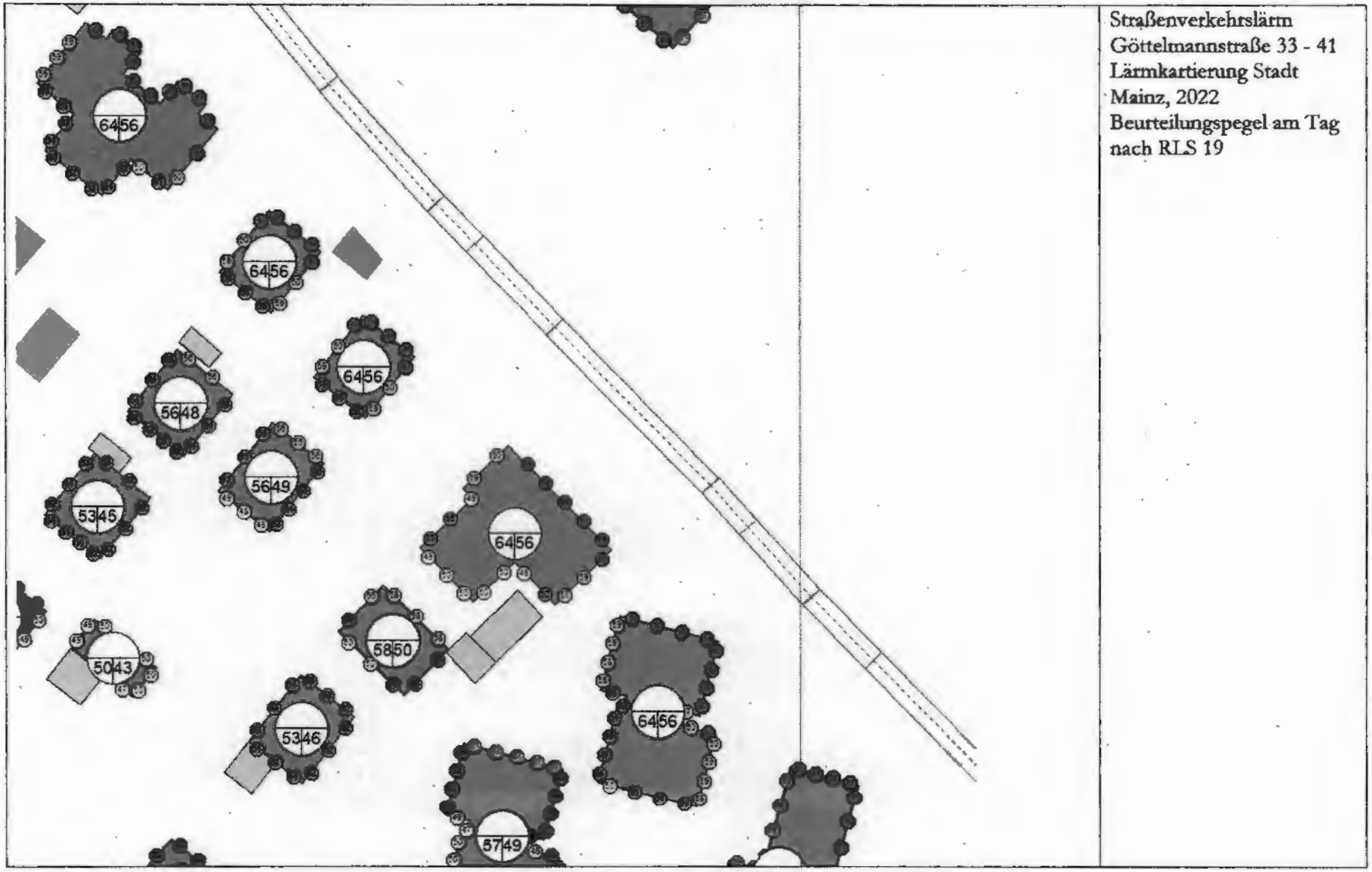
Fluglärm



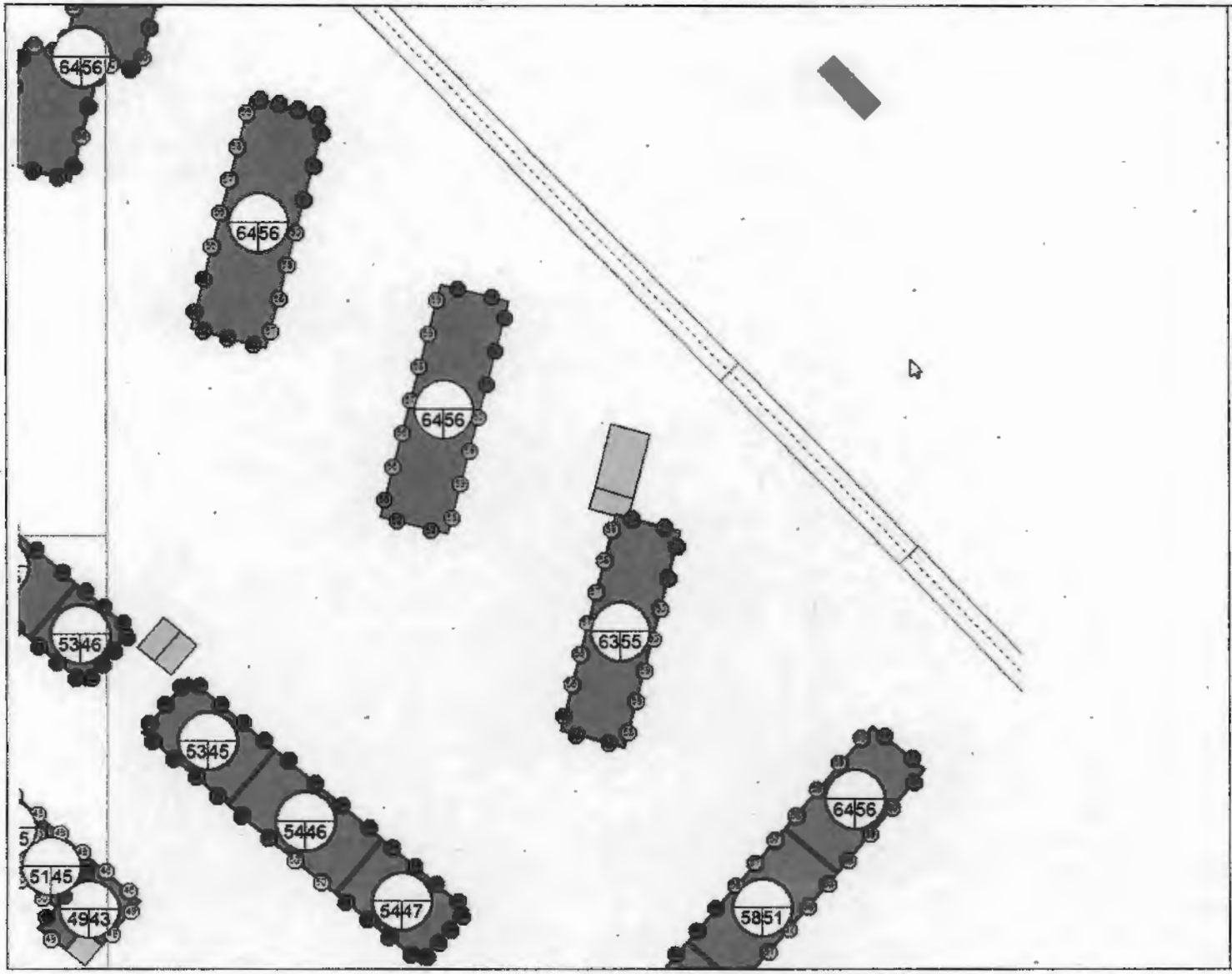
Prognose Flughafenausbau Nordwestlandebahn (2020), Ostbetrieb Nacht,
Pegel an diesem Punkt = 48dB(A)



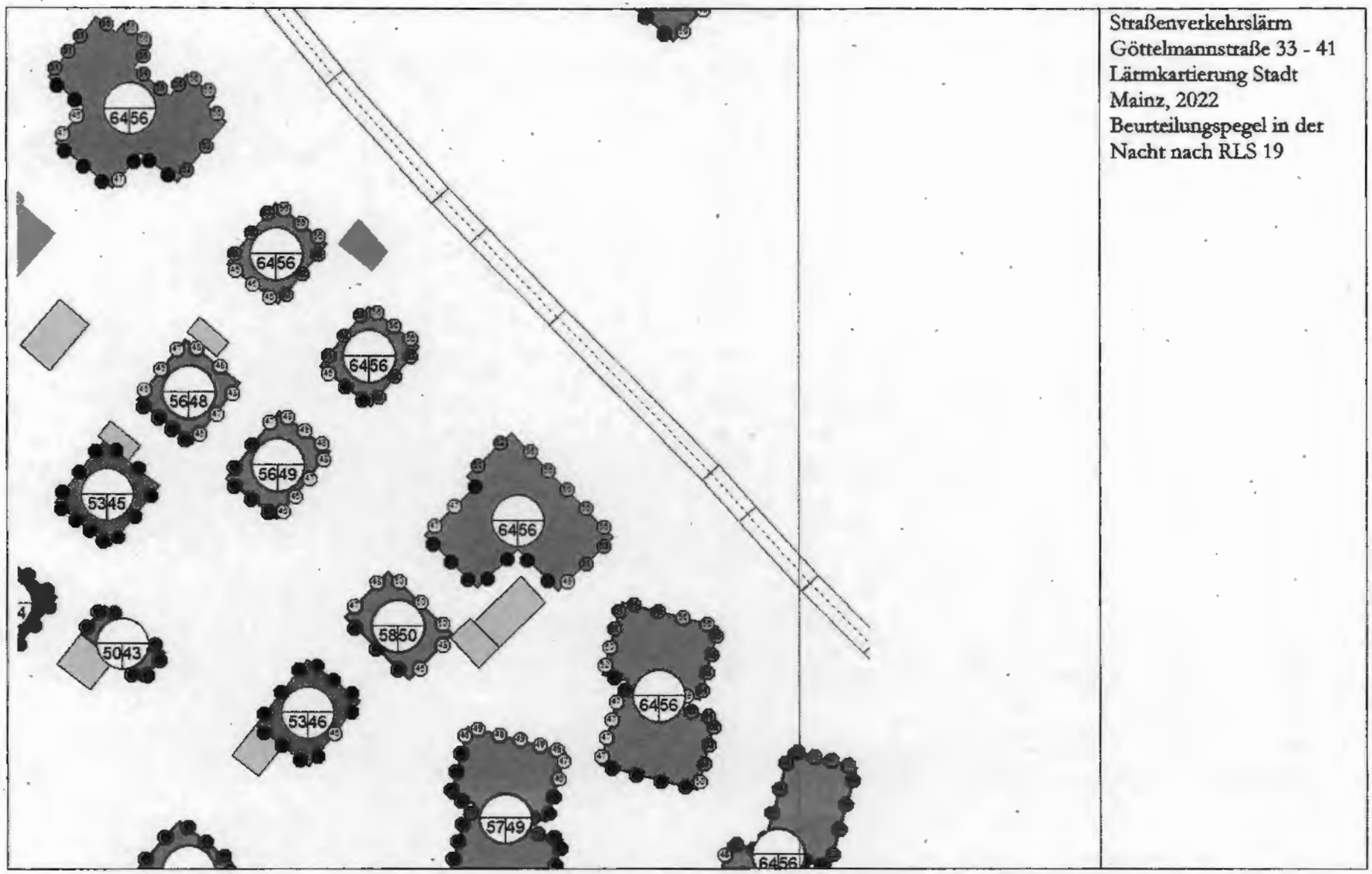
Prognose Flughafenausbau Nordwestlandebahn (2020), Ostbetrieb Tag,
Pegel an diesem Punkt = 57dB(A)



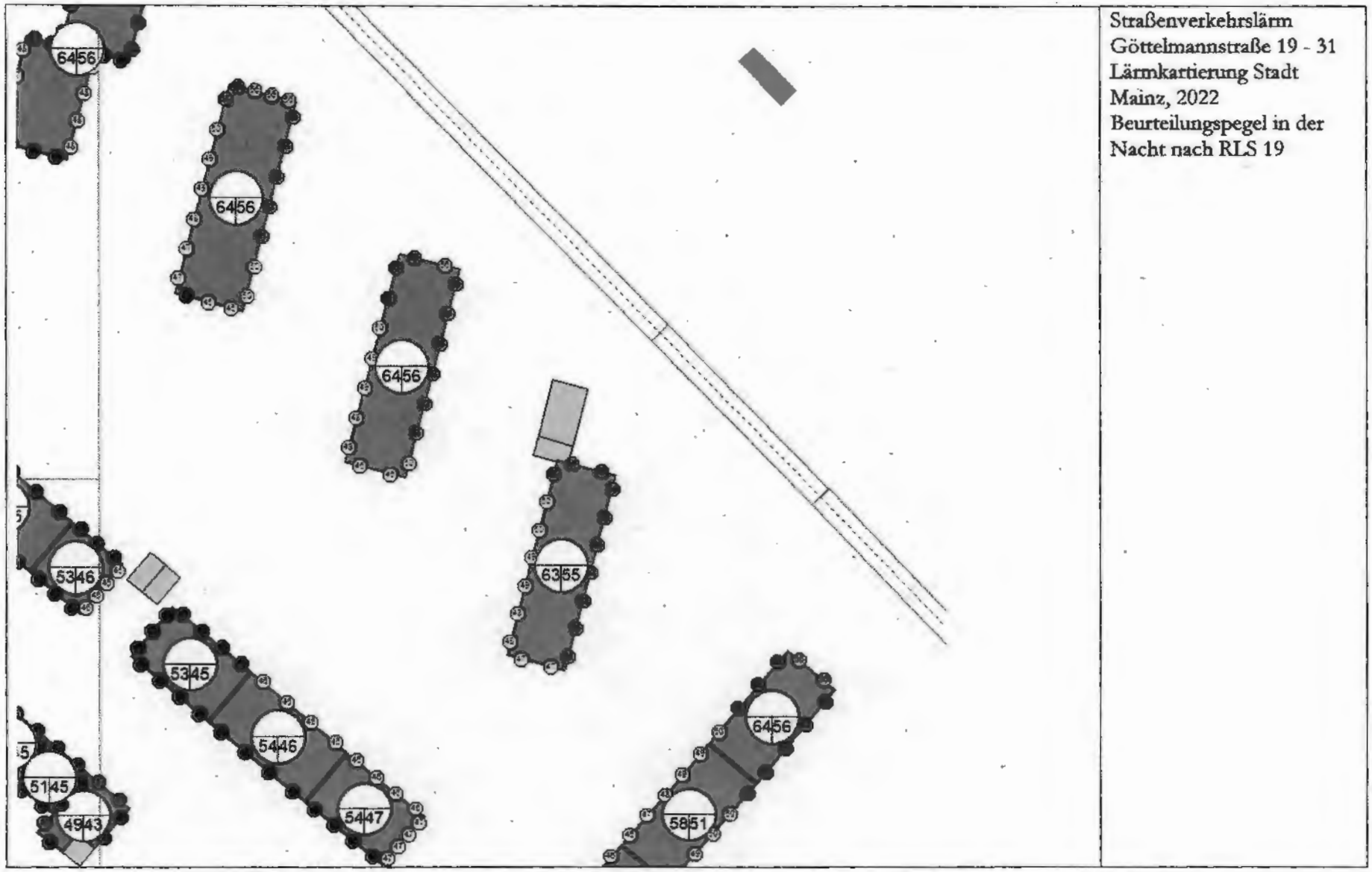
Straßenverkehrslärm
Göttelmannstraße 33 - 41
Lärmkartierung Stadt
Mainz, 2022
Beurteilungspegel am Tag
nach RLS 19



Straßenverkehrslärm
Göttelmannstraße 19 - 31
Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022
Beurteilungspegel am Tag nach RLS 19



Straßenverkehrslärm
Göttelmannstraße 33 - 41
Lärmkartierung Stadt
Mainz, 2022
Beurteilungspegel in der
Nacht nach RLS 19



Straßenverkehrslärm
Göttelmannstraße 19 - 31
Lärmkartierung Stadt Mainz, 2022
Beurteilungspegel in der Nacht nach RLS 19

C 3

BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Landeshauptstadt Mainz
Postfach 38 20
55028 Mainz

Nur per E-Mail: toeb@stadt.mainz.de

Aktenzeichen	Ansprechpartner			
45 60-00 / IV-0620-23-BBP	Herr Bruns	0228 5504-4568	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	17.04.2023

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier. Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

Bezug: Ihr Schreiben vom 17.04.2023 - Ihr Zeichen: 61 26 O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bruns

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. Mai 2023

Anltw. Dez.	z. d. Akten	Wvl.	R
Abt.	0	1	3	4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Anlage 23 zu Blatt 7
Az 61 26 06 23

BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-0
Fax+ 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise stärkt z. B. unser effizientes Arbeitsverfahren und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

TÖB Beteiligung / Unser Zeichen: IV-0620-23-BBP / Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" / Stellungnahme der Bundeswehr

GP Bw BAIUDBw Infra I 3 TOeB an toeb@stadt.mainz.de 17.04.2023 14:48

Gesendet von "Bruns, Mark" <MarkBruns@bundeswehr.org>

Klassifizierung: ÖFFENTLICH/PersDat Schutzbereich 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich die Stellungnahme zur Kenntnisnahme und weiteren Verwendung.

Allgemeiner Hinweis :
Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden.
Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bruns

BUNDESWEHR
Bundesamt für Infrastruktur ,
Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I 3 - Hoheitliche Aufgaben
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
https://www.bundeswehr.de/de/organisation/infrastruktur-umweltschutz-und-dienstleistungen/auftrag-iud/traeger-oeffentlicher-belange

05_Stellungnahme.pdf

Akz. 61 26 073

AW: Bauleitplanverfahren O73 - Mainz Oberstadt - Frage zur STN
GP Bw BAIUDBw Infra I 3 TOeB an Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de 11.07.2023 16:29
Gesendet von "Bruns, Mark" <MarkBruns@bundeswehr.org>

Von "GP Bw BAIUDBw Infra I 3 TOeB" <BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org>
An "Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de" <Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de>
Gesendet von "Bruns, Mark" <MarkBruns@bundeswehr.org>

Klassifizierung: ÖFFENTLICH/PersDat Schutzbereich 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Hinweis mit dem Truppenübungsplatz hat keine Relevanz für den genannten Bereich. In der Stellungnahme wurde es versehentlich eingefügt und es handelt sich ja auch lediglich um einen Hinweis!

Allgemeiner Hinweis:
Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden.
Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt.

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 12 Juli 2023

Antw. Dez.	z. d. Akt. A	Wvl.	R
Abt.: 0	1	2	3
SG: 0 1	2	3	4	5	6
SB: 0	1	2	3	4	5	6

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bruns

BUNDESWEHR
Bundesamt für Infrastruktur,
Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I 3 - Hoheitliche Aufgaben
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
https://www.bundeswehr.de/de/organisation/infrastruktur-umweltschutz-und-dienstleistungen/auftrag-iud/traeger-oeffentlicher-belange

Von: Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de <Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de>
Gesendet: Dienstag, 11. Juli 2023 15:44
An: GP Bw BAIUDBw Infra I 3 TOeB <BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org>
Betreff: Bauleitplanverfahren O73 - Mainz Oberstadt - Frage zur STN

24
Anlage 23 zu Blatt 7
Az 61 26 06 73

Sehr geehrter Herr Bruns,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für das Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Windthorststraße / Görresstraße (O 73)" haben wir Ihrerseits eine Stellungnahme erhalten, in der Bezug auf einen Truppenübungsplatz in räumlicher Nähe das Plangebietes genommen wird. Telefonisch habe ich bereits von Ihnen die Auskunft erhalten, dass es sich dabei um einen allgemeinen Hinweis für den Bereich Mainz Oberstadt handelt, der erwähnte Truppenübungsplatz aber für das Plangebiet "O 73" immissionsschutzrechtlich keine Relevanz hat. Können Sie mir dies bitte schriftlich bestätigen, damit wir dies entsprechend im Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung für die Verfahrensakte hinterlegen können? Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Dorothea Sinz

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Dorothea Sinz
Verbindliche Bauleitplanung Altstadt - Neustadt - Oberstadt
Postfach 38 20 55028 Mainz
Zitadelle Bau A
Tel 0 61 31 - 12 39 90
Fax 0 61 31 - 12 26 71
www.mainz.de
Information zur Verwendung Ihrer Daten : www.mainz.de/dsgvo

C 4

AW: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE) 15.05.2023 11:12

Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de
"Brinkmann, Dominik (GDKE)" <Dominik.Brinkmann@gdke.rlp.de>
"toeb@stadt.mainz.de"

Bebauungsplan „Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", Stadt Mainz
Denkmalfachliche Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Sinz,

vielen Dank für Ihre Mail vom 17.04.2023.

Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes liegt ein Kulturdenkmal: Das Denkmal der Siedlungsgemeinschaft des Ketteler-Bauvereins für die Toten des Zweiten Weltkrieges, an der Heinrich-von-Gagern-Straße.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Eine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange ist zurzeit nicht erkennbar.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.

Dominik Brinkmann

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Schillerstraße 44
55116 Mainz
06131 / 2016-223
geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. Mai 2023

Anlw. Dez.	z. d. H. A	Wvl.	R
Abt.	0	1	2	3	4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Anlage 30 zu Blatt 7
Az 61.26.02 23

C 5

Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. **§ 4 Abs. 1 BauGB** wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.
Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de **Aktz.: 61 26 0 73**

Verfahren / Planung / Projekt:

"Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Frist:
spätestens bis 19.05.2023

Eingang:

Eingang: 02. Juni 2023

Antw. Dez	z. d. lfd. A	Vj/t	R
Abt.	0	1	2	3	4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Erörterungstermin:
Datum: 09.05.2023
Uhrzeit: 10:00 Uhr
Ort: Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. / Fax / E-Mail)

Mainzer Netze GmbH
Technische Planung-TFM1-Koordinierung
Rheinallee 41, 55118 Mainz
Mail: koordinierung@mainzer-netze.de, Tel. 06131-126714

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

☑ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Aus Sicht der Mainzer Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan-Entwurf.
Das Gebiet ist komplett mit Gas, Wasser, Strom, Beleuchtung und TK erschlossen.
Die im Erörterungsgespräch angesprochene Wegeparzelle Mz Flur 22, Nr. 149 (westlicher Rand) ist ein Privatweg (5 Eigentümer). Hier wurde seinerzeit ein Leitungsrecht für eine Gas/Wasserleitung im Grundbuch zu Gunsten der Stadtwerke Mainz AG eingetragen.

Anlage 39 zu Blatt 7
Az 61 26 0 73

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

a)
- ☐ Tiere
- ☐ Pflanzen
- ☐ Boden
- ☐ Wasser
- ☐ Luft
- ☐ Klima — und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -
- ☐ Landschaft
- ☐ biologische Vielfalt

b) ☐ die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG

c) ☐ Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind

d) ☐ Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind

e) ☐ die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

f) ☐ die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

g) ☐ die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

h) ☐ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten

i) ☐ die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

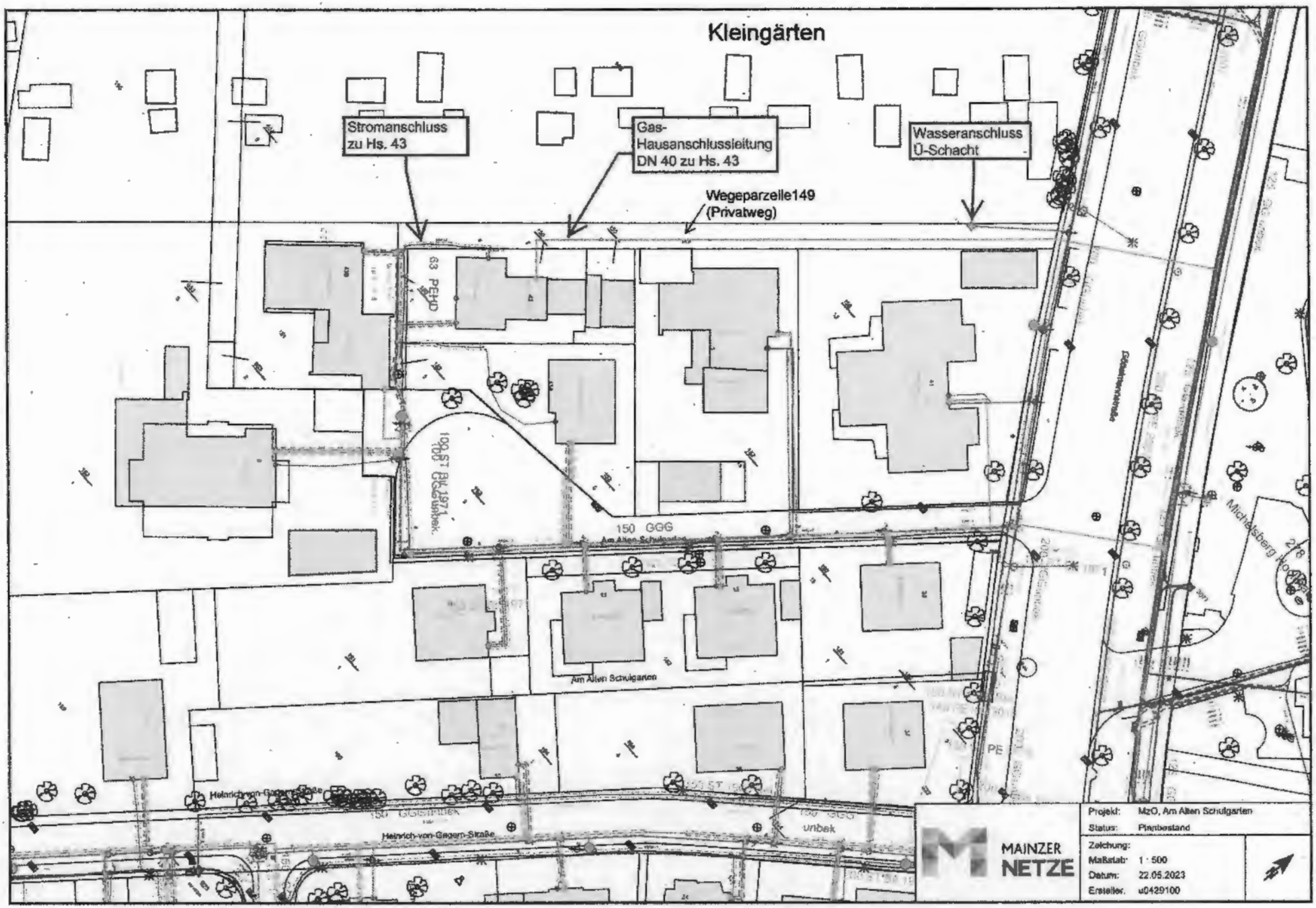
Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

Mainz, den 24.05.2023 | Mainzer Netze GmbH | [redacted] Peter Zytur

...

Ort, Datum | Dienststelle | Unterschrift, Dienstbezeichnung




Kleingärten
Stromanschluss zu Hs. 43
Gas-Hausanschlussleitung DN 40 zu Hs. 43
Wasseranschluss Ü-Schacht
Wegeparzelle149 (Privatweg)
63 PEHD
150 GGG
Am Alten Schulgarten
Heinrich-von-Gagern-Straße
Michelsberg
PE
MAINZER NETZE
Projekt: MzO, Am Alten Schulgarten
Status: Planbestand
Zeichnung:
Maßstab: 1 : 500
Datum: 22.05.2023
Ersteller: u0429100

BPlan_Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73), Rückantwort

Koordinierung_SWN toeb@stadt.mainz.de 24.05.2023 16:22

"Koordinierung_SWN" <Koordinierung@mainzer-netze.de>

"toeb@stadt.mainz.de" <toeb@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Sinz,

in der Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme auf Ihrem Formblatt sowie einen Gesamtleitungsplan, einen Ausschnitt zur Parz. 149 zur Information.

Anlagen:

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Peter Zytur

MAINZER NETZE

Mainzer Netze GmbH
Technische Planung / Engineering
TFM 11 - Tiefbau / Koordinierung

Rheinallee 41
55118 Mainz

Tel: +49 (6131) 12-6714
Email: koordinierung@mainzer-netze.de

Mainzer Netze GmbH
Sitz der Gesellschaft: Mainz
Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRB 41319
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch, Dipl.-Ing. Mithun Basu MBA

http://www.mainzer-netze.de

Diese Mail und deren Anhänge enthalten vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren sie
bitte sofort den Absender und vernichten sie diese E-Mail. Jegliche Art der Verwendung, Vervielfältigung
oder Weitergabe ist nicht gestattet.



2023_05_24_O73_rueckantwort_MainzerNetze.pdf



MainzerNetze_Bestand_MZO_Bereich_Goerresstrasse.pdf



MainzerNetze_Bestand_MZO_WegeParzelle_146.pdf

C 6

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. Mai 2023

Anbw. Dez.	z. d. R. A	W.V.	B
Abt.:	0	1	2	3	4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

[redacted]

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

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 38 20
55028 Mainz

Per Mail: toeb@stadt.mainz.de
dorothea.sinz@stadt.mainz.de

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgd-sued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

09. Mai 2023

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0002#2023/0030-0111 O 73 33	17.04.2023; Az: 61 26	Lisa Sopp Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de	+49 6131 2397-154 +49 6131 2397-155

BBP "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", Mainz-Oberstadt

Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.04.2023 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Es wurden keine textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan vorgelegt. Da jedoch das Gebiet bereits bebaut ist, keine Oberflächengewässer betroffen sind und auch keine Gefährdung bei seltenen Starkregenereignissen zu erkennen ist, bestehen aus Sicht der allgemeinen Wasserwirtschaft keine Bedenken.

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1 Wasserschutzgebiete

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

Anlage 47 zu Birgt 7 1
Az [illegible]

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

2.2 Grundwassernutzung/Grundwasserschutz

Es sind hier keine Grundwassernutzungen/Brunnenanlagen bekannt.
Obwohl das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist, sollte doch darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Fläche versiegelt wird, um die Möglichkeit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser offen zu halten, um damit zur Grundwasserneubildung beizutragen. Dies sollte sich insbesondere bei der Festlegung der GRZ niederschlagen sowie den Auflagen, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belegen zu versehen und dem Verbot von Steingärten.

2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

2.5 Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

3. Bodenschutz

Im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende bodenschutzrelevante Fläche registriert:

- 315 00 00 – 3042 „ehem. BP-Tankstelle Mainz Göttelmannstr. 35“ Gemarkung Mainz, Flur 22, Flurstück 167/3



Es handelt sich dabei um eine Tankstelle, die 1995/96 saniert worden ist und in veränderter Bauweise bis etwa 2010 weiterbetrieben wurde.

Es liegen folgende Untersuchungsberichte vor:

14.06.1994 orientierende Untersuchung [zu Höne-Klußmann-Altpeter, Kassel]

09.11.1995 Überwachung von Tiefbaumaßnahmen zur Erfassung von Untergrundverunreinigungen durch Mineralölprodukte [zu Höne-Klußmann-Altpeter, Kassel]

29.09.2005 Untersuchungen des Untergrundes im Bereich des ehem. 3 m³ Altöltanks [BGI AG Niederlassung Kassel]

11.04.2011 orientierende Erkundung des Untergrundes auf nutzungsspezifische Verunreinigungen sowie Untersuchung der Bausubstanz [HPC Harress Pickel Consult AG, Recklingshausen]

Die Untersuchungen ergaben lediglich geringe MKW-Belastungen, die die orientierenden Sanierungszielwerte oSW1$_{\text{ALEX-Merkblatt 02}}$ überschreiten, die orientierenden Prüfwerte oPW1$_{\text{ALEX-Merkblatt 02}}$ für die sensible Nutzung unterschreiten. Aufgrund der Lückenhaftigkeit der Untersuchungen (Positionierung und Tiefe der Rammkernsondierung, Mischprobenbildung) ist nicht gänzlich auszuschließen, dass an anderer Stelle Schadstoffbelastungen vorliegen, die relevant sein können.

Die Fläche wird daher im Bodenschutzkataster noch als altlastverdächtiger Altstandort (in Bearbeitung) geführt.

Mit der Stellungnahme vom 08.04.2011 zum Baugenehmigungsverfahren für den Abbruch der Tankstelle und Gebäude inkl. dem Rückbau der tanktechnischen Anlagen wurde die Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen gefordert. Diese Dokumentation liegt bislang bei der SGD Süd nicht vor. Ggf. ist sie beim Bauamt oder dem Grün- und Umweltamt eingereicht worden.

Das Grundstück ist zwischenzeitlich neu bebaut (Göttelmannstr. 35 und 35a).

Ich empfehle, die Dokumentation zum Rückbau der tanktechnischen Anlagen und die Erkenntnisse aus dem Neubau hinsichtlich ggf. vorhandener Schadstoffbelastungen des Untergrundes auszuwerten und die Erkenntnisse daraus im Bauplanungsverfahren zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ergaben sich für den Planungsbereich im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) keine weiteren bodenschutzrechtlich relevanten Flächen.

Ich weise darauf hin, dass sich im Planungsbereich mir bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Insoweit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen.
Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf meinem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten mir weitere, für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstücks relevante Erkenntnisse vorgelegt werden.
Falls Sie über Informationen verfügen, die einen Verdacht auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung begründen, bitte ich um Mitteilung.
Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.
Aus bodenschutzrechtlicher und abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lisa Sopp

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

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.

Stgn SGD WAB, BBP Stadtquartier Görresstraße -Windthorststraße O 73, Mainz-Oberstadt

Sopp, Lisa (SGD Süd) 'toeb@stadt.mainz.de' 09.05.2023 10:06
"'dorothea.sinz@stadt.mainz.de'"

"Sopp, Lisa (SGD Süd)" <Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de>
"'toeb@stadt.mainz.de'" <toeb@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zum im Betreff genannten Flächennutzungsplan fristgerecht als pdf-Datei im Anhang.

Die Stellungnahme erhalten Sie nicht noch zusätzlich auf postalischem Weg.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße aus Mainz
i.A.
--
Lisa Sopp

Kompetenzzentrum Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement (KHH)

Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 - 2397 154
Telefax 06131 - 2397 155
lisa.sopp@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

--
Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

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/ < https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



EXTERN_2023-05-09_Stgn_SGD_WAB,_BBP_Stadtquartier_Görresstraße-Windthorststraße_O73,_Mainz-Oberstadt.pdf

C 7

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § **4 Abs. 2 BauGB** die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.
Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 0 73

Verfahren / Planung / Projekt:

Bebauungsplanverfahren
" Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: - 6. Nov. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wv.	R
Abt.:	0	1	2	3	4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4					9

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)
spätestens bis 29.10.2025

Eingang:

Erörterungstermin: - *nicht erforderlich* -
Datum:
Uhrzeit:
Ort:

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

60-Bauamt Mainz
Zitadelle Bau C
Postfach 38 20
55028 Mainz
E-Mail: bauamt-bauaufsicht@stadt.mainz.de

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

36 16

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

☒ Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

siehe Anlage

☐ Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, 22.10.2025 | 60 Bauamt Abt. Bauaufsicht | [redacted]

Ort, Datum | Dienststelle | Unterschrift, Dienstbezeichnung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
Textl. Festsetzung Ziffer/ Planeintrag	**Fragen/Anmerkungen/Ergänzungen/Anpassungen**
Textl. Festsetzung: **Ziffer 2.1.3**	Ergänzung (in rot): *„Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind bauliche Anlagen nur bis zu einer GR von 150 qm je Einzelgebäude zulässig, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,35.“* **Hierbei ist der jeweils kleinere Wert maßgebend.** – Vgl. Anwendungsproblematik Bebauungsplan „Schlesisches Viertel (O 56)“
Textl. Festsetzung und Planeintrag: **Ziffer 2.2.1** – Höhe baulicher Anlagen i. V. m. TH und FH im „WA 1“	Anmerkung: Unseres Erachtens ist die im „WA 1“ festgesetzte Trauf- und Firsthöhe plausibel, da dies der besonderen Betrachtung zum Schutz des dort befindlichen Naturdenkmals bedarf. Die Schutzbestimmungen des Naturdenkmals waren bereits im damaligen Baugenehmigungsverfahren aus dem Jahre 1983, unter dem Az. 63 19 06 1/83, Gegenstand des Verfahrens.
Textl. Festsetzung: **Ziffer 2.2.2** – Überschreitung der zulässigen Oberkanten (techn. Dachaufbauten)	Anmerkung: 1. Was alles fällt unter techn. Dachaufbauten? Abgrenzung von techn. Dachaufbauten ist nicht klar. Beispiel: Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) = Technische Anlagen – Sinnhaftigkeit Einhausung? 2. Zudem wird die Überschreitung der maximalen Höhen baulicher Anlagen durch technische Dachaufbauten an eine baugestalterische Absicht, in dem Fall „Einhausung“ geknüpft. Diese Vorgabe müsste unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt werden, sofern dies für den Bebauungsplan zwingend erforderlich ist. 2. Einschränkung der Fläche = 25% der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses mit dem Landessolargesetz (LSolarG). Gem. § 4 Abs. 1 LSolarG sind bei der Errichtung von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100,00 m² Nutzfläche PV-Anlagen zu installieren; Mindestgröße = 60 v.H. der Solarinstallations-Eignungsfläche. 3. Höheneinschränkung = 2,50 m ist für Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen vermutlich zu gering.
Textl. Festsetzung: **Ziffer 4.1** – Flächen für Stellplätze	Wir empfehlen folgende Ergänzung (in rot): *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwich zulässig.“* Im Bereich der Vorgärten sind nicht überdachte Stellplätze auf den Garagen- und Stellplatzzufahrten ausnahmsweise zulässig.
	Wir empfehlen folgende Ergänzung aufzunehmen: „Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB): Sofern vor Rechtskraft des „O 73“ Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet “WA 2“mit mehr als 3 Wohneinheiten sowie in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7", "WA 8", "WA 10" und "WA 11" mit

	mehr als 2 Wohneinheiten legal errichtet waren, sind ausnahmsweise so viele Wohneinheiten zulässig, wie bei Rechtskraft des „O73“ vorhanden waren.“
Textl. Festsetzung: **Ziffer 9.2.1** – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i. V. m. Stammumfang von Bäumen	Fragen/Anmerkung: 1. Bestimmtheitsgebot bzgl. des Stammumfangs der anzupflanzenden Bäume nicht eindeutig. Sind es mindestens 18 oder 20 cm?
Textl. Festsetzung: **Ziffer 9.2.2** – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i. V. m. Stammumfang von Bäumen und Mindesthöhe Sträucher	Fragen/Anmerkung: 1. Bestimmtheitsgebot bzgl. des Stammumfangs der anzupflanzenden Bäume nicht eindeutig. Sind es mindestens 18 oder 20 cm? 2. Bestimmtheitsgebot bzgl. des Mindesthöhe von Sträuchern nicht eindeutig. Liegt die Mindesthöhe bei 80 oder 100 cm?
Textl. Festsetzung: **Ziffer 9.3.1** – Erhalt von Bäumen	**Zwingend zu berücksichtigende Anmerkung:** 1. Was ist unter „Stand der Technik“ zu verstehen??? „Stand der Technik“ ist keine öffentlich-rechtliche Rechtsgrundlage, die von der unteren Bauaufsicht angewandt werden kann! Die in der textlichen Festsetzung Ziffer 9.3.1 vorgesehene Ausnahme kann nicht auf dieser Rechtsgrundlage gewährt werden, da nicht anwendbar. 2. Die in der textlichen Festsetzung Ziffer 9.3.1 erwähnte DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) tangiert ausschließlich das private Baurecht 3. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bspw. ein Baumschutzmaßnahmenkonzept nach DIN 18920 oder Nachweise ähnlicher Natur von der unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung; Bauunterlagenprüfverordnung (BauuntPrüfVO) im Baugenehmigungsverfahren **nicht** eingefordert werden kann! 4. Diese Festsetzung ergibt sich nicht aus § 9 BauGB.
Textl. Festsetzung: **Ziffer 9.3.2** – Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen i. V. m. Stammumfang von Bäumen	Fragen/Anmerkung: 1. Bestimmtheitsgebot bzgl. des Stammumfangs der anzupflanzenden Ersatzbäume bei Verlust und Abgängigkeit nicht eindeutig. Sind es mindestens 18 oder 20 cm (im Bereich der privaten Grundstücke)? Mindestens 20 oder 25 cm (im "WA 4", "WA 5", "WA 6" und "WA 9")? Mindestens 20 oder 25 cm (entlang der öffentlichen Verkehrsfläche)?
Text. Festsetzung: **Ziffer 9.4** – Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern i. V. m. Stammumfang von Bäumen und Mindesthöhe Sträuchern	Anmerkung: Auch hier ist nicht eindeutig, ob mindestens ein Stammumfang von Bäumen mindestens 18 oder 20 cm sein muss. Gleiches gilt für die Mindesthöhe von Sträuchern – Mindesthöhe 80 oder 100 cm?

Text. Festsetzung: **Ziffer 9.5** – Begrünung von privaten Stellplätzen i. V. m. Stammumfang von Bäumen	Anmerkung: Auch hier ist nicht eindeutig, ob mindestens ein Stammumfang von Bäumen mindestens 18 oder 20 cm sein muss.
Text. Festsetzung: **Ziffer 9.6** - Dachbegrünung	Frage/Anmerkung: 1. Dachbegrünung = Baugestalterische Absicht -> Daher handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung! 2. Ist die Substratstärke von 10 cm bei einer Extensivbegrünung eine Mindestvorgabe? 3. *„Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten sind bis zu einem Anteil von maximal 30% der Gesamtdachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen."* - Es ist unklar, wie die Dachbegrünungsregelung gehandhabt werden muss, wenn die o.g. baulichen Maßnahmen über 30% der Gesamtdachfläche liegen.
Text. Festsetzung: **Ziffer 9.7** – Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen	*„Bei Baumpflanzungen ist der festgesetzte Substrataufbau im gesamten (zu erwartenden) Kronentraufbereich des ausgewachsenen Baumes erforderlich."* – Bestimmtheitsgebot nicht erkennbar, daher handelt es sich unseres Erachtens um nicht umsetzbaren planerischen Inhalt.
Text. Festsetzung: **Ziffer 9.8** - Fassadenbegrünung	Anmerkung: 1. Fassadenbegrünung = Baugestalterische Absicht -> Daher handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung! 2. Verweis auf die Pflanzliste fehlt. – Falls nach Pflanzliste gepflanzt werden soll. 3. *„Die Pflanzung sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen"* – Auf welcher Grundlage beruht diese Festsetzung?

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Textl. Festsetzung Ziffer	**Fragen/Anmerkungen/Ergänzungen/Anpassungen**
Text. Festsetzung: **Ziffer 1.4** - Dachform und Dachneigung	Ergänzung (in rot): *„Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen nur mit Flachdächern und flachgeneigten* Dächern *bis zu einer Dachneigung von maximal 20° zulässig."*
Textl. Festsetzung: **Ziffer 2.1.1** - Dachgauben	Fragen/Ergänzung: Wie ist der Abstand von Dachgauben zum First zu bemessen? Sofern die Bemessung parallel zur Dachhaut gemeint ist, bitten wir um folgende Ergänzungen (in rot):

	„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten in Form von Dachgauben zusammengerechnet maximal die Hälfte der gesamten darunterliegenden Fassadenbreite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m sowie zum First mindestens 0,5 m betragen, gemessen parallel zur Dachhaut. *„Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 5" und "WA 6" Dachaufbauten in Form von Dachgauben in einer Breite von maximal 1,5 m zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m sowie zum First mindestens 0,5 m betragen,* gemessen parallel zur Dachhaut.“
Textl. Festsetzung: **Ziffer 2.2** – Dachloggien und Dacheinschnitte	Fragen/Anmerkungen: *„Der Abstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen.“* – ist hier der Abstand zu den seitlichen oder gegenüberliegenden Gebäudeaußenwand gemeint oder ggf. beides? Wir empfehlen den Inhalt entsprechend zu konkretisieren.
Textl. Festsetzung: **Ziffer 2.3** – Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	Fragen/Ergänzung: *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen nur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen zulässig, sofern sie auf der Dachhaut aufliegen.“* – Sofern auf Dachflächen aufgeständerte Anlagen oder in das Dach integrierte Anlagen (Solarziegel) zur Nutzung von Sonnenenergie ausgeschlossen werden sollen, empfehlen wir um entsprechende Ergänzung.

IV. HINWEISE
Fragen/Anmerkungen/Ergänzungen/Anpassungen
Wir bitten die formulierten Hinweise kritisch zu überprüfen! Bsp. „Vogelschlag an Glas“ klingt inhaltlich nicht nach einem Hinweis, sondern viel mehr nach einer Festsetzung.

Allgemeine Hinweise

Es ist fraglich, ob einige Inhalte unter den grünplanerischen Festsetzungen erforderlich sind, da diese über die Begrünungs- und Gestaltungssatzung (Örtliche Vorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO) bereits geregelt sind.

Rückantwort: Behördenbeteiligung - Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windhorststraße (O 73)", ihr Az.: 61 26 O 73

Hasret Gueler an TOEB Stadtplanungsamt 22.10.2025 15:57

Von Hasret Gueler/Amt60/Mainz
An TOEB Stadtplanungsamt/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie fristgerecht unsere Rückantwort/Anlage zur Rückantwort im Rahmen der Behördenbeteiligung zu dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren.

Rueckantwort und Anlage von 60-Bauamt, Abt. Bauaufsicht_B-Plan O 73.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Frau Hasret Güler

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt
Frau Hasret Güler M.Sc. (FH)
Abt. Bauaufsicht
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C, Zi. 128
Tel 0 61 31 - 12 29 48

Hinweis für Externe: Keine direkte telefonische Erreichbarkeit.
Vereinbaren Sie daher bitte einen Telefon- oder Präsenztermin:
https://mainz.de/vv/oe/bauamt.php

Fax 0 61 31 - 12 37 85
http://www.mainz.de

C 8

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.
Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Dorothea Sinz Tel.: 06131 - 12 39 90 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: dorothea.sinz@stadt.mainz.de **Aktz.: 61 26 O 73**

Verfahren / Planung / Projekt:

Bebauungsplanverfahren
" Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)
spätestens bis **29.10.2025**

Erörterungstermin: - *nicht erforderlich* -
Datum:
Uhrzeit:
Ort:

Eingang:

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 10. Nov. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.:	0	1	3

SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

60.4 Bauamt, Abteilung Denkmalpflege
Zitadelle, Bau C
Tel.: 06131 12-3418 / E-Mail: florian.baumgarten@stadt.mainz.de

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

36 23

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

☑ Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die Passagen zum Thema Denkmalschutz in der Begründung und den textlichen Festsetzungen finden unsere Zustimmung.
In dem ersten Absatz in der Begründung muss es Erhaltung statt Einhaltung heißen.
Den ersten Absatz in den textlichen Festsetzungen sollte man um den folgenden Satz ergänzen: Die Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege zu beantragen.

☐ Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, 29.10.2025 60.4 Bauamt, Abteilung Denkmalpflege Baumgarten

Ort, Datum | Dienststelle | Unterschrift, Dienstbezeichnung

Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"

Florian Baumgarten an TOEB Stadtplanungsamt 29.10.2025 09:45

Von Florian Baumgarten/Amt60/Mainz
An TOEB Stadtplanungsamt/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Sinz,

in der Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme zu dem o. g. Bauleitplanverfahren.

3853_rueckantwort_60.4.pdf

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Florian Baumgarten

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt

Abteilung Denkmalpflege
Florian Baumgarten
Dipl.-Ing.
Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C
Tel. 06131 12-3418
Fax 06131 12-2044
www.mainz.de

C 9

Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt
Frau Sinz

vorab per E-Mail
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
dorothea.sinz@stadt.mainz.de

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 30. Okt. 2025

Antw. Dez.	z. d. Ifd. A	Wvl.	R

Abt.:	0		1		2		3	
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7

Grün- und Umweltamt
Susanne Belser
Amtsleitung

Postfach 3820
55028 Mainz
Haus B | Zimmer 122
Geschwister-Scholl-Straße 4

Ansprechperson
Barbara Schmid
Tel. 06131 12-4178
1 12-3357
chmid@stadt.mainz
nz.de

29.10.2025

Bauleitplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)“
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB
(Ihr Aktenzeichen: 6126 O 73)
Aktenzeichen: 670516 O73

Sehr geehrte Frau Sinz;
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Verfahren und Verfahrensschritt teilen wir unseren Aufgabenbereich betreffend folgendes mit:

1. **Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Freiraumsicherung**
   Die Erkenntnisse, die sich sowohl aus dem erforderlichen Artenschutz- und Baumgutachten als auch aus der Umweltprüfung hinsichtlich der o. b. Belange ergaben, sind umfänglich in den jetzt vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan, als auch in die textlichen Festsetzungen eingegangen. Ebenso legt die Begründung die Ableitung der jeweiligen Entscheidungen nachvollziehbar dar.
   Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde findet der Baumerhalt eine große Beachtung. Diese spiegeln sich in den jeweiligen Regelungen zur zulässigen GRZ, der Ziehung der Baugrenzen und den Einschränkungen zur Überschreitung wider.
   Das schon zuvor bestehende räumliche Spannungsfeld zwischen dem Naturdenkmal „Eichengruppe Göttelmannstraße“ und den vorhandenen Baurechten wurde zusätzlich zu den oben benannten Regelungsmöglichkeiten noch durch die Definition der zulässigen Zufahrt, der Bauhöhe sowie durch die Beschränkung der Dachaufbauten entschärft.
   Im Rahmen des Artenschutzgutachtens konnte ein Eintreten von Verbotstatbeständen durch den Bebauungsplan, bzw. den dadurch ermöglichten Baurechten bei Einhaltung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht festgestellt werden. Die Notwendigkeit von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Sicherung von Fortpflanzung- und Ruhestätten wurde durch die Klärung der Vorgehensweise hinsichtlich der nicht heimischen Linie der

36 13

Mauereidechsen in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde für diesen Bebauungsplan ausgeschlossen. Alle artenschutzrechtlichen Belange finden sich in den Hinweisen wieder. Insofern wird die Information für nachgelagerte Genehmigungsverfahren ermöglicht.

2. **Klimaökologie**
   Die Festsetzungen des Bebauungsplanes steuern und beschränken die Möglichkeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen, sichern die bestehende grüne Infrastruktur und fördern die Begrünung auf und an zukünftigen Gebäuden. Der aktuelle städtebauliche Charakter, die grüne Infrastruktur des Gebietes und damit das sich ausbildende lokale Klima bleiben erhalten und werden gestärkt. Erhebliche Beeinträchtigungen der klimaökologischen Situation sind nicht zu erwarten.

3. **Klimawandel, -anpassung**
   Die Prüfung anhand der in der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel ausgearbeiteten Themen – und Fokusraumkarten hat ergeben, dass sich mit dem vorgelegten Bebauungsplan keine Belange ergeben.

4. **Altlasten und Bodenschutz**
   Im Geltungsbereich des O 73 befindet sich ein im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) registrierter Altstandort. Des Weiteren wurde der Geltungsbereich hinsichtlich stillgelegter, altlastenrelevanter Gewerbebetriebe, die noch nicht im BIS-BoKat registriert sind, überprüft.

   Der Altstandort „ehem. BP-Tankstelle, Mainz, Göttelmannstraße 35 (Reg.-Nr. 315 00 000-3042) wurde 2011 zur Errichtung der Wohnanlage „Göttelmannstraße 35 und 35a“ rückgebaut. Die Neubaumaßnahme wurde gutachterlich begleitet und laut Rückbaudokumentation vom 21.09.2011 sind keine Restbelastungen im Erdreich verblieben. Die Rückbaudokumentation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an die Obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd) übermittelt. Eine Entscheidung/Bewertung der SGD steht noch aus.

   Die Prüfung des Geltungsbereichs ergab zunächst einen Anfangsverdacht für den Standort Görresstraße 17 aufgrund eines ehem. Maler- und Lackierergewerbes (1948 bis 1969). Mittels einer Detailprüfung der verfügbaren historischen Unterlagen konnte der Anfangsverdacht ausgeräumt werden. Bei dem Standort handelt es sich seit jeher um eine Wohnadresse. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.
   Die bodenschutzrechtlichen Belange wurden im Verfahren geprüft und in den Unterlagen berücksichtigt. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht kein Änderungsbedarf.

5. **Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung**
   Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.
   Da es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiet handelt, wird ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag nicht als notwendig erachtet.

6. **Energie**
   Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100 % Klimaschutz“ verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Mit dem Beschluss zum "Klimanotstand" soll dieses Ziel deutlich früher, bestenfalls bereits bis zum Jahr 2035 erreicht werden. Insofern wird für dieses

Quartier bei Neu- und Umbauten eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung erwartet, welche regenerative Energien nutzt und in allen Versorgungssektoren (Strom-, Kälte- und Wärme) CO2-Neutralität anstrebt. Im Bauleitplanverfahren sind die Klimaschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten sowie unabhängig vom Bebauungsplan die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).
Da das Plangebiet bereits bebaut ist und Wärmeversorgungskonzepte existieren, ist die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht verhältnismäßig bzw. nicht zielführend. Ebenso erscheint die Berücksichtigung der Checkliste „Klimaschutz im Bauleitplanverfahren" im weiteren Verfahren als nicht zielführend.
Der Wärmemasterplan 2.0 der Mainzer Stadtwerke sieht für das Gebiet vorrangig eine dezentrale Versorgung vor. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser listet der Wärmemasterplan 2.0 als Lösungen mit 100 % Erneuerbaren Energien folgende Möglichkeiten auf:

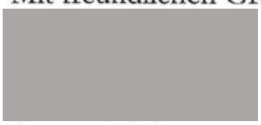
- Schwerpunkt mit Wärmepumpen (Luft- oder Erdwärme)
- Weitere Option: Holzpellet-Heizung
- + Photovoltaik und / oder Solarthermie

Im Bereich der Block, Zeilen- und Hochhäuser listet der Wärmemasterplan 2.0 als Lösungen mit 100 % Erneuerbaren Energien folgende Möglichkeiten auf:

- Wärmepumpen (Luft- oder Erdwärme) (+ Photovoltaik)
- + KWK (Kraftwärmekopplung), befeuert mit E-Gasen / E-Fuels zur Spitzenlastdeckung von Strom und Wärme
- + Spitzenlastkessel, befeuert mit E-Gasen / E-Fuels
- + Spitzenlastkessel, befeuert mit Holzpellets
- Weitere Option: monovalent Holzpellets

Neubauten sind so zu planen, dass die Gebäudekubatur zur Wärmeverlustsenkung und die Gebäudeausrichtung zur passiven Nutzung solarer Wärmeenergie optimiert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Susanne Belser

C 10

AW: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungn

Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE) 22.10.2025 11:03

An toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Gesendet von "Brinkmann, Dominik (GDKE)" <Dominik.Brinkmann@gdke.rlp.de>

Von "Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)" <Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>
An "toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Gesendet von "Brinkmann, Dominik (GDKE)" <Dominik.Brinkmann@gdke.rlp.de>

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt

Eingang: - 6. Nov. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.:	0	1	2
SG:	0 1	2	3	4	9
SB:	0	1	2	3	4	9

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Sinz,

vielen Dank für Ihre Mail vom 30.09.2025.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die denkmalpflegerischen Belange betroffen, da sich mit dem Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs ein Kulturdenkmal unmittelbar im Geltungsbereich des o.g. Planungsverfahrens befindet.

Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG sind Gemeinden, Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
Kulturdenkmäler sind gemäß § 10 DSchG RLP in die Denkmalliste Rheinland-Pfalz eingetragen und daher nach § 8 Abs. 1 DSchG RLP als geschützte Kulturdenkmäler anzusehen.

Über mögliche Veränderungen in der Umgebung eines Kulturdenkmals müssen in jedem Einzelfall gemäß § 13 DSchG die Denkmalbehörden, hier die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde, umgehend unterrichtet und das weitere Vorgehen im Vorfeld der Veränderungen mit den Denkmalbehörden abgestimmt und durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich genehmigt werden.
Im Rahmen des Denkmalschutzes ist gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG neben dem Objekt an sich auch dessen Erscheinungsbild sowie städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Daher unterliegen auch Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß 13 DSchG einem Genehmigungsvorbehalt.

Laut § 9 Abs. 6 BauGB ist das Kulturdenkmal in den Bebauungsplan durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde zu übernehmen und nachrichtlich in der schriftlichen Begründung aufzuführen. Das Kulturdenkmal ist korrekt aufgeführt, sowohl in der Planzeichnung, als auch im Begründungsschreiben. Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes erheben wir nicht, empfehlen aber dringend, den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 DSchG im Absatz 12. Denkmalschutz aufzuführen. Dies

36/17

kann rein redaktionell geschehen.

Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:
Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.
Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen. **Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen. und denkmalrechtlich zu genehmigen.**

Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:
Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.

Dominik Brinkmann

Dominik Brinkmann
Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Hausanschrift
Schillerstraße 44
55116 Mainz

Postanschrift
Postfach 2011
55011 Mainz

06131 / 2016-223
geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Von: dorothea.sinz@stadt.mainz.de <dorothea.sinz@stadt.mainz.de> **Im Auftrag von** toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Gesendet: Dienstag, 30. September 2025 10:02
An: dorothea.sinz@stadt.mainz.de
Cc: thorsten.straub@stadt.mainz.de; christoph.rosenkranz@stadt.mainz.de
Betreff: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungna...

Aktz.: 61 26 O 73
Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informieren wir Sie über die Aufstellung der o.g. Bauleitpläne im Sinne des § 1, § 4 und § 9 BauGB und bitten Sie um Stellungnahme für den Ihnen obliegenden Aufgabenbereich, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam ist.

Ihre Stellungnahme soll Hilfe bei der Gestaltung des Inhaltes der Bauleitplanung und für die gerechte Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange geben. Bitte verwenden Sie nach Möglichkeit das im Internet eingestellte Formblatt.

Ihre Antwort richten Sie bitte an folgende Adresse:
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Die Unterlagen sind ab dem **30.09.2025** im Internet einsehbar.

Mit folgenden Schritten gelangen Sie zu den Unterlagen:

1. www.mainz.de/stadtplanungsamtaufrufen,
2. Rubrik "Behördenbeteiligung" auswählen,
3. Link zu o. g. Bauleitplanverfahren anklicken,
4. Folgende Zugangsdaten eingeben:

Name: mainz-toeb
Passwort : mzpwtoeb

5. Das Kartenfenster öffnet sich mit Darstellung des Plangebietes. Sodann erst auf den Info-Button und dann auf das Plangebiet klicken. Es öffnet sich ein Fenster mit den erforderlichen pdf-Dateien.

6. Auf den Link zur jeweiligen pdf-Datei klicken und erneut die Zugangsdaten eingeben.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Zugangsdaten (Name und Passwort) ausschließlich für Ihre Behörde / Dienststelle bestimmt sind und eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet ist.

Falls erforderlich, können von Ihnen Eintragungen (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, spezielle Festsetzungsvorschläge, Hinweise, etc.) nach entsprechendem Ausdruck (evtl. nur als Ausschnitt) handschriftlich vorgenommen werden. Die pdf-Dateien sind nicht mit einem Schreibschutz versehen, so dass Sie Ihren Beitrag auch in digitaler Form einfügen können.

Die städtischen Fachämter werden gebeten, sämtliche Kosten und Folgekosten, die aus dem Bauleitplanverfahren entstehen so detailliert wie möglich anzugeben. Hierbei sollte nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden werden. Orientierung bietet hier die Checkliste „Kosten für Baulandproduktion", die am 17.01.2006 im Wirtschaftsausschuss beraten wurde.

Des Weiteren werden die städtischen Fachämter gebeten, die vom Stadtrat am 29.04.2009 beschlossenen Vorgaben zur Familienfreundlichkeit zu beachten.

Ihre fachliche Stellungnahme erwarten wir bis spätestens 29.10.2025.
Wir gehen davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden, wenn Sie sich innerhalb der Frist nicht äußern.

Die vorliegende Planung befindet sich noch im Verfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich bzw. wirksam; sie darf weder an Dritte weitergegeben noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
Über die Veröffentlichung des o. g. Projektes gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Sie im weiteren Verfahren benachrichtigt.

Bereits jetzt weisen wir Sie auf die Verpflichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB hin. Danach ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Stadt Mainz, hier das Stadtplanungsamt, zu unterrichten, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Bauleitpläne erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ansprechpartner:in für Rückfragen zu o.g. Verfahren:
Dorothea Sinz

Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Tel 0 61 31 - 12 3990
Fax 0 61 31 - 12 26 71
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Mit freundlichen Grüßen

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt / Abteilung Stadtplanung
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Postfach 38 20 55028 Mainz
www.mainz.de
Mit freundlichen Grüßen

Information zur Verwendung Ihrer Daten: www.mainz.de/dsgvo

C 11

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Postfach 38 20
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: - 6. Nov. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.:	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

23.10.2025

Mein Aktenzeichen Bitte immer angeben! 3240-0384-23/V2 kp/sdr

Ihr Schreiben vom 30.09.2025 6126 O 73

Telefon

Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Mainz" für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH, Rheinstraße 194 b in 55218 Ingelheim am Rhein.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

36 20

Boden und Baugrund
– allgemein:

Sofern noch Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) geplant sind, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

https://geoldg.lgb-rlp.de

zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder
Direktor

Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" der Stadt Mainz

Landesamt für Geologie und Bergbau 23.10.2025 17:22

An <toeb.stadtplanungsamt

Von "Landesamt für Geologie und Bergbau" <office@lgb-rlp.de>

An <<toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

1 Anhang

230384_V2_Stellungnahme.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Sandra Diner

Landesamt für Geologie und Bergbau RLP
Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Tel.: 06131 9254-114
Fax: 06131 9254-123
E-Mail: Sandra.Diner@lgb-rlp.de
Internet: www.lgb-rlp.de

C 12

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 13. Okt. 2025

Antw. Dez.		z. d. lfd. A.		Wvl.				R	
Abt.:	0		1		2		3		4	
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Rheinland-Pfalz
POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ

ELEKTRONISCHER BRIEF

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

Valenciaplatz 2
55118 Mainz
Telefon 06131 65-0
Telefax 06131 65-3131
ppmainz@polizei.rlp.de

08.10.2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon
SB 15 – 21 0 22 Bitte immer angeben!	30.09.20025	Triller, PHK	06131 65-31159

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" Aktenzeichen: 61 26 O 73**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Sinz,

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB übersende ich Ihnen die Stellungnahme hinsichtlich der Belange städtebaulicher Kriminalprävention.

1. Art der baulichen Nutzung / Allgemeines

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei dem Plangebiet um ein fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch hochwertiges Wohnquartier im Stadtteil Mainz-Oberstadt. Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf in die Bestandsbebauung integrierte kleine Dienstleistungsbetriebe (z. B. Friseur).
Im Einmündungsbereich "Göttelmannstraße"/"Heinrich-von-Gagern-Straße" befinden sich im Erdgeschoss zwei Gastronomiebetriebe mit vorgelagerter

36 8

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 13. Okt. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.:	0	1	2	3	4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

[redacted]

36 8

Außengastronomienutzung. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist homogen.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, sofern der Gebietscharakter unter Einhaltung des maßvollen Regel-Ausnahme-Verhältnisses gewahrt bleibt.

Grundsätzlich wird eine Planung von allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebiete einer monostrukturierten Nutzung bevorzugt, da eine Nutzungsmischung zu einer Belebung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten führt und daher die subjektive und objektive Sicherheit fördert. Daher ist aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten eine sogenannte Mischnutzung zu begrüßen.

Aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten bzw. mit der möglichen Verdichtung der Wohnbebauung einhergehenden Steigerung der Wohneinheiten dürfte eine gewisse Anonymität in der weitläufigen Nachbarschaft einhergehen. Daher ist es fraglich, ob Unberechtigte auf dem Gelände auffallen. Hier könnte die bereits erwähnte gewerbliche Nutzung bzw. Mischnutzung im Bereich der Wohnbebauung präventive Wirkung haben, da Täter zumindest tagsüber mit einem erhöhten Entdeckungsrisiko rechnen müssen und somit von der Begehung von Straftaten absehen.

Aufgrund des ungehinderten Betretens Plangebietes sollte bei der späteren Anordnung der (weiteren) Gebäudekomplexe sowie der Auswahl der Bauelemente (zum Beispiel Fenster und Türen) Wert auf Sicherheit gelegt werden. Näheres hierzu ist den nachfolgenden Unterpunkten zu entnehmen.
Ausweislich der Begründung des vorläufigen Bebauungsplans wird das Stadtquartier grundsätzlich über mehrere Zufahrten erreichbar sein. Straßenquerschnitte werden jedoch in den entsprechenden Bereichen stellenweise reduziert bzw. Zufahrten durch Planeintrag räumlich eingeschränkt.

Die zuvor genannten Maßnahmen sind prinzipiell positiv zu bewerten, da grundsätzlich Anliegerverkehr und somit auch ein geringeres Verkehrsaufkommen herrscht. Eine solche Erschließung trägt durch den reduzierten Fahrzeugverkehr der Unfallverhütung bei.

Im Hinblick auf die Geschossflächenzahl wird das Plangebiet durch eine niedrige bauliche Dichte gekennzeichnet. Dies ist positiv zu bewerten. Bei künftigen Bauten sollte eine Beschränkung der Geschossflächenanzahl sowie die damit einhergehende Anzahl an Wohneinheiten, die durch einen Eingang erschlossen werden, erfolgen. Eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäudekomplex erhöht die soziale Kontrolle. Unberechtigte bzw. potentielle Straftäter fallen eher auf.

Innerhalb des historisch gewachsenen und nahezu vollständig bebauten Quartiers befinden sich derzeit über 550 fertiggestellte, teilweise bereits modernisierte Wohneinheiten in unterschiedlichen Gebäudetypologien. Grundsätzlich sollte auf die Bautypen – bzw. Wohnungsgrößenmischung geachtet werden, da somit auch große Wohnungen für Familien und nicht nur Kleinwohnungen für Einzelpersonenhaushalte mit zusätzlichem Stellplatzbedarf entstehen können. Der erhöhte Stellplatzbedarf bei vielen Kleinwohnungen könnte sich negativ im Rahmen der zur Verfügung stehenden Parkflächen niederschlagen. Auch etwaige Stellplätze bzw. Parkmöglichkeiten für Besucher sollten vorgehalten werden. Ein Unterangebot an Kfz – Stellplätzen könnte zu rechtswidrigem Parken und somit zu einer Erhöhung von Unfallrisiken führen.

Im rückwärtigen Bereich zwischen der Bebauung "Heinrich-von-Gagern-Straße" und "Windthorststraße" wird ein "Spielplatz" festgesetzt. Inwiefern von diesem Bereich aus Sichtbeziehungen zu der umliegenden Bebauung und somit eine Möglichkeit der weiteren sozialen Kontrolle gegeben ist, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Weitere im Zusammenhang mit der städtebaulichen Prävention stehende detailliertere Angaben zu der Nutzung und baulichen Ausgestaltung des Areals (Lage der Abfallsammelplätze, detaillierte Angaben zu Bepflanzung und Beleuchtung, etc.) konnten den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

2. Wohnumfeld

2.1 Grün -, Frei - und überbaubare Flächen

Einzelheiten hinsichtlich der Gestaltung der Grün -, Frei – und überbaubaren Flächen im Sinne der städtebaulichen Prävention sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Grundsätzlich sollte eine gute und ausreichende Beleuchtung installiert und für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes gesorgt werden. Hierbei sollte ein ausreichender Pflanzabstand zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden berücksichtigt werden, da eine ausreichende Beleuchtung das subjektive Sicherheitsempfinden erhöht und eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen ermöglicht. Aufgrund dessen sollten auf dem gesamten Areal keine dunklen Ecken entstehen. Für eine ausreichende Beleuchtung, die eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4 - 5 Metern möglich, sollte gesorgt werden.
Die Beleuchtung soll mit der Bepflanzung korrespondieren. Es wird daher empfohlen einen ausreichenden Pflanzabstand einzuhalten, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung nicht eingeschränkt wird sondern eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung gewährleistet ist.

Vor allem bei Bewohnern von Erdgeschosswohnungen ist der Wunsch nach Abschirmung vor ungewollten Einblicken auf die Terrasse bzw. in das Wohnungsinnere verständlich. Oftmals wird dieser Wunsch durch das Errichten von Hecken oder hohen Zäunen erfüllt. Diese Vorstellung kollidiert jedoch mit der kriminalpräventiven Forderung nach Transparenz.

Hohe Mauern, Zäune oder Hecken verhindern sowohl die Einsehbarkeit des Straßenraumes als auch des Wohngebäudes. Somit wird ebenfalls die soziale Kontrolle in diesen Bereichen erschwert bzw. gar verhindert.
Beim Durchqueren derartiger Wohngebiete kann schnell ein Gefühl der Unsicherheit entstehen. Einbrechern bieten derartige Grundstücke nach Überwinden des Hindernisses ideale Voraussetzungen für ein ungestörtes „Wirken".

Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten daher Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 80 cm nicht überschreiten. Innerhalb des Innenhofes sowie der Freiflächen um die Wohngebäude herum sollten Bäume mindestens eine Stammlänge von 2 m aufweisen. Dies ermöglicht eine bessere Erkennung/Identifikation von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt wird und potenzielle Störer/Straftäter aufgrund des erhöhten Entdeckungsrisikos bei ihren Tatausführungen gestört oder gar gehindert werden können. Täter würden aus den genannten Gründen eher das Wohngebiet meiden. Daher sollte grundsätzlich auf eine akzentuierte Bepflanzung hingewirkt werden, welche in Augenhöhe ausreichende Sichtbeziehungen zulässt und ausreichenden Abstand zu den Gebäuden hat.

Weiterhin wird empfohlen, den Eigentümern/Bewohnern zu ermöglichen, sich an der Auswahl der Bepflanzung sowie der Pflege der Bepflanzung im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu beteiligen. Hierdurch steigert sich zum einen die Identifikation mit dem Wohngebiet und zum anderen signalisiert eine ungepflegte, vernachlässigte Wohnumgebung, dass sich die Bewohner/innen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt, gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.

2.2 Anordnung der Wohngebäude / Gewerbeflächen

Einzelheiten zu der Anordnung der Wohngebäude und Gewerbeflächen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Grundsätzlich sollte jedoch darauf geachtet werden, dass mehrere Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Baukörpern möglich sind, um durch die Anordnung der Baukörper das Entdeckungsrisiko für potentielle Straftäter zu erhöhen und somit die Gefahr von Vandalismus, Einbrüchen sowie sonstigen Straftaten zu senken.

Sollten bereits Geschossstaffelungen vorhanden sein oder zukünftig entstehen, so ist dies eher kritisch zu sehen. Die „treppenförmige" Staffelung könnte es ermöglichen, in höher gelegene Gebäudeteile vorzudringen bzw. höher gelegene Balkone o. ä. zu erreichen.

Inwiefern weitere Steighilfen baulicher Art vorhanden sind (Feuerleiter, Regenabflussrohre, etc.), welche das Erreichen der höheren Stockwerke zusätzlich erleichtern, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Um jedoch Einbrüche, vor allem in den höher gelegenen Etagen zu verhindern, wird empfohlen, keine Balkone bzw. sonstige Standflächen wie zum Beispiel Mauervorsprünge, Rankhilfen und Dächer in dem Bereich von Fenstern, Fenstertüren und Türen zu integrieren (siehe hierzu Unterpunk 3.5 (Balkone, Terrassen und Fassaden).

Bei der Gestaltung des Stadtquartiers sollte ebenfalls darauf geachtet werden, dass keine dunklen Ecken entstehen und die öffentlichen sowie privaten Bereiche gut einsehbar und ausgeleuchtet sind.

2.3 Spielplatz

Details zu dem vorhandenen Spielplatz sind hier nicht bekannt. Aus polizeilicher Erfahrung ist bekannt, dass ein Großteil der Wohnungseinbrüche tagsüber und über rückwärtig gelegene Fenster oder sogenannte Fenstertüren erfolgt. Die Lage und Gestaltung des Spielplatzes sollte die soziale Kontrolle fördern, in dem sich durch freie Sichtbeziehungen zu der Bebauung in Verbindung mit dort anwesenden Eltern aber auch den dort spielenden Kindern das Entdeckungsrisiko eines potentiellen

Täters in diesem Bereich erhöht und der Begehung von entsprechenden Straftaten präventiv entgegengewirkt wird.

2.4 Abfallsammelplatz

Angaben zu der Lage des Abfallsammelplatzes sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Es wird jedoch dargestellt, dass die Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen sind bzw. als Gruppenanlagen anzuordnen und entsprechend einzuhausen und zu begrünen sind.

Aus kriminalpräventiver Sicht hilft eine zentrale Erreichbarkeit des Abfallsammelplatzes bzw. der Sammelplätze, um die Verwahrlosung des Umfeldes zu verhindern. Grundsätzlich sollte ein solcher Sammelplatz transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle gegeben ist.

3. Ausgestaltung des Gebäudeinneren

3.1 Eingangsbereich

Wie bereits erwähnt, sind den vorliegenden Unterlagen keine detaillierten Hinweise auf die bauliche Ausgestaltung der Baukörper zu entnehmen. Daher erfolgen an hiesiger Stelle grundsätzliche Empfehlungen.
Die Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen, da schlecht überschaubare und dunkle Eingangsbereiche mit toten Winkeln, nicht einsehbaren Ecken sowie Warteräume vor Fahrstühlen und Treppenauf – und Treppenabgängen die Bewohner unsicher machen. Gleichzeitig wird das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter geringer.
Weiterhin sollten Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermieden werden. Sofern Nischen und Ecken wegen der baulichen Gestaltung unvermeidbar sind, sollten sie transparent gestaltet werden.

Die Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. Bei dunklen Eingangshallen ist eine Dauerbeleuchtung empfehlenswert. Auch eine

Notbeleuchtung zur Nachtzeit kann sinnvoll sein. Die Außenbeleuchtung sollte sich ab einem bestimmten Helligkeitswert in der Abenddämmerung automatisch einschalten. Unabhängig hiervon wären jedoch zusätzliche Schaltmöglichkeiten für die Außenbeleuchtung an mehreren Orten im Eingangsbereich ratsam.
Die Lichtschalter sollten gut beleuchtet sein. Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichts sollten eingeplant werden.

Hinsichtlich der Beleuchtungskörper wird eine Verwendung von vandalismusresistenten Materialien empfohlen. Leuchtkörper (mit Bewegungsmeldern) sollten in einer manipulationssicheren Höhe (ca. 3m) angebracht werden.

Die Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller – und Nebengebäuden sollten übersichtlich gestaltet werden. Die Installierung einer Schließanlage sollte bei Mehrparteienhäusern eingeplant werden.
Mit einer Schließanlage (möglichst mit Einbau von selbstverriegelnden Schlössern) dürfte eine ausreichende Zutrittskontrolle gewährleistet sein.
Die Haupteingangstür sollte den Anforderungen der DIN EN 1627, ab der Widerstandsklasse bzw. Resistance Class 2, entsprechen. Bei Türen in Flucht- und Rettungswegen sollten die ergänzenden Anforderungen des nationalen Anhangs 10 (NA 10) der DIN EN 1627 berücksichtigt werden.

Oftmals klingeln sich Täter in Mehrparteienhäuser ein und geben zum Beispiel vor, von einem Postzustelldienst zu sein. Erstmal im Treppenhaus angekommen, könnten potentielle Täter Vandalismus oder gar Einbrüche begehen. Daher sollten die Briefkästen bzw. die Briefkastenanlage von außen zu beschicken und von innen zu entleeren sein, da dies einen unnötigen Zutritt durch Unberechtigte ins Haus vermeidet.

Um weiteren unberechtigten Personen den Zugang in das Haus zu erschweren, wird die Installierung einer Gegensprechanlage mit Videoüberwachung empfohlen. Hierdurch wird eine zusätzliche Kontrolle des Zugangs ermöglicht.

Flure sollten kurz, ausreichend breit und überschaubar sein, um einer eintönigen Gestaltung, die zudem die Anonymität in einem Gebäude fördert, zu begegnen. Lange Flure könnten zum Beispiel durch Zwischentüren verkürzt werden, um eine besser informelle Sozialkontrolle zu erreichen.
In den verkürzten Flurbereichen können Bewohner Nichtberechtigte eindeutiger erkennen. Deutlich angebrachte Namensschilder an den Zwischentüren vermeiden ein unnötiges Betreten dieser Bereiche.

Die Flure sollten nach Möglichkeit Tageslichteinfall haben und hell gestrichen sein.

3.2 Keller (in Mehrparteienhäsuern)

Kellerräume in Mehrparteienhäusern sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. Oft verbreitetet Kellerverschläge aus Holz, Gittermatten oder Metallblechen sind erfahrungsgemäß mit einfachen Vorhängeschlössern verschlossen und lassen zwischen der Lattung
bzw. den Metallverstrebungen einen Blick in das Innere der Parzellen und somit auf möglicherweise zu erstrebende Güter zu.
Daher werden massiv gemauerte Kellerparzellen mit einer massiven Abschlusstür empfohlen. Somit können potentielle Täter die Parzellen nicht nach möglichem Diebesgut einsehen. Zudem bieten massive Türen grundsätzlich einen höheren mechanischen Widerstand vor Aufbrüchen.
Die Kellerzugangstüren sollten mit geprüft und zertifizierten Türschlössern ausgestattet sein. Sofern aus brandschutzrechtlichen Gründen zulässig, wäre es ratsam, die Kellerzugangstüren mit einem Obertürschließer zu versehen und zum Treppenhaus hin mit einem Türknauf auszustatten. Das Türschloss sollte selbstverriegelnd sein und über die sogenannte Panikfunktion verfügen. Somit ist der

Zutritt zu den Kellerräumen nur durch Schlüsselträger möglich und im Brandfalle wäre eine Flucht aus den Kellerräumen möglich.

Auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage sollte im Kellerbereich verzichtet werden. Eine ausreichende Anzahl an gut beleuchteten Lichtschaltern sollte eingeplant werden.

3.3 Gemeinschafträume

Sofern in den großen Baukörpern Gemeinschafträume eingeplant werden, sollten darin befindliche teure bzw. hochwertige Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung gesichert sein. Bei der Beleuchtung sollte auf vandalismusresistente Materialien geachtet werden.

3.4 Fahrstühle

Den vorliegenden Unterlagen können keine Details zu der baulichen Ausgestaltung der mehrstöckigen Wohnbebauung entnommen werden. Es ist jedoch zu entnehmen, dass die unterschiedlichen Baukörper unterschiedliche Geschosshöhen vorweisen. In den 2-geschossigen Baukörpern ist erfahrungsgemäß weniger mit der Installation von Fahrstühlen zu rechnen. Dementgegen könnten eventuell in den mehrgeschossigen Gebäudeteilen Fahrstühle installiert werden.
Sofern Fahrstühle installiert werden bzw. wurden, sollte auf eine geeignete Gestaltung der Fahrstühle Rücksicht genommen werden. Insbesondere Ganzglaskonstruktionen, welche von allen/mehreren Seiten einsehbar sind, werden grundsätzlich empfohlen.
Bezüglich des Verzichts von Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzügen wird auf die bereits getätigten Ausführungen im Rahmen der Empfehlungen für den Eingangsbereich (Punkt 2.1) verwiesen.

Der Fahrstuhl sollte im Inneren mit vandalismusresistenten Beleuchtungskörpern ausgestattet und - sofern keine Ganzglaskonstruktion gewählt wird - mit mustergewalzten Edelstahlblechen ausgekleidet sein. Zudem sollte eine Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen eingebaut werden.

3.5 Balkone, Terrassen und Fassaden

Hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes geht aus den Unterlagen nicht hervor, dass bezüglicher der Hochbauten ein gewisser Pflanzabstand einzuhalten ist. Weitere Details hinsichtlich der späteren Bepflanzung gehen im Sinne der städtebaulichen Prävention aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.
Eine Vielzahl an Einbrüchen findet über rückwärtig gelegene Fenster oder Fenstertüren statt. Oftmals werden Terrassentüren als Einstiegspunkt in Häuser und Wohnungen gewählt. Doch nicht nur Erdgeschosswohnungen werden von Einbrechern angegangen. Täter begeben sich stellenweise über Steighilfen (Bäume, Regenrinne, etc.) auch auf Balkone in den oberen Etagen.
Aus kriminalpräventiver Sicht wird daher empfohlen, keine Bäume in der Nähe von Balkonen zu pflanzen und die (Regen-) Abwasserrohre entfernt von den Balkonen oder anderweitigen Standflächen entlang zu führen bzw. diese unter Putz zu verlegen, damit diese nicht als Steighilfe für potentielle Einbrecher dienen können.

Ebenso sollte vor Terrassen auf hohe Hecken, die einem potentiellen Einbrecher Sichtschutz bieten würden, verzichtet werden.
Entsprechend der polizeilichen Erfahrungen kommt es bei Einbrüchen sehr selten zu einer kompletten Ausglasung der Fensterelemente. Daher sollten nach Möglichkeit feststehende Fassadenelemente eingebaut werden.

3.6 Grundrisse der Wohnhäuser

Der detaillierte Grundriss der einzelnen Wohnhäuser konnte den vorhandenen Unterlagen nicht entnommen werden. Bei der Aufteilung der Räumlichkeiten sollte ein Arbeitsbereich/eine Wohnküche möglichst zu den äußeren Fußwegen ausgerichtet sein. Dies ermöglicht die Einsehbarkeit der Fußwege von der Wohnung aus. Somit können kritische Situationen von Dritten beobachtet und mögliche Hilferufe gehört werden.

4. Ruhender Verkehr

4.1 Parkflächen

Den vorliegenden Unterlagen nach sind grundsätzlich oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwich zulässig.

Sofern oberirdische Kfz – (Sammel-) Stellplätze eingerichtet werden, wird aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten empfohlen, die Stellplätze in Quer - / Schrägaufstellung zur Fahrbahn einzuplanen. Zwar benötiget diese Form der Stellplätze etwas mehr Straßenraum bzw. Freifläche, jedoch sind die genannten Formen sogenannten Längsparkplätzen vorzuziehen, da sie einerseits mehr Parkmöglichkeiten schaffen, andererseits aber auch das Entdeckungsrisiko bei einem Kraftfahrzeug- oder Sachbeschädigungsdelikt erhöhen. Schließlich müsste ein potentieller Täter um die Kraftfahrzeuge herum – bzw. zwischen ihnen hindurchgehen, um zum Beispiel einen Einblick in die Fahrgastzelle nach möglichem Diebesgut zu erhalten. Dieses Verhalten dürfte jedoch sehr auffällig sein und manchen Tatentschluss reduzieren.

4.2 Tiefgarage

Tiefgaragen sind innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig. Grundsätzlich sind jedoch offen gestaltete Stellflächen in Wohnungsnähe gegenüber

Tiefgaragen vorzuziehen, da Tiefgaragen von einem Großteil der Bevölkerung als Angsträume empfunden werden und zudem Sichtbeziehungen zu den Stellplätzen aus den Wohnhäusern nicht möglich sind.
Ist jedoch eine Tiefgarage notwendig sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, die Tiefgaragenzufahrt, deren Erschließung von der Straße aus erfolgt, in einem einsehbaren Bereich zu integrieren, um die soziale Kontrolle zu erhöhen und das Betreten Unberechtigter zu verhindern bzw. zu minimieren.

Um potentiellen Straftätern den Eintritt in die Tiefgarage zu erschweren, sollte diese an den Ein- und Ausfahrten über ein Tor verfügen, welches nur durch Berechtigte geöffnet werden kann und nach einer ausreichenden, jedoch auch möglichst kurzen Zeit wieder automatisch schließt. Das Tor sollte aus Gesichtspunkten des Einbruchschutzes entsprechend der DIN EN 1627 geprüft und zertifiziert sein. Sofern hier Not- und Rettungswege vorgehalten werden müssen, sollten die ergänzenden Anforderungen an Türen und Toren gemäß des nationalen Anhangs 10 (NA 10) der DIN EN 1627 berücksichtigt werden.

Sofern das Brandschutzkonzept es zulässt, wird von Fluchttüren aus der Garage in die jeweiligen Treppenhäuser abgeraten. Sollte die Fluchtrichtung in die Treppenhäuser gelegt werden, könnte man die entsprechenden Fluchttüren aus Brandschutzgründen nicht verriegeln. Somit hätte ein potentieller Straftäter nach dem Betreten der Tiefgarage die Möglichkeit, sich ungehindert in die Treppenhäuser und somit zu den Wohnungen zu begeben. Daher sollte das Öffnen der Zugangstüren von der Garage in die Treppenhäuser nur für Berechtigte / Schlüsselträger möglich sein. Entsprechend der zuvor genannten DIN EN 1627 geprüft und zertifizierte Türen sind hier empfehlenswert. Sollten lediglich „einfache“ Stahlblechtüren verbaut werden und brandschutzrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen, so ergeht die grundsätzliche Empfehlung diese mit einem Außenknauf (zu Tiefgarage gelegenen Seite) und einem selbstverriegelnden Panikschloss auszustatten.

5. Infrastruktur

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen sind im genannten Areal die regelzulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ergänzende Nutzung städtebaulich zulässig.

Die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht eine Steigerung der Sozialkontrolle durch Belebung des öffentlichen Raums. Die gewöhnlich über die Bürozeiten hinweg sowie an den Wochenenden geöffneten Einrichtungen führen zu einer tageszeitlichen und wochentagübergreifenden Nutzung des Quartiers. Dieses hilft Tatgelegenheiten zu vermeiden und entfaltet somit kriminalitätshemmende Wirkung.

Es wird jedoch empfohlen, zusätzlich die Zulassung von Dienst- und Betriebswohnungen zu prüfen, da durch eine entsprechende Wohnnutzung die soziale Kontrolle außerhalb der regulären Dienst- und Betriebszeiten gesteigert wird.

6. Hinweis

6.1 Kriminalpolizeiliche Beratung

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (auch bereits im Planungsstadium) hingewiesen werden, da erfahrungsgemäß zum Beispiel die Nachrüstung von Türen und Fensterelementen in Summe teurer ist als bei von Werk aus einbruchhemmenden Elementen.

Textvorschlag:

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenfrei.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Polizeipräsidium Mainz
Zentrale Prävention
Valenciaplatz 2 – 4
55118 Mainz
Tel.: 06131/6531164
E-Mail: ppmainz.zentralepraevention@polizei.rlp.de

6.2 „Einbruchschutz" im städtebaulichen Vertrag

Das Thema „Einbruchschutz" ist bereits seit längerer Zeit bei vielen Bauherren und Immobilienbesitzern ein wichtiges Kriterium im Rahmen des Erwerbs von Immobilien. Jedoch wird auch bei aktuellen Neubauten der Thematik „Einbruchschutz" nicht vollends Rechnung getragen.

Oftmals verlassen sich die Bauherren auf die Aussagen der Bauträger oder Fachfirmen. Da sich deren Aussagen in puncto Sicherheit nicht immer mit den kriminalpolizeilichen Empfehlungen überschneiden, wäre es zu begrüßen, den städtebaulichen Vertrag um den Unterpunkt „Einbruchschutz" zu ergänzen und bei Neubauten die Verwendung von geprüft und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) zu bevorzugen.

Im Detail ergänzende, kriminalpräventive Empfehlungen können erst nach entsprechender weitergehender Planungsentwicklung/-fortschreibung getroffen werden.

Für Rückfragen steht ich Ihnen der Sachbereich 15 (- Zentrale Prävention -) des Polizeipräsidiums Mainz (PHK Triller, Tel.: 06131/65 – 31159, oder PHK`in Wernet, Tel.: 06131/65 - 31158) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Triller, PHK

(im Original unterzeichnet)

Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § **4 Abs. 2 BauGB** die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.
Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Tel.: Fax: E-Mail: **Aktz.:**	Dorothea Sinz 06131 - 12 39 90 06131 - 12 26 71 dorothea.sinz@stadt.mainz.de **61 26 O 73**
Verfahren / Planung / Projekt: **Bebauungsplanverfahren** **" Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)**		
Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB) spätestens bis **29.10.2025** **Erörterungstermin:** - *nicht erforderlich* - Datum: Uhrzeit: Ort:	*Eingang:*	

Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Polizeipräsidium Mainz
Valenciaplatz 2 - 4
55118 Mainz
06131 / 6531164

☐ Keine Stellungnahme erforderlich

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

☑ Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Siehe Begleitschreiben

☐ Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

☐ Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, den 09.10.2025	Polizeipräsidium Mainz, Sachbereich 15	Triller, PHK
Ort, Datum	Dienststelle	Unterschrift, Dienstbezeichnung

Aktenzeichen: 61 26 O 73; Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"

PP Mainz, Zentrale Prävention an 'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de 09.10.2025 13:10

Von "PP Mainz, Zentrale Prävention" <PPMainz.ZentralePraevention@polizei.rlp.de>
An '"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Sinz,

in Anlage übersende ich Ihnen die schriftliche Stellungnahme zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)".

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Simon Triller

Polizeipräsidium Mainz
Führungsstab, SB 15 (Zentrale Prävention)
Valenciaplatz 2
55118 Mainz
Tel.: 06131 / 65-31159 (Büro) oder -31164 (Geschäftszimmer)

Stellungnahme Stadtquartier 'Görrestraße-Windthorststraße'.pdf Rückantwort.pdf

C 13

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: - 6. Nov. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.:	0	1	2	3	4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

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

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Per Mail: toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

23.10.2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0002#2023/0030-0111 33	30.09.2025 Az: 61 26 O 73	Lisa Sopp Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de	+49 6131 2397-154 +49 6131 2397-155

BBP „Stadtquartier Görrestraße/Windthorststraße (O 73)“, Mainz-Oberstadt

Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 30.09.2025 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten. Im weiteren Verfahren ist die SGD WAB weiterhin zu beteiligen.

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

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

UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575

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

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/
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

36 18

1.2 Grundwassernutzung

Gewinnungsanlagen/ Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld/ im Planbereich sind hier nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG anzeigepflichtig sind (bei Entnahmen bis zu 24 m^3/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde).

In der Nähe des Planungsbereichs befindet sich ein Hochbehälter der Mainzer Netze GmbH (MAINZ, GOETTELMANNSTRAßE). Dem Bauplanungsträger wird empfohlen, sich mit dem Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen abstimmen (mögliche Tangierung der Leitungen).

In Mainz gibt es diverse Trinkwassernotbrunnen. Angaben zu den Örtlichkeiten liegen mir derzeit nicht vor. Dem Bauplanungsträger wird empfohlen, sich diesbezüglich bei der Stadt Mainz und dem örtlichen Wasserversorger zu informieren.

Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe, u. a. auch in den Wasserhaushalt, auf das Mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben, um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während Bauphasen hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

1.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

1.5 Regenerative Energie

Sofern die Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme (Geothermie) sichergestellt werden soll, so ist hierfür i. d. R. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen unteren Wasserbehörde erforderlich.

1.6 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts:

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts zu prüfen.

Der Umweltbericht sollte aus Sicht des Grundwasser-/Trinkwasserschutzes noch nach den folgenden Angaben und Bewertungen ergänzt werden:

- Grundwasserflurabstand
- Schützende Deckschichten/Grundwasserüberdeckung
- Mengenmäßiger und chemischer Zustand des Grundwassers
- Mögliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans bzw. der darauffolgenden Baumaßnahmen auf das Grundwasser

2. Abwasserbeseitigung

Durch die Bodenuntersuchungen wurde ein umfassendes Bild des Untergrundes erstellt, wobei eine umfassende Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der gering durchlässigen Böden in etwa 3-4 m Tiefe leider als nicht möglich angesehen wird.
Trotzdem sollte versucht werden, die Befestigungen von Wege- und Platzflächen durchlässig zu gestalten oder flache Mulden mit Überlauf in die Regenwasserkanalisation vorzusehen, die für kleinere Regenereignisse dimensioniert werden sollten um einen gewissen Anteil an Grundwasserneubildung ermöglichen zu können.

Bei Rückhaltungen, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollte die Bemessungsjährlichkeit im Sinne des Ausgleichs der Wasserführung aber auch der Abflüsse von Starkregenereignissen ein mindestens 20-jährliches Ereignis umfassen.

Bei Baumrigolen sollte beachtet werden, dass solche mit angeschlossenen befestigten Flächen und ohne Abdichtung zum Untergrund hin oder mit Überlauf zum Untergrund hin wie Sickerrigolen zu sehen sind und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

3. Bodenschutz

Gegenüber der letzten Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 09.05.2023 hat sich folgender neuer Kenntnisstand ergeben.
Zu dem unter der Nr. 315 00 000 – 3042 registrierte Altstandort „ehem. BP-Tankstelle, Mainz, Göttelmannstr. 35 liegt folgender weiterer Bericht vor:

21.09.2011 Rückbaudokumentation (HPC)

Demnach ist Folgendes zu dem erfolgten Rückbau der Pkw-Garagen und der tanktechnischen Anlagen festzuhalten:

- Pkw-Garagen
  Unterhalb der ehem. Pkw-Garagen wurde eine Frostschutzschicht und/oder

künstliche Auffüllung bis in Tiefen von 1,0 bis max. 3,5 m u GOK festgestellt. Die Untersuchung von 3 Mischproben der freigelegten Geländeoberfläche auf MKW und vereinzelt auf PAK ergab keine auffallenden Schadstoffgehalte.

- Betankungsbereich
  Keine organoleptischen Auffälligkeiten. Analysen der Baugrubensohle mit den 2 Mischproben auf MKW und BTEX ergaben keine nachweisbaren Schadstoffgehalte.
- Unterirdische Lagerbehälter
  Keine organoleptischen Auffälligkeiten. Analysen der Baugrubenwände mit 7 Mischproben auf MKW und BTEX und der Baugrubensohle mit 3 Mischproben auf MKW, BTEX und PAK ergaben keine nachweisbaren Schadstoffgehalte.
- Abscheider-Anlage
  Keine organoleptischen Auffälligkeiten. Analysen der Baugrubenwände mit 2 Mischproben auf MKW und BTEX und der Baugrubensohle mit 1 Mischprobe auf MKW, BTEX und PAK ergaben keine nachweisbaren oder nur unbedeutend geringe Schadstoffgehalte.

Es bleibt kritisch anzumerken, dass die Bestimmung von BTEX aus Boden-Mischproben keine verlässlichen Ergebnisse liefert. Es ist zu erwarten, dass sich ggf. vorhandene BTEX bei der Mischprobenbildung verflüchtigen und daher Minderbefunde bestimmt werden.
Da aus den Voruntersuchungen keine hinreichenden Hinweise auf Schadstoffbelastungen mit leichtflüchtigen Schadstoffen vorliegen und sich im Zuge der Rückbaumaßnahmen keine organoleptischen Feststellungen ergaben, ist nicht von einer relevanten Untersuchungslücke auszugehen.
Der Altstandort wird als nicht altlastverdächtig eingestuft.
Der Sachverhalt ist in der Begründung und im Umweltbericht zum BBP zusammengefasst zutreffend wiedergegeben.

Bzgl. bodenschutzrechtlicher Belange bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des BBP O 73.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rachil Dewiwje

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stgn_SGD_WAB,_BBP_Stadtquartier_Görrestraße_Windthorststraße_(O_73),_Mainz-Oberstadt

Dewiwje, Rachil (SGD Süd) an 'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de' 23.10.2025 15:47

Von "Dewiwje, Rachil (SGD Süd)" <Rachil.Dewiwje@sgdsued.rlp.de>
An '"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de"' <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zum im Betreff genannten Bebauungsplan als pdf-Datei im Anhang.

Die Stellungnahme erhalten Sie nicht noch zusätzlich auf postalischem Weg.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

--
Rachil Dewiwje

Abteilung 3 – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-129
rachil.dewiwje@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

--



Link: https://sgdsued.rlp.de/karriere/stellenangebote

--
Diese E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

--
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.

PDF

Stgn_SGD_WAB,_BBP_Stadtquartier_Görrestraße_Windthorststraße_(O_73),_Mainz-Oberstadt.pdf

C 14

Antwort: Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und Benachrichtigung über die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Florian Baumgarten toeb.stadtplanungsamt 01.06.2026 10:39

Florian Baumgarten/Amt60/Mainz
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Sehr geehrte Frau Sinz,

unsere am 29.10.2025 übermittelten Anmerkungen haben Berücksichtigung gefunden, sodass von unserer Seite jetzt alles passt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Florian Baumgarten

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 02. Juni 2026

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wv	R
Abt.: 0	1	2	3 4
SG: 0	1 2 3 4 5		
SB: 0	1 2 3 4 5		

Landeshauptstadt Mainz

5/5

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt

Abteilung Denkmalpflege
Florian Baumgarten
Dipl.-Ing.
Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle, Bau C
Tel. 06131 12-3418
Fax 06131 12-2044
www.mainz.de

Von: TOEB Stadtplanungsamt/Amt61/Mainz
An: Dorothea Sinz/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz, Larissa Ehrlich/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 13.05.2026 16:47
Betreff: Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und Benachrichtigung über die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Gesendet von: Dorothea Sinz

Aktz: 61 26 O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 gemäß § 3

Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf des o. g. Bauleitplanes im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.
Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m .§ 4a Abs. 3 BauGB erfolgt parallel zur Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung.

Der Entwurf des Bauleitplanes "O 73", dessen Begründung, der Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen stehen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist

vom 18.05.2026 bis 16.06.2026 einschließlich

auf der Internetseite der Stadt Mainz unter

https://www.mainz.de/service-nutzen/dezernate-und-aemter/aemter/bauleitplaene-im-verfahren

zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Des Weiteren sind die Unterlagen im o. g. Zeitraum über das Geografische Informationssystem der Stadt Mainz unter der Adresse https://www.mainz.de/co-stadtplan sowie über das Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz www.geoportal.rlp.de veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegt der o. a. Bebauungsplanentwurf, dessen Begründung, der Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Mainz, Stadtplanungsamt, Zitadelle, Bau A, Flur 2. OG, "Am 87er Denkmal", 55131 Mainz, öffentlich aus und können dort - außer feiertags - montags bis donnerstags von 08:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 08:30 Uhr bis 13:00 Uhr von jedermann eingesehen werden.

Ansprechpartner für Rückfragen zu o. g. Verfahren:

Dorothea Sinz
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Tel 0 61 31 - 12 39 90
Fax 0 61 31 - 12 26 71
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden geprüft und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
Falls erforderlich, senden Sie uns bitte Ihre Stellungnahme per E-Mail an die Adresse:
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de.

Mit freundlichen Grüßen

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt / Abteilung Stadtplanung
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Postfach 38 20 55028 Mainz
www.mainz.de

C 15

Aktenzeichen: 61 | 26 | 05 | | 73 | | | gsan.

WG: Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und Benachrichtigung über die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Barbara Schmid TOEB Stadtplanungsamt, Dorothea Sinz 01.06.2026 12:11
Joachim Kelker, Volker Schweikard, Thorsten Straub

Barbara Schmid/Amt67/Mainz
TOEB Stadtplanungsamt/Amt61/Mainz@Mainz, Dorothea Sinz/Amt61/Mainz@Mainz
Joachim Kelker/Amt67/Mainz@Mainz, Volker Schweikard/Amt67/Mainz@Mainz, Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrte Frau Sinz,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Inhalten des o. g. Bebauungsplanes "O 73" (textliche Festsetzungen und Begründung) bestehen aus Sicht der verschiedenen Fachabteilungen bzw: Unteren Fachbehörden des Grün- und Umweltamtes keine weiteren inhaltlichen Anregungen und Bedenken.

Allein die Untere Wasserbehörde gibt zu den textlichen Festsetzungen - Rechtsgrundlagen folgenden redaktionellen Hinweis:

" Das Wasserhaushaltsgesetz ist zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.März 2026 (BGBl. 2026 I Nr.84) geändert worden. Das Landeswassergesetz wurde zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)."

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Barbara Schmid

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 02. Juni 2026

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	R
Abt.:	0	1	2
SG:	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5

[redacted]

Landeshauptstadt Mainz

51 1

Landeshauptstadt Mainz
67 - Grün- und Umweltamt
Barbara Schmid
Umweltplanung
Postfach 38 20
55028 Mainz
Geschwister-Scholl-Str. 4,
Haus D 1.OG Zimmer 1 - 4

55131 Mainz

Tel 0 61 31 - 12 41 78
Fax 0 61 31 - 12 33 75
http://www.mainz.de

C 16

Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
Postfach 38 20
55028 Mainz

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

12.06.2026

Mein Aktenzeichen	**Ihr Schreiben vom**
Bitte immer angeben!	13.05.2026
3240-0384-23/V3	61 26 O 73
kp/sdr	

[redacted] Telefon

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
61 26 073
Eingang: 15. Juni 2026

Antw. Dez.	z. d. Akt. A	Wv.	
Abt.:	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	
SB:	0	1	2	3	4	5	6	

[redacted]

Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" der Stadt Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange in dem oben bezeichneten Verwaltungsverfahren. Wir haben die aktualisierten Planunterlagen geprüft und festgestellt, dass eine Änderung unserer Stellungnahme vom 17.10.2025 (Az.: 3240-0384-23/V2) nicht angezeigt ist. Auf die bezeichnete Stellungnahme wird hiermit verwiesen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz

519

unter

https://geoldg.lgb-rlp.de

zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez.

Dr. Ulrich Dehner

Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" der Stadt Mainz

Landesamt für Geologie und Bergbau 12.06.2026 11:25

An <toeb.stadtplanungsamt

Von "Landesamt für Geologie und Bergbau" <office@lgb-rlp.de>

An <<toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

1 Anhang

230384_V3 Stellungnahme.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Sandra Diner

Landesamt für Geologie und Bergbau RLP
Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Tel.: 06131 9254-114
Fax: 06131 9254-123
E-Mail: Sandra.Diner@lgb-rlp.de
Internet: www.lgb-rlp.de

61	26	05		73		

C 17

AW: [EXTERN] Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und Benachrichtigung über die Verö

PP Mainz, Zentrale Prävention an 'dorothea.sinz@stadt.mainz.de', 'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de 15.06.2026 14:41

Von "PP Mainz, Zentrale Prävention" <PPMainz.ZentralePraevention@polizei.rlp.de>
An "'dorothea.sinz@stadt.mainz.de'" <dorothea.sinz@stadt.mainz.de>, "'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de'" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

PP Mainz, SB15

Anlass: Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)
Betreff: Stellungnahme aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Sinz,

in Anlage übersende ich Ihnen die schriftliche Stellungnahme zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)".

Die Stellungnahme ist mit der bereits im Jahr 2025 abgegebenen Stellungnahme nahezu identisch. Hauptsächlich wurden in der jetzigen Fassung ergänzende Angaben in dem Unterpunkt „2.3 Spielplatz“ sowie orthografische Korrekturen vorgenommen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
6126 073
Eingang: 16. Juni 2026

Antw. Dez.	z. d. Ifd. A	Wvl.	R
Abt.:	0 1 2 3		
SG:	0 1 2 3 4 5 6 7		
SB:	0 1 2 3 4 5 6 7		

Simon Triller

Polizeipräsidium Mainz
Führungsstab, SB 15 (Zentrale Prävention)
Valenciaplatz 2
55118 Mainz
Tel.: 06131 / 65-31159 (Büro) oder 65-31164 (Geschäftszimmer)

51 10

Von: dorothea.sinz@stadt.mainz.de <dorothea.sinz@stadt.mainz.de> **Im Auftrag von** toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Gesendet: Mittwoch, 13. Mai 2026 16:47
An: dorothea.sinz@stadt.mainz.de
Cc: thorsten.straub@stadt.mainz.de; larissa.ehrlich@stadt.mainz.de
Betreff: [EXTERN] Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und Benachrichtigung über die Veröf...

[DIESE EMAIL STAMMT VON EINEM EXTERNEN ABSENDER. BITTE BEACHTEN SIE DIES VOR DEM ÖFFNEN VON INTERNET-LINKS ODER DATEIANHÄNGEN.]

Aktz: 61 26 O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau- und Sanierungsausschuss der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf des o. g. Bauleitplanes im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.
Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m .§ 4a Abs. 3 BauGB erfolgt parallel zur Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung.

Der Entwurf des Bauleitplanes "O 73", dessen Begründung, der Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen stehen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist

vom 18.05.2026 bis 16.06.2026 einschließlich

auf der Internetseite der Stadt Mainz unter
https://www.mainz.de/service-nutzen/dezernate-und-aemter/aemter/bauleitplaene-im-verfahren

zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Des Weiteren sind die Unterlagen im o. g. Zeitraum über das Geografische Informationssystem der Stadt Mainz unter der Adresse https://www.mainz.de/co-stadtplan sowie über das Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz www.geoportal.rlp.de veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegt der o. a. Bebauungsplanentwurf, dessen Begründung, der Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Mainz,

Stadtplanungsamt, Zitadelle, Bau A, Flur 2. OG, "Am 87er Denkmal", 55131 Mainz, öffentlich aus und können dort - außer feiertags - montags bis donnerstags von 08:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 08:30 Uhr bis 13:00 Uhr von jedermann eingesehen werden.

Ansprechpartner für Rückfragen zu o. g. Verfahren:

Dorothea Sinz
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Tel 0 61 31 - 12 39 90
Fax 0 61 31 - 12 26 71
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden geprüft und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
Falls erforderlich, senden Sie uns bitte Ihre Stellungnahme per E-Mail an die Adresse: **toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de**.

Mit freundlichen Grüßen

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt / Abteilung Stadtplanung
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de
Postfach 38 20 55028 Mainz
www.mainz.de
Mit freundlichen Grüßen

Information zur Verwendung Ihrer Daten: www.mainz.de/dsgvo

PDF

Stellungnahme 2026 - Stadtquartier 'Görrestraße-Windthorststraße'.pdf

RheinlandPfalz
POLIZEIPRÄSIDIUM MAINZ

ELEKTRONISCHER BRIEF

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

Valenciaplatz 2
55118 Mainz
Telefon 06131 65-0
Telefax 06131 65-3131
ppmainz@polizei.rlp.de

10.06.2026

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon
SB 15 – 21 0 22 Bitte immer angeben!	13.05.2026	Triller, PHK	06131 65-31159

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)" Aktenzeichen: 61 26 O 73**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Sinz,

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB übersende ich Ihnen die Stellungnahme hinsichtlich der Belange städtebaulicher Kriminalprävention.

1. Art der baulichen Nutzung / Allgemeines

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei dem Plangebiet um ein fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch hochwertiges Wohnquartier im Stadtteil Mainz-Oberstadt. Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen. Anderweitige Nutzungen beschränken sich auf in die Bestandsbebauung integrierte kleine Dienstleistungsbetriebe (z. B. Friseur).
Im Einmündungsbereich "Göttelmannstraße"/"Heinrich-von-Gagern-Straße" befinden sich im Erdgeschoss zwei Gastronomiebetriebe mit vorgelagerter

Außengastronomienutzung. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist homogen.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, sofern der Gebietscharakter unter Einhaltung des maßvollen Regel-Ausnahme-Verhältnisses gewahrt bleibt.

Grundsätzlich wird eine Planung von allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebiete einer monostrukturierten Nutzung bevorzugt, da eine Nutzungsmischung zu einer Belebung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten führt und daher die subjektive und objektive Sicherheit fördert. Daher ist aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten eine sogenannte Mischnutzung zu begrüßen.

Aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten bzw. mit der möglichen Verdichtung der Wohnbebauung einhergehenden Steigerung der Wohneinheiten dürfte eine gewisse Anonymität in der weitläufigen Nachbarschaft einhergehen. Daher ist es fraglich, ob Unberechtigte auf dem Gelände auffallen. Hier könnte die bereits erwähnte gewerbliche Nutzung bzw. Mischnutzung im Bereich der Wohnbebauung präventive Wirkung haben, da Täter zumindest tagsüber mit einem erhöhten Entdeckungsrisiko rechnen müssen und somit von der Begehung von Straftaten absehen.

Aufgrund des ungehinderten Betretens Plangebietes sollte bei der späteren Anordnung der (weiteren) Gebäudekomplexe sowie der Auswahl der Bauelemente (zum Beispiel Fenster und Türen) Wert auf Sicherheit gelegt werden. Näheres hierzu ist den nachfolgenden Unterpunkten zu entnehmen.
Ausweislich der Begründung des vorläufigen Bebauungsplans wird das Stadtquartier grundsätzlich über mehrere Zufahrten erreichbar sein. Straßenquerschnitte werden jedoch in den entsprechenden Bereichen stellenweise reduziert bzw. Zufahrten durch Planeintrag räumlich eingeschränkt.

Die zuvor genannten Maßnahmen sind prinzipiell positiv zu bewerten, da grundsätzlich Anliegerverkehr und somit auch ein geringeres Verkehrsaufkommen herrscht. Eine solche Erschließung trägt durch den reduzierten Fahrzeugverkehr der Unfallverhütung bei.

Hinblick auf die Geschossflächenzahl (GFZ) wird das Plangebiet mit einer zulässigen GFZ von bis zu 1,1 sowie einer Geschossigkeit von bis zu sechs Vollgeschossen angegeben. Bei künftigen Bauten sollte eine Beschränkung der Geschossflächenanzahl sowie die damit einhergehende Anzahl an Wohneinheiten, die durch einen Eingang erschlossen werden, erfolgen. Eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäudekomplex erhöht die soziale Kontrolle. Unberechtigte bzw. potentielle Straftäter fallen eher auf.

Innerhalb des historisch gewachsenen und nahezu vollständig bebauten Quartiers befinden sich derzeit über 550 fertiggestellte, teilweise bereits modernisierte Wohneinheiten in unterschiedlichen Gebäudetypologien. Grundsätzlich sollte auf die Bautypen – bzw. Wohnungsgrößenmischung geachtet werden, da somit auch große Wohnungen für Familien und nicht nur Kleinwohnungen für Einzelpersonenhaushalte mit zusätzlichem Stellplatzbedarf entstehen können. Der erhöhte Stellplatzbedarf bei vielen Kleinwohnungen könnte sich negativ im Rahmen der zur Verfügung stehenden Parkflächen niederschlagen. Auch etwaige Stellplätze bzw. Parkmöglichkeiten für Besucher sollten vorgehalten werden. Ein Unterangebot an Kfz – Stellplätzen könnte zu rechtswidrigem Parken und somit zu einer Erhöhung von Unfallrisiken führen.

Im rückwärtigen Bereich zwischen der Bebauung "Heinrich-von-Gagern-Straße" und "Windthorststraße" wird ein "Spielplatz" festgesetzt. Inwiefern von diesem Bereich aus Sichtbeziehungen zu der umliegenden Bebauung und somit eine Möglichkeit der weiteren sozialen Kontrolle gegeben ist, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Weitere im Zusammenhang mit der städtebaulichen Prävention stehende detailliertere Angaben zu der Nutzung und baulichen Ausgestaltung des Areals (Lage der Abfallsammelplätze, detaillierte Angaben zu Bepflanzung und Beleuchtung, etc.) konnten den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

2. Wohnumfeld

2.1 Grün -, Frei - und überbaubare Flächen

Einzelheiten hinsichtlich der Gestaltung der Grün -, Frei – und überbaubaren Flächen im Sinne der städtebaulichen Prävention sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Grundsätzlich sollte eine gute und ausreichende Beleuchtung installiert und für eine gute Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes gesorgt werden. Hierbei sollte ein ausreichender Pflanzabstand zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden berücksichtigt werden, da eine ausreichende Beleuchtung das subjektive Sicherheitsempfinden erhöht und eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen ermöglicht. Aufgrund dessen sollten auf dem gesamten Areal keine dunklen Ecken entstehen. Für eine ausreichende Beleuchtung, die eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4 - 5 Metern möglich, sollte gesorgt werden.
Die Beleuchtung soll mit der Bepflanzung korrespondieren. Es wird daher empfohlen einen ausreichenden Pflanzabstand einzuhalten, so dass durch eine zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation der Lichtkegel der Beleuchtung nicht eingeschränkt wird. Eine ausreichende Ausleuchtung der Umgebung sollte gewährleistet sein.

Vor allem bei Bewohnern von Erdgeschosswohnungen ist der Wunsch nach Abschirmung vor ungewollten Einblicken auf die Terrasse bzw. in das Wohnungsinnere verständlich. Oftmals wird dieser Wunsch durch das Errichten von Hecken oder hohen Zäunen erfüllt. Diese Vorstellung kollidiert jedoch mit der kriminalpräventiven Forderung nach Transparenz.

Hohe Mauern, Zäune oder Hecken verhindern sowohl die Einsehbarkeit des Straßenraumes als auch des Wohngebäudes. Somit wird ebenfalls die soziale Kontrolle in diesen Bereichen erschwert bzw. gar verhindert.
Beim Durchqueren derartiger Wohngebiete kann schnell ein Gefühl der Unsicherheit entstehen. Einbrechern bieten derartige Grundstücke nach Überwinden des Hindernisses ideale Voraussetzungen für ein ungestörtes „Wirken".

Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten daher Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 80 cm nicht überschreiten. Innerhalb des Innenhofes sowie der Freiflächen um die Wohngebäude herum sollten Bäume mindestens eine Stammlänge von 2 m aufweisen. Dies ermöglicht eine bessere Erkennung/Identifikation von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt wird und potenzielle Störer/Straftäter aufgrund des erhöhten Entdeckungsrisikos bei ihren Tatausführungen gestört oder gar gehindert werden können. Täter würden aus den genannten Gründen eher das Wohngebiet meiden. Daher sollte grundsätzlich auf eine akzentuierte Bepflanzung hingewirkt werden, welche in Augenhöhe ausreichende Sichtbeziehungen zulässt und ausreichenden Abstand zu den Gebäuden hat.

Weiterhin wird empfohlen, den Eigentümern/Bewohnern zu ermöglichen, sich an der Auswahl der Bepflanzung sowie der Pflege der Bepflanzung im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu beteiligen. Hierdurch steigert sich zum einen die Identifikation mit dem Wohngebiet und zum anderen signalisiert eine ungepflegte, vernachlässigte Wohnumgebung, dass sich die Bewohner/innen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt, gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.

2.2 Anordnung der Wohngebäude / Gewerbeflächen

Die Ausrichtung der Baukörper ist der Abbildung 5 der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan zu entnehmen. Weitere Einzelheiten zu der Anordnung /

Ausgestaltung der Wohngebäude und Gewerbeflächen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Grundsätzlich sollte jedoch darauf geachtet werden, dass mehrere Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Baukörpern möglich sind, um durch die Anordnung der Baukörper das Entdeckungsrisiko für potentielle Straftäter zu erhöhen und somit die Gefahr von Vandalismus, Einbrüchen sowie sonstigen Straftaten zu senken.

Sollten bereits Geschossstaffelungen vorhanden sein oder zukünftig entstehen, so ist dies eher kritisch zu sehen. Die „treppenförmige" Staffelung könnte es ermöglichen, in höher gelegene Gebäudeteile vorzudringen bzw. höher gelegene Balkone o. ä. zu erreichen.

Inwiefern weitere Steighilfen baulicher Art vorhanden sind (Feuerleiter, Regenabflussrohre, etc.), welche das Erreichen der höheren Stockwerke zusätzlich erleichtern, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Um jedoch Einbrüche, vor allem in den höher gelegenen Etagen zu verhindern, wird empfohlen, keine Balkone bzw. sonstige Standflächen wie zum Beispiel Mauervorsprünge, Rankhilfen und Dächer in dem Bereich von Fenstern, Fenstertüren und Türen zu integrieren (siehe hierzu Unterpunk 3.5 (Balkone, Terrassen und Fassaden).

Bei der Gestaltung des Stadtquartiers sollte ebenfalls darauf geachtet werden, dass keine dunklen Ecken entstehen und die öffentlichen sowie privaten Bereiche gut einsehbar und ausgeleuchtet sind.

2.3 Spielplatz

Details zu dem vorhandenen Spielplatz sind hier nicht bekannt. Aus polizeilicher Erfahrung ist bekannt, dass ein Großteil der Wohnungseinbrüche tagsüber und über rückwärtig gelegene Fenster oder sogenannte Fenstertüren erfolgt. Die Lage und Gestaltung des Spielplatzes sollte die soziale Kontrolle fördern, in dem sich durch

freie Sichtbeziehungen zu der Bebauung in Verbindung mit dort anwesenden Eltern aber auch den dort spielenden Kindern das Entdeckungsrisiko eines potentiellen Täters in diesem Bereich erhöht und der Begehung von entsprechenden Straftaten präventiv entgegengewirkt wird. Das Einrichten weiterer Spiel- und Aufenthaltsflächen dürfte sich positiv auf die soziale Kontrolle auswirken.

2.4 Abfallsammelplatz

Angaben zu der Lage des Abfallsammelplatzes sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Es wird jedoch dargestellt, dass die Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen sind bzw. als Gruppenanlagen anzuordnen und entsprechend einzuhausen und zu begrünen sind.

Aus kriminalpräventiver Sicht hilft eine zentrale Erreichbarkeit des Abfallsammelplatzes bzw. der Sammelplätze, um die Verwahrlosung des Umfeldes zu verhindern. Grundsätzlich sollte ein solcher Sammelplatz transparent und offen gestaltet werden, da durch die Einsehbarkeit der Fläche die Möglichkeit zur sozialen Kontrolle gegeben ist.

3. Ausgestaltung des Gebäudeinneren

3.1 Eingangsbereich

Wie bereits erwähnt, sind den vorliegenden Unterlagen keine detaillierten Hinweise auf die bauliche Ausgestaltung der unterschiedlichen Baukörper zu entnehmen. Auf die Ausgestaltung der Eingangsbereiche der Anwesen mit ein oder zwei Wohneinheiten wird nicht näher eingegangen. Hier sollten die grundsätzlichen Empfehlungen des mechanischen (und elektronischen) Einbruchschutz berücksichtigt werden.

Da hinsichtlich der Mehrparteienhäuser bzw. Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten keine detaillierten Angaben zur baulichen Ausgestaltung vorhanden sind, erfolgen an hiesiger Stelle grundsätzliche Empfehlungen.
Die Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen, da schlecht überschaubare und dunkle Eingangsbereiche mit toten Winkeln, nicht einsehbaren Ecken sowie Warteräume vor Fahrstühlen und Treppenauf – und Treppenabgängen die Bewohner unsicher machen. Gleichzeitig wird das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter geringer.
Weiterhin sollten Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermieden werden. Sofern Nischen und Ecken wegen der baulichen Gestaltung unvermeidbar sind, sollten sie transparent gestaltet werden.

Die Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. Bei dunklen Eingangshallen ist eine Dauerbeleuchtung empfehlenswert. Auch eine Notbeleuchtung zur Nachtzeit kann sinnvoll sein. Die Außenbeleuchtung sollte sich ab einem bestimmten Helligkeitswert in der Abenddämmerung automatisch einschalten. Unabhängig hiervon wären jedoch zusätzliche Schaltmöglichkeiten für die Außenbeleuchtung an mehreren Orten im Eingangsbereich ratsam.
Die Lichtschalter sollten gut beleuchtet sein. Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichts sollten eingeplant werden.

Hinsichtlich der Beleuchtungskörper wird eine Verwendung von vandalismusresistenten Materialien empfohlen. Leuchtkörper (mit Bewegungsmeldern) sollten in einer manipulationssicheren Höhe (ca. 3m) angebracht werden.

Die Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller – und Nebengebäuden sollten übersichtlich gestaltet werden. Die Installierung einer Schließanlage sollte bei Mehrparteienhäusern eingeplant werden.
Mit einer Schließanlage (möglichst mit Einbau von selbstverriegelnden Schlössern) dürfte eine ausreichende Zutrittskontrolle gewährleistet sein.

Die Haupteingangstür sollte den Anforderungen der DIN EN 1627, ab der Widerstandsklasse bzw. Resistance Class 2, entsprechen. Bei Türen in Flucht- und Rettungswegen sollten die ergänzenden Anforderungen des nationalen Anhangs 10 (NA 10) der DIN EN 1627 berücksichtigt werden.

Oftmals klingeln sich Täter in Mehrparteienhäuser ein und geben zum Beispiel vor, von einem Postzustelldienst zu sein. Erstmal im Treppenhaus angekommen, könnten potentielle Täter Vandalismus oder gar Einbrüche begehen. Daher sollten die Briefkästen bzw. die Briefkastenanlage von außen zu beschicken und von innen zu entleeren sein, da dies einen unnötigen Zutritt durch Unberechtigte ins Haus vermeidet.

Um weiteren unberechtigten Personen den Zugang in das Haus zu erschweren, wird die Installierung einer Gegensprechanlage mit Videoüberwachung empfohlen. Hierdurch wird eine zusätzliche Kontrolle des Zugangs ermöglicht.

Flure sollten kurz, ausreichend breit und überschaubar sein, um einer eintönigen Gestaltung, die zudem die Anonymität in einem Gebäude fördert, zu begegnen. Lange Flure könnten zum Beispiel durch Zwischentüren verkürzt werden, um eine besser informelle Sozialkontrolle zu erreichen.
In den verkürzten Flurbereichen können Bewohner Nichtberechtigte eindeutiger erkennen. Deutlich angebrachte Namensschilder an den Zwischentüren vermeiden ein unnötiges Betreten dieser Bereiche.

Die Flure sollten nach Möglichkeit Tageslichteinfall haben und hell gestrichen sein.

3.2 Keller (in Mehrparteienhäusern)

Kellerräume in Mehrparteienhäusern sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. Oft verbreitetet Kellerverschläge aus Holz, Gittermatten oder Metallblechen sind

erfahrungsgemäß mit einfachen Vorhängeschlössern verschlossen und lassen zwischen der Lattung
bzw. den Metallverstrebungen einen Blick in das Innere der Parzellen und somit auf möglicherweise zu erstrebende Güter zu.
Daher werden massiv gemauerte Kellerparzellen mit einer massiven Abschlusstür empfohlen. Somit können potentielle Täter die Parzellen nicht nach möglichem Diebesgut einsehen. Zudem bieten massive Türen grundsätzlich einen höheren mechanischen Widerstand vor Aufbrüchen.
Die Kellerzugangstüren sollten mit geprüft und zertifizierten Türschlössern ausgestattet sein. Sofern aus brandschutzrechtlichen Gründen zulässig, wäre es ratsam, die Kellerzugangstüren mit einem Obertürschließer zu versehen und zum Treppenhaus hin mit einem Türknauf auszustatten. Das Türschloss sollte selbstverriegelnd sein und über die sogenannte Panikfunktion verfügen. Somit ist der Zutritt zu den Kellerräumen nur durch Schlüsselträger möglich und im Brandfalle wäre eine Flucht aus den Kellerräumen möglich.

Auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage sollte im Kellerbereich verzichtet werden. Eine ausreichende Anzahl an gut beleuchteten Lichtschaltern sollte eingeplant werden.

3.3 Gemeinschafträume

Sofern in den großen Baukörpern Gemeinschafträume eingeplant werden, sollten darin befindliche teure bzw. hochwertige Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung gesichert sein. Bei der Beleuchtung sollte auf vandalismusresistente Materialien geachtet werden.

3.4 Fahrstühle

Den vorliegenden Unterlagen können keine Details zu der baulichen Ausgestaltung der mehrstöckigen Wohnbebauung entnommen werden. Es ist jedoch zu entnehmen, dass die unterschiedlichen Baukörper unterschiedliche Geschosshöhen vorweisen. In den 2-geschossigen Baukörpern ist erfahrungsgemäß weniger mit der Installation von Fahrstühlen zu rechnen. Dementgegen könnten eventuell in den mehrgeschossigen Gebäudeteilen Fahrstühle installiert werden.
Sofern Fahrstühle installiert werden bzw. wurden, sollte auf eine geeignete Gestaltung der Fahrstühle Rücksicht genommen werden. Insbesondere Ganzglaskonstruktionen, welche von allen/mehreren Seiten einsehbar sind, werden grundsätzlich empfohlen.
Bezüglich des Verzichts von Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzügen wird auf die bereits getätigten Ausführungen im Rahmen der Empfehlungen für den Eingangsbereich (Punkt 2.1) verwiesen.
Der Fahrstuhl sollte im Inneren mit vandalismusresistenten Beleuchtungskörpern ausgestattet und - sofern keine Ganzglaskonstruktion gewählt wird - mit mustergewalzten Edelstahlblechen ausgekleidet sein. Zudem sollte eine Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen eingebaut werden.

3.5 Balkone, Terrassen und Fassaden

Hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes geht aus den Unterlagen nicht hervor, dass bezüglicher der Hochbauten ein gewisser Pflanzabstand einzuhalten ist. Weitere Details hinsichtlich der späteren Bepflanzung gehen im Sinne der städtebaulichen Prävention aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.
Eine Vielzahl an Einbrüchen findet über rückwärtig gelegene Fenster oder Fenstertüren statt. Oftmals werden Terrassentüren als Einstiegspunkt in Häuser und Wohnungen gewählt. Doch nicht nur Erdgeschosswohnungen werden von

Einbrechern angegangen. Täter begeben sich stellenweise über Steighilfen (Bäume, Regenrinne, etc.) auch auf Balkone in den oberen Etagen.
Aus kriminalpräventiver Sicht wird daher empfohlen, keine Bäume in der Nähe von Balkonen zu pflanzen und die (Regen-) Abwasserrohre entfernt von den Balkonen oder anderweitigen Standflächen entlang zu führen bzw. diese unter Putz zu verlegen, damit diese nicht als Steighilfe für potentielle Einbrecher dienen können.

Ebenso sollte vor Terrassen auf hohe Hecken, die einem potentiellen Einbrecher Sichtschutz bieten würden, verzichtet werden.
Entsprechend der polizeilichen Erfahrungen kommt es bei Einbrüchen sehr selten zu einer kompletten Ausglasung der Fensterelemente. Daher sollten nach Möglichkeit feststehende Fassadenelemente eingebaut werden.

3.6 Grundrisse der Wohnhäuser

Der detaillierte Grundriss der einzelnen Wohnhäuser konnte den vorhandenen Unterlagen nicht entnommen werden. Bei der Aufteilung der Räumlichkeiten sollte ein Arbeitsbereich/eine Wohnküche möglichst zu den äußeren Fußwegen ausgerichtet sein. Dies ermöglicht die Einsehbarkeit der Fußwege von der Wohnung aus. Somit können kritische Situationen von Dritten beobachtet und mögliche Hilferufe gehört werden.

4. Ruhender Verkehr

4.1 Parkflächen

Den vorliegenden Unterlagen nach sind grundsätzlich oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwich zulässig.

Sofern oberirdische Kfz – (Sammel-) Stellplätze eingerichtet werden, wird aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten empfohlen, die Stellplätze in Quer - /

Schrägaufstellung zur Fahrbahn einzuplanen. Zwar benötigt diese Form der Stellplätze etwas mehr Straßenraum bzw. Freifläche, jedoch sind die genannten Formen sogenannten Längsparkplätzen vorzuziehen, da sie einerseits mehr Parkmöglichkeiten schaffen, andererseits aber auch das Entdeckungsrisiko bei einem Kraftfahrzeug- oder Sachbeschädigungsdelikt erhöhen. Schließlich müsste ein potentieller Täter um die Kraftfahrzeuge herum – bzw. zwischen ihnen hindurchgehen, um zum Beispiel einen Einblick in die Fahrgastzelle nach möglichem Diebesgut zu erhalten. Dieses Verhalten dürfte jedoch sehr auffällig sein und manchen Tatentschluss reduzieren.

4.2 Tiefgarage

Tiefgaragen sind innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig. Grundsätzlich sind jedoch offen gestaltete Stellflächen in Wohnungsnähe gegenüber Tiefgaragen vorzuziehen, da Tiefgaragen von einem Großteil der Bevölkerung als Angsträume empfunden werden und zudem Sichtbeziehungen zu den Stellplätzen aus den Wohnhäusern nicht möglich sind.
Ist jedoch eine Tiefgarage notwendig sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, die Tiefgaragenzufahrt, deren Erschließung von der Straße aus erfolgt, in einem einsehbaren Bereich zu integrieren, um die soziale Kontrolle zu erhöhen und das Betreten Unberechtigter zu verhindern bzw. zu minimieren.

Um potentiellen Straftätern den Eintritt in die Tiefgarage zu erschweren, sollte diese an den Ein- und Ausfahrten über ein Tor verfügen, welches nur durch Berechtigte geöffnet werden kann und nach einer ausreichenden, jedoch auch möglichst kurzen Zeit wieder automatisch schließt. Das Tor sollte aus Gesichtspunkten des Einbruchschutzes entsprechend der DIN EN 1627 geprüft und zertifiziert sein. Sofern hier Not- und Rettungswege vorgehalten werden müssen, sollten die ergänzenden Anforderungen an Türen und Toren gemäß des nationalen Anhangs 10 (NA 10) der DIN EN 1627 berücksichtigt werden.

Sofern das Brandschutzkonzept es zulässt, wird von Fluchttüren aus der Garage in die jeweiligen Treppenhäuser abgeraten. Sollte die Fluchtrichtung in die Treppenhäuser gelegt werden, könnte man die entsprechenden Fluchttüren aus Brandschutzgründen nicht verriegeln. Somit hätte ein potentieller Straftäter nach dem Betreten der Tiefgarage die Möglichkeit, sich ungehindert in die Treppenhäuser und somit zu den Wohnungen zu begeben. Daher sollte das Öffnen der Zugangstüren von der Garage in die Treppenhäuser nur für Berechtigte / Schlüsselträger möglich sein. Entsprechend der zuvor genannten DIN EN 1627 geprüft und zertifizierte Türen sind hier empfehlenswert. Sollten lediglich „einfache" Stahlblechtüren verbaut werden und brandschutzrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen, so ergeht die grundsätzliche Empfehlung diese mit einem Außenknauf (zu Tiefgarage gelegenen Seite) und einem selbstverriegelnden Panikschloss auszustatten.

Um „tote" Ecken zu vermeiden, sollten überschaubare Areale geschaffen und zudem für eine ausreichende und konstante Beleuchtung gesorgt werden. Sofern baulich möglich, könnten durchbrochene Fassadenelemente mit Tageslichteinfall in die Tiefgarage integriert werden. Verbesserte Lichtverhältnisse könnten das mit Tiefgaragen verbundene Phänomen des Angstraums reduzieren und zugleich mögliche Hilferufe eher nach außen dringen lassen. Bei durchbrochenen Fassadenelementen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Fassadenelemente engmaschig und stabil ausgestaltet sind, um einen Durchstieg von Unberechtigten zu verhindern.

Weiterhin wird das Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen empfohlen. Zudem sollten Hinweisschilder gut sichtbar angebracht werden. Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung werden zusätzlich empfohlen.

Die Tiefgaragen und deren Zugänge sollten mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben angelegt werden.

4.3 Fahrradabstellplätze

Den vorliegenden Planungsunterlagen sind keine Angaben zu Fahrradabstellplätzen zu entnehmen. Sollten solche Einrichtungen geplant werden, sollten diese mit der Möglichkeit zum Anschließen des Fahrradrahmens ausgestaltet sein. Abschließbare „Fahrradkäfige" würden einen ungehinderten Zugang zu den abgestellten Fahrrädern erschweren.

Hinsichtlich der Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen wird zudem auf die DIN 79008 sowie die technische Richtlinie TR6102-0911 des ADFC hingewiesen.

5. Infrastruktur

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen sind im genannten Areal die regelzulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ergänzende Nutzung städtebaulich zulässig.

Die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht eine Steigerung der Sozialkontrolle durch Belebung des öffentlichen Raums. Die gewöhnlich über die Bürozeiten hinweg sowie an den Wochenenden geöffneten Einrichtungen führen zu einer tageszeitlichen und wochentagübergreifenden Nutzung des Quartiers. Dieses hilft Tatgelegenheiten zu vermeiden und entfaltet somit kriminalitätshemmende Wirkung.

Es wird jedoch empfohlen, zusätzlich die Zulassung von Dienst- und Betriebswohnungen zu prüfen, da durch eine entsprechende Wohnnutzung die soziale Kontrolle außerhalb der regulären Dienst- und Betriebszeiten gesteigert wird.

6. Hinweis

6.1 Kriminalpolizeiliche Beratung

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (auch bereits im Planungsstadium) hingewiesen werden, da erfahrungsgemäß zum Beispiel die Nachrüstung von Türen und Fensterelementen in Summe teurer ist als bei von Werk aus einbruchhemmenden Elementen.

Textvorschlag:

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenfrei.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Polizeipräsidium Mainz
Zentrale Prävention
Valenciaplatz 2 – 4
55118 Mainz
Tel.: 06131/6531164
E-Mail: ppmainz.zentralepraevention@polizei.rlp.de

6.2 „Einbruchschutz“ im städtebaulichen Vertrag

Das Thema „Einbruchschutz“ ist bereits seit längerer Zeit bei vielen Bauherren und Immobilienbesitzern ein wichtiges Kriterium im Rahmen des Erwerbs von Immobilien. Jedoch wird auch bei aktuellen Neubauten der Thematik „Einbruchschutz“ nicht vollends Rechnung getragen.

Oftmals verlassen sich die Bauherren auf die Aussagen der Bauträger oder Fachfirmen. Da sich deren Aussagen in puncto Sicherheit nicht immer mit den kriminalpolizeilichen Empfehlungen überschneiden, wäre es zu begrüßen, den städtebaulichen Vertrag um den Unterpunkt „Einbruchschutz" zu ergänzen und bei Neubauten die Verwendung von geprüft und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) zu bevorzugen.

Im Detail ergänzende, kriminalpräventive Empfehlungen können erst nach entsprechender weitergehender Planungsentwicklung/-fortschreibung getroffen werden.

Für Rückfragen steht ich Ihnen der Sachbereich 15 (- Zentrale Prävention -) des Polizeipräsidiums Mainz (PHK Triller, Tel.: 06131/65 – 31159, oder PHK`in Wernet, Tel.: 06131/65 - 31158) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Triller, PHK
(im Original unterzeichnet)

Aktenzeichen: 61 26 O 73

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 08. Juni 2026

Antw. Dez.	z. d. lfd. A	Wvl.	
Abt.:	0	1	2 3
SG:	0 1 2 3 4 5 6 7		
SB:	0 1 2 3 4 5 6 7		

C 18

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

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Per Mail: toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgd-sued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

03.06.2026

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0002#2023/0030-0111 33	13.05.2026 Az: 61 26 O 73	Soja Bernhardt Soja.bernhardt@sgdsued.rlp.de	+49 6131 2397-116 +49 6131 2397-155

Stadt Mainz BBP Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73), Mainz-Oberstadt

Hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.05.2026 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten. Im weiteren Verfahren ist die SGD WAB weiterhin zu beteiligen.

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Die Stellungnahme v. 01.10.2025 hat nach wie vor Bestand.

2. Abwasserbeseitigung

Keine Bedenken

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

UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575

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

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/
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

51 16

3. Bodenschutz

Die Stellungnahme v. 01.10.2025 hat nach wie vor Bestand.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Soja Bernhardt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stgn. SGD WAB, BBP Stadt Mainz Stadtquartier Görresstraße-Windthorststraße O 73 OT Oberstadt

Bernhardt, Soja (SGD Süd) an 'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de' 03.06.2026 08:34

Von "Bernhardt, Soja (SGD Süd)" <Soja.Bernhardt@sgdsued.rlp.de>
An '"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de"' <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie nun die Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz
zum im Betreff genannten Bebauungsplan als pdf-Datei im Anhang.

Die Stellungnahme erhalten Sie nicht noch zusätzlich auf postalischem Weg.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

--
Soja Bernhardt
Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-116
Telefax 06131-2397-155
soja.bernhardt@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

--



Link: https://sgdsued.rlp.de/karriere/stellenangebote

--
Diese E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

--
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.

Stgn SGD WAB, BBP Stadt Mainz Stadtquartier Görresstraße-Windthorststraße O 73, OT Oberstadt (2).docx

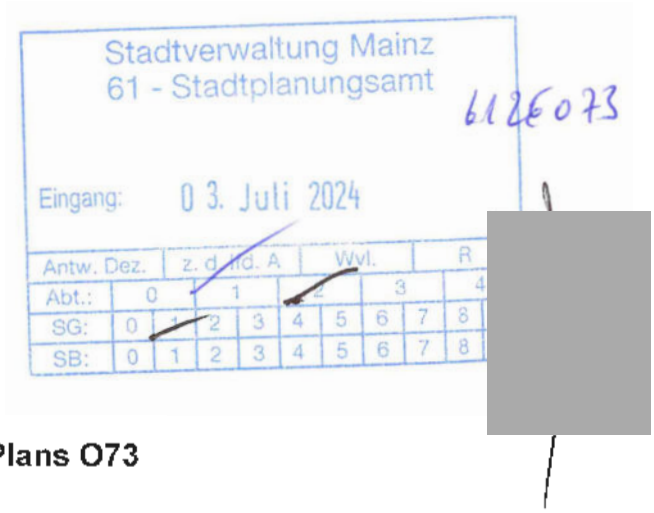
D 1

[redacted]

Mainz, den 29.06.2024

[redacted]

Stadt Mainz
Bauplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz



[redacted]

Einwendungen gegen den Entwurf des B-Plans O73

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unsere Nachbarin [redacted] hat uns nach Akteneinsicht in den Bauantrag unseres Nachbarn auf dem Grundstück [redacted] über dessen Inhalt informiert und auch über den Inhalt des Bebauungsplanes O73

Die dadurch erhaltenen Erkenntnisse machen es dringend erforderlich gegen den „Entwurf" des obengenannten Bebauungsplanes vorzugehen.

Dieser neue Bebauungsplan steht im fundamentalen Widerspruch zu dem derzeitigen B-Plan (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt (im Folgenden B-Plan).

Der Bauantrag sieht eine Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit insgesamt 24 Wohneinheiten und Flachdächern vor.
Er verschlechtert die Wohnsituation der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes erheblich und stellt schon deshalb einen Verstoß gegen § 1 BBauG dar.

Im hinteren Bereich des Gebiets ehemaliger Schul-und Lehrgarten stehen Einfamilienhäuser (bis auf das Familienheim [redacted]) diese grenzen

171

unmittelbar an den Wendehammer in der Straße „Am alten Schulgarten“ an und liegen damit neben bzw. gegenüber dem Objekt der Bauantrages der [redacted] in demselben Bereich des bisherigen B-Plan O 38.

Es werden folgende Einwendungen erhoben

1. Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

Die Unterzeichner haben als Anwohner ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation in ihrem Wohngebiet nicht grundlegend ändert. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes ist ein elementares Prinzip im deutschen Verwaltungsrecht und damit auch des Baurechtes. Der Vertrauensschutz besagt, dass bestehende Rechtspositionen nicht ohne weiteres durch neue Planungen aufgehoben oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen wird sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10ff.). Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung sind allerdings nicht allein entscheidend. Vielmehr lässt sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation, in die ein Gebiet „hineingeplant“ worden ist, sowie der jeweilige Planungswille, soweit dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.5.1988, BVerwGE 79, 309, m.w.N.). Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung kommt es zwar für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets dagegen grundsätzlich nicht an. Sie ist aber zu berücksichtigen.
Da sie den Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet zum Ausdruck bringt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10).
Die Eigenart des Baugebiets rund um die Straße am alten Schulgarten ist geprägt durch die Festsetzung „Familienheim“. Das Hamburgische OVG (Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12) führte hinsichtlich einer „Zwei-Wohnungsklausel“ aus, diese „begründet die spezifische Wohnform des

Familienheims und kann deshalb als ein Kriterium der Zweckbestimmung i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung ist sie geeignet, eine einheitliche Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter i.S. einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8.10.1998, BVerwGE 107, 256, 260; Beschl. v. 9.3.1993,Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 39; Urt. v. 26.9.1991, BVerwGE 89, 69, 80)." Aus dem B-Plan ist die Festsetzung „Familienheim" zu entnehmen, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten. Bei der Planfeststellung war das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt und daher ist anzunehmen, dass mit den Festsetzungen der Plangeber das seinerzeit städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in diese Struktur verhindern wollte. Danach widerspricht der B-Plan und insbesondere die Bauanfrage mit 24 Wohneinheiten der Festsetzung „Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebiets ist mit der Wahrung der Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB in den wesentlichen Beziehungen identisch (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 9). Ein Mehrfamilienhaus steht bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem konkreten B-Plan unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebiets (vgl. zu diesem Maßstab Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15
BauNVO Rn. 13). Auch insoweit ist bereits oben dargelegt, dass sich ein Familienheim durch die äußerlich ohne Weiteres erkennbare funktionale Selbständigkeit auszeichnet und diese Eigenschaft den Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses gerade fehlt. Ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage steht somit ersichtlich für eine andere Wohnform und hebt sich auf diese Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.
Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerieren jedoch ein Erscheinungsbild des fraglichen Gebietes das nicht den Realitäten entspricht.
So gibt entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf kein einziges Fünffamilien Haus. Lediglich das sogenannte Professorenhaus hat 4 Wohneinheiten. Es steht solitär an der Göttelmannstraße und passt sich so dem dortigen Bebauungsbild der Göttelmannstraße an.

Bei den anderen Häuser im fraglichen Gebiet sind lediglich die vorderen Häuser Mehrfamilienhäuser, wobei keines mehr als 3 Einheiten hat und solitär von Grünflächen umgeben sind. Bei allen anderen Häusern handelt es sich um Einfamilienhäuser mit entsprechenden großzügigen Gärten.
Auch die Zulässigkeit von Flachdächern, sogenannten Stufendächern zerstört das geschlossene an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf 3 Häuser sind von den 18 Häusern im fraglichen Gebiet alles sogenannte Satteldächer.

2. Gebot der Rücksichtnahme

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar.

Nunmehr versucht man ein erneutes Scheitern durch eine Änderung des B-Plans zu verhindern. Eine Würdigung nachbarlicher Belange ist insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es muss angenommen werden, dass aufgrund der extremen Größe der einzelnen Mehrfamilienhäuser schlichtweg für die erforderlichen Stellplätze im Außenbereich gar kein Platz ist, da davon ausgegangen wird das Ersatzplanzungen von Bäumen aufgrund der Fällung des nahezu kompletten Baumbestandes erforderlich sind. Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück mit gleichwertigen Baumbestand ist auf Grund der Art der Bebauung nicht möglich.

Das ein Naturschutz- und Artenschutzgutachten erst nach Erlaß des Bebauungsplanes vielleicht eingeholt werden könnte ist schlicht und einfach nicht

zulässig. So hat die Stadt Mainz in Ebersheim schon vor Erstellung des Bebauungsplanes die notwendigen Gutachten erstellen lassen. Sie Amtsblatt der Stadt Mainz Nr. 27 vom 14.06.2024.

Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Anrainer macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um drei Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von 24 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen **72**! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten" und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

3. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

Die geplante Änderung des Bebauungsplans verstößt gegen den § 1 Nr. 6 und 7 BauGB.
Hiernach muss sich ein neues Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können 24 Wohneinheiten des Objekts der Bauanfrage auf einem Grundstück als nicht eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan der dies zulässt ist deshalb rechtswidrig

4. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Vorfeld, ob eine dichte Bebauung des Grundstücks am [redacted] auf Grund des neuen Bebauungsplanes zulässig ist ebenfalls erforderlich es handelt sich bei der Straße Am alten Schulgarten um eine sogenannte Spielstraße mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit Parkplätzen entlang der Zufahrt, die den Fahrbereich auf höchsten 2,50m einschränken. Ein Verkehrsaufkommen wie durch die geplante Bebauung [redacted] würde nicht einen erheblichen Verkehrslärm sondern auch Abgas-Immissionen nach sich ziehen, die durchaus gesundheitliche Probleme der Anwohner nach sich ziehen würden.

Die geplante Verdichtung führt zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die die vorhandene Infrastruktur überlasten. Zum einen führt die geplante Bebauung zu a) unzumutbaren Verkehrszunahmen und zum anderen zu b) Gefährdungen der Verkehrssicherheit.

a) Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten 24 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten" erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist nur einspurig zu befahren. Die dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauvoranfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. Früher wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und

Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

b) Zudem entsteht ein erhöhtes Risiko durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge durch das an den Wendehammer unmittelbar angrenzende Naturdenkmal. Die Unterzeichner kommen ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmert sich um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum nicht, dieser wächst ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste hat die Stadt zu verantworten, denn diese kann nicht allein in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Bei Kenntnis um die bereits derzeitig widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz ist ein Einschreiten der Stadt erforderlich und nicht durch Änderung des B-Plans in Kenntnis dieser Sachlage eine unvertretbare Verschlimmerung. Zudem ist durch die massive Verdichtung durch das Bauvoranfrageobjekt eine Gefahr begründet, dass es zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal kommt und der bisherige einmalige Baumbestand den Betonbauten der Bauvoranfrage weichen muss.

c) Die derzeitige Wohnbevölkerung besteht hauptsächlich aus Familien mit kleinen Kinder bzw. Enkelkindern die Straße durchaus auch zum Lernen von Fahrradfahren und Fußballspielen nutzen, wie dies ja der Name „Spielstraße“ auch nahe legt. Eine Bebauung wir e es der Bebauungsplan zulassen würde stellt für alle Bewohner eine rehbliche Gefährdung dar da es ja auf Grund der Enge nicht einmal einen Gehweg gibt

5. Kanalisation

Die vorhandene Kanalisation ist nicht ausreichend. Alle Baumaßnahmen an der Straße, die grundsätzlich die Anlieger zu tragen hätten sind als finanzielle Belastung der Anwohner nicht hinnehmbar. Hier müssen Verträge mit dem Bauherren der Bauanfrage nachgewiesen werden, die zu einer alleinigen Kostentragungspflicht des Bauherren führen.

6. Schutz des Naturdenkmals

Das benachbarte Naturdenkmal wird wie bereits ausgeführt durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden. Naturdenkmäler genießen einen besonderen Schutz nach dem Naturschutzrecht. Die Veränderung des Bebauungsplans hat negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal, was nicht im Einklang mit dem Naturschutzrecht zu bringen ist. Die Schutzmaßnahmen die der Bebauungsplan vorsehenh sind nicht ausreichend.

7. Umweltrechtliche Aspekte

Neben dem Naturschutz sind zudem auch andere umweltrechtliche Aspekte betroffen, wie z.B. Lärm- und Emissionsschutz. Die Verdichtung der Bebauung führt zu einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen, die für die Nachbarn aber auch dem Tierbestand, wie Papageien, Spechte diverse seltene Singvögel unzumutbar sind. Es ist bekannt, dass auf dem Grundstück natürliche unterirdische Wasservorkommen sind, die durch eine so massive Verdichtung gefährdet sind. So waren die Vorbesitzer gezwungen bei Errichtung des Wohnhauses [redacted] in die Drainage eine Pumpe zu installieren um das Eindringen von Grundwasser in der Keller zu verhindern.

Ein Gutachten hinsichtlich der unterirdischen Wasserläufe erst im Rahmen eines Bauantrags vielleicht einzufordern, zu dem die Nachbarn leider vielleicht nicht einmal Einsichtnahme hätten ist hier grob fahrlässig.

Zudem steht durchaus auch eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplanten Baumaßnahmen im Raum. Zwar ist das Plannungsgebiet nicht mehr Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins und die Fließrichtung des Grundwassers erfordert hier frühzeitig das Einholen eines Wasserschutz- Gutachtens.

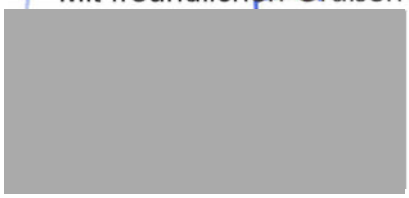
So wie es im Übrigen in andere Bundesländern, die auch Rheinanlieger sind gute Übung ist. So zum Beispiel Breisach am Rhein im Baugebiete Vogesenstraße III

7. Verfahrensrechtliche Mängel

Es wird die Überprüfung des Planungsverfahrens selbst angeregt. Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden Verfahrensfehler begangen, wie etwa eine unzureichende Beteiligung der Öffentlichkeit und grundsätzlich mangelhafte Datenerhebung.

Zudem ist wie oben dargelegt eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen





D 2

[redacted]

Mainz, den 29.06.2024

6126 073

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 03. Juli 2024

Antw. Dez.	z. d. Akt. d. A	Wvl.	R
Abt.:	0	1	3	4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

[redacted]

Stadt Mainz
Bauplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Einwendungen gegen den Entwurf des B-Plans O73

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unsere Nachbarin [redacted] hat uns nach Akteneinsicht in den Bauantrag unseres Nachbarn auf dem Grundstück [redacted] über dessen Inhalt informiert und auch über den Inhalt des Bebauungsplanes O73

Die dadurch erhaltenen Erkenntnisse machen es dringend erforderlich gegen den „Entwurf“ des obengenannten Bebauungsplanes vorzugehen.

Dieser neue Bebauungsplan steht im fundamentalen Widerspruch zu dem derzeitigen B-Plan (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt (im Folgenden B-Plan).

Der Bauantrag sieht eine Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit insgesamt 24 Wohneinheiten und Flachdächern vor.

17 2

Er verschlechtert die Wohnsituation der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes erheblich und stellt schon deshalb einen Verstoß gegen § 1 BBauG dar.

Im hinteren Bereich des Gebiets ehemaliger Schul-und Lehrgarten stehen Einfamilienhäuser (bis auf das Familienheim [redacted]) diese grenzen unmittelbar an den Wendehammer in der Straße „Am alten Schulgarten" an und liegen damit neben bzw. gegenüber dem Objekt der Bauantrages [redacted] in demselben Bereich des bisherigen B-Plan O 38.

Es werden folgende Einwendungen erhoben

1. Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

Die Unterzeichner haben als Anwohner ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation in ihrem Wohngebiet nicht grundlegend ändert. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes ist ein elementares Prinzip im deutschen Verwaltungsrecht und damit auch des Baurechtes. Der Vertrauensschutz besagt, dass bestehende Rechtspositionen nicht ohne weiteres durch neue Planungen aufgehoben oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen wird sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10ff.). Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung sind allerdings nicht allein entscheidend. Vielmehr lässt sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation, in die ein Gebiet „hineingeplant" worden ist, sowie der jeweilige Planungswille, soweit dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.5.1988, BVerwGE 79, 309, m.w.N.). Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung kommt es zwar für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets dagegen grundsätzlich nicht an. Sie ist aber zu berücksichtigen.

Da sie den Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet zum Ausdruck bringt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10).

Die Eigenart des Baugebiets rund um die Straße am alten Schulgarten ist geprägt durch die Festsetzung „Familienheim". Das Hamburgische OVG (Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12) führte hinsichtlich einer „Zwei-Wohnungsklausel" aus, diese „begründet die spezifische Wohnform des Familienheims und kann deshalb als ein Kriterium der Zweckbestimmung i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung ist sie geeignet, eine einheitliche Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter i.S. einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8.10.1998, BVerwGE 107, 256, 260; Beschl. v. 9.3.1993,Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 39; Urt. v. 26.9.1991, BVerwGE 89, 69, 80)." Aus dem B-Plan ist die Festsetzung „Familienheim" zu entnehmen, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten. Bei der Planfeststellung war das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt und daher ist anzunehmen, dass mit den Festsetzungen der Plangeber das seinerzeit städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in diese Struktur verhindern wollte. Danach widerspricht der B-Plan und insbesondere die Bauanfrage mit 24 Wohneinheiten der Festsetzung „Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebiets ist mit der Wahrung der Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB in den wesentlichen Beziehungen identisch (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 9). Ein Mehrfamilienhaus steht bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem konkreten B-Plan unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebiets (vgl. zu diesem Maßstab Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15
BauNVO Rn. 13). Auch insoweit ist bereits oben dargelegt, dass sich ein Familienheim durch die äußerlich ohne Weiteres erkennbare funktionale Selbständigkeit auszeichnet und diese Eigenschaft den Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses gerade fehlt. Ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage steht somit ersichtlich für eine andere Wohnform und hebt sich auf diese Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.

Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerieren jedoch ein Erscheinungsbild des fraglichen Gebietes das nicht den Realitäten entspricht.
So gibt entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf kein einziges Fünffamilien Haus. Lediglich das sogenannte Professorenhaus hat 4 Wohneinheiten. Es steht solitär an der Göttelmannstraße und passt sich so dem dortigen Bebauungsbild der Göttelmannstraße an.
Bei den anderen Häuser im fraglichen Gebiet sind lediglich die vorderen Häuser Mehrfamilienhäuser, wobei keines mehr als 3 Einheiten hat und solitär von Grünflächen umgeben sind. Bei allen anderen Häusern handelt es sich um Einfamilienhäuser mit entsprechenden großzügigen Gärten.
Auch die Zulässigkeit von Flachdächern, sogenannten Stufendächern zerstört das geschlossene an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf 3 Häuser sind von den 18 Häusern im fraglichen Gebiet alles sogenannte Satteldächer.

2. Gebot der Rücksichtnahme

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. [redacted]

Nunmehr versucht man ein erneutes Scheitern durch eine Änderung des B-Plans zu verhindern. Eine Würdigung nachbarlicher Belange ist insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es muss angenommen werden, dass aufgrund der extremen Größe der einzelnen Mehrfamilienhäuser schlichtweg für die erforderlichen Stellplätze im Außenbereich gar kein Platz ist, da davon ausgegangen wird das Ersatzplanzungen von Bäumen

aufgrund der Fällung des nahezu kompletten Baumbestandes erforderlich sind. Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück mit gleichwertigen Baumbestand ist auf Grund der Art der Bebauung nicht möglich.

Das ein Naturschutz- und Artenschutzgutachten erst nach Erlaß des Bebauungsplanes vielleicht eingeholt werden könnte ist schlicht und einfach nicht zulässig. So hat die Stadt Mainz in Ebersheim schon vor Erstellung des Bebauungsplanes die notwendigen Gutachten erstellen lassen. Sie Amtsblatt der Stadt Mainz Nr. 27 vom 14.06.2024.

Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Anrainer macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um drei Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von 24 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen **72**! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten" und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

3. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

Die geplante Änderung des Bebauungsplans verstößt gegen den § 1 Nr. 6 und 7 BauGB.
Hiernach muss sich ein neues Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können 24 Wohneinheiten des Objekts der Bauanfrage auf einem Grundstück als nicht

eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan der dies zulässt ist deshalb rechtswidrig

4. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Vorfeld, ob eine dichte Bebauung des Grundstücks [redacted] auf Grund des neuen Bebauungsplanes zulässig ist ebenfalls erforderlich es handelt sich bei der Straße Am alten Schulgarten um eine sogenannte Spielstraße mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit Parkplätzen entlang der Zufahrt, die den Fahrbereich auf höchsten 2,50m einschränken. Ein Verkehrsaufkommen wie durch die geplante Bebauung [redacted] würde nicht einen erheblichen Verkehrslärm sondern auch Abgas-Immissionen nach sich ziehen, die durchaus gesundheitliche Probleme der Anwohner nach sich ziehen würden.

Die geplante Verdichtung führt zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die die vorhandene Infrastruktur überlasten. Zum einen führt die geplante Bebauung zu a) unzumutbaren Verkehrszunahmen und zum anderen zu b) Gefährdungen der Verkehrssicherheit.

a) Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten 24 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten" erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist nur einspurig zu befahren. Die dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauvoranfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der

Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. Früher wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

b) Zudem entsteht ein erhöhtes Risiko durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge durch das an den Wendehammer unmittelbar angrenzende Naturdenkmal. Die Unterzeichner kommen ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmert sich um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum nicht, dieser wächst ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste hat die Stadt zu verantworten, denn diese kann nicht allein in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Bei Kenntnis um die bereits derzeitig widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz ist ein Einschreiten der Stadt erforderlich und nicht durch Änderung des B-Plans in Kenntnis dieser Sachlage eine unvertretbare Verschlimmerung. Zudem ist durch die massive Verdichtung durch das Bauvoranfrageobjekt eine Gefahr begründet, dass es zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal kommt und der bisherige einmalige Baumbestand den Betonbauten der Bauvoranfrage weichen muss.

c) Die derzeitige Wohnbevölkerung besteht hauptsächlich aus Familien mit kleinen Kinder bzw. Enkelkindern die Straße durchaus auch zum Lernen von Fahrradfahren und Fußballspielen nutzen, wie dies ja der Name „Spielstraße“ auch nahe legt. Eine Bebauung wir e es der Bebauungsplan zulassen würde stellt für alle Bewohner eine erhebliche Gefährdung dar, da es ja auf Grund der Enge nicht einmal einen Gehweg gibt

5. Kanalisation

Die vorhandene Kanalisation ist nicht ausreichend. Alle Baumaßnahmen an der Straße, die grundsätzlich die Anlieger zu tragen hätten sind als finanzielle Belastung der Anwohner nicht hinnehmbar. Hier müssen Verträge mit dem Bauherren der Bauanfrage nachgewiesen werden, die zu einer alleinigen Kostentragungspflicht des Bauherren führen.

6. Schutz des Naturdenkmals

Das benachbarte Naturdenkmal wird wie bereits ausgeführt durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden. Naturdenkmäler genießen einen besonderen Schutz nach dem Naturschutzrecht. Die Veränderung des Bebauungsplans hat negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal, was nicht im Einklang mit dem Naturschutzrecht zu bringen ist. Die Schutzmaßnahmen die der Bebauungsplan vorsehenh sind nicht ausreichend.

7. Umweltrechtliche Aspekte

Neben dem Naturschutz sind zudem auch andere umweltrechtliche Aspekte betroffen, wie z.B. Lärm- und Emissionsschutz. Die Verdichtung der Bebauung führt zu einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen, die für die Nachbarn aber auch dem Tierbestand, wie Papageien, Spechte diverse seltene Singvögel unzumutbar sind. Es ist bekannt, dass auf dem Grundstück natürliche unterirdische Wasservorkommen sind, die durch eine so massive Verdichtung gefährdet sind. So waren die Vorbesitzer gezwungen bei Errichtung des Wohnhauses [redacted] in die Drainage eine Pumpe zu installieren um das Eindringen von Grundwasser in der Keller zu verhindern.

Ein Gutachten hinsichtlich der unterirdischen Wasserläufe erst im Rahmen eines Bauantrags vielleicht einzufordern, zu dem die Nachbarn leider vielleicht nicht einmal Einsichtnahme hätten ist hier grob fahrlässig.

Zudem steht durchaus auch eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplanten Baumaßnahmen im Raum. Zwar ist das Plannungsgebiet nicht mehr

Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins und die Fließrichtung des Grundwassers erfordert hier frühzeitig das Einholen eines Wasserschutz- Gutachtens.

So wie es im Übrigen in andere Bundesländern, die auch Rheinanlieger sind gute Übung ist. So zum Beispiel Breisach am Rhein im Baugebiete Vogesenstraße III

7. Verfahrensrechtliche Mängel

Es wird die Überprüfung des Planungsverfahrens selbst angeregt. Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden Verfahrensfehler begangen, wie etwa eine unzureichende Beteiligung der Öffentlichkeit und grundsätzlich mangelhafte Datenerhebung.

Zudem ist wie oben dargelegt eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen







D 3

[redacted]

Mainz, den 29.06.2024

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt 612073

Eingang: 03. Juli 2024

Antw. Dez.	z. d. it. A			Wvl.		R			
Abt.:	0		1		2		3	4	
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Stadt Mainz
Bauplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

[redacted]

Einwendungen gegen den Entwurf des B-Plans O73

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unsere Nachbarin [redacted] hat uns nach Akteneinsicht in den Bauantrag unseres Nachbarn auf dem Grundstück [redacted] über dessen Inhalt informiert und auch über den Inhalt des Bebauungsplanes O73

Die dadurch erhaltenen Erkenntnisse machen es dringend erforderlich gegen den „Entwurf“ des obengenannten Bebauungsplanes vorzugehen.

Dieser neue Bebauungsplan steht im fundamentalen Widerspruch zu dem derzeitigen B-Plan (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt (im Folgenden B-Plan).

Der Bauantrag sieht eine Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit insgesamt 24 Wohneinheiten und Flachdächern vor.
Er verschlechtert die Wohnsituation der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes erheblich und stellt schon deshalb einen Verstoß gegen § 1 BBauG dar.

Im hinteren Bereich des Gebiets ehemaliger Schul-und Lehrgarten stehen Einfamilienhäuser (bis auf das Familienheim [redacted]) diese grenzen

173

unmittelbar an den Wendehammer in der Straße „Am alten Schulgarten“ an und liegen damit neben bzw. gegenüber dem Objekt der Bauantrages der [redacted] in demselben Bereich des bisherigen B-Plan O 38.

Es werden folgende Einwendungen erhoben

1. Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

Die Unterzeichner haben als Anwohner ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation in ihrem Wohngebiet nicht grundlegend ändert. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes ist ein elementares Prinzip im deutschen Verwaltungsrecht und damit auch des Baurechtes. Der Vertrauensschutz besagt, dass bestehende Rechtspositionen nicht ohne weiteres durch neue Planungen aufgehoben oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen wird sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10ff.). Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung sind allerdings nicht allein entscheidend. Vielmehr lässt sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation, in die ein Gebiet „hineingeplant“ worden ist, sowie der jeweilige Planungswille, soweit dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.5.1988, BVerwGE 79, 309, m.w.N.). Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung kommt es zwar für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets dagegen grundsätzlich nicht an. Sie ist aber zu berücksichtigen.
Da sie den Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet zum Ausdruck bringt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10).
Die Eigenart des Baugebiets rund um die Straße am alten Schulgarten ist geprägt durch die Festsetzung „Familienheim“. Das Hamburgische OVG (Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12) führte hinsichtlich einer „Zwei-Wohnungsklausel“ aus, diese „begründet die spezifische Wohnform des

Familienheims und kann deshalb als ein Kriterium der Zweckbestimmung i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung ist sie geeignet, eine einheitliche Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter i.S. einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8.10.1998, BVerwGE 107, 256, 260; Beschl. v. 9.3.1993,Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 39; Urt. v. 26.9.1991, BVerwGE 89, 69, 80)." Aus dem B-Plan ist die Festsetzung „Familienheim" zu entnehmen, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten. Bei der Planfeststellung war das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt und daher ist anzunehmen, dass mit den Festsetzungen der Plangeber das seinerzeit städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in diese Struktur verhindern wollte. Danach widerspricht der B-Plan und insbesondere die Bauanfrage mit 24 Wohneinheiten der Festsetzung „Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebiets ist mit der Wahrung der Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB in den wesentlichen Beziehungen identisch (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 9). Ein Mehrfamilienhaus steht bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem konkreten B-Plan unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebiets (vgl. zu diesem Maßstab Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15
BauNVO Rn. 13). Auch insoweit ist bereits oben dargelegt, dass sich ein Familienheim durch die äußerlich ohne Weiteres erkennbare funktionale Selbständigkeit auszeichnet und diese Eigenschaft den Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses gerade fehlt. Ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage steht somit ersichtlich für eine andere Wohnform und hebt sich auf diese Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.
Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerieren jedoch ein Erscheinungsbild des fraglichen Gebietes das nicht den Realitäten entspricht.
So gibt entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf kein einziges Fünffamilien Haus. Lediglich das sogenannte Professorenhaus hat 4 Wohneinheiten. Es steht solitär an der Göttelmannstraße und passt sich so dem dortigen Bebauungsbild der Göttelmannstraße an.

Bei den anderen Häuser im fraglichen Gebiet sind lediglich die vorderen Häuser Mehrfamilienhäuser, wobei keines mehr als 3 Einheiten hat und solitär von Grünflächen umgeben sind. Bei allen anderen Häusern handelt es sich um Einfamilienhäuser mit entsprechenden großzügigen Gärten.
Auch die Zulässigkeit von Flachdächern, sogenannten Stufendächern zerstört das geschlossene an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf 3 Häuser sind von den 18 Häusern im fraglichen Gebiet alles sogenannte Satteldächer.

2. Gebot der Rücksichtnahme

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. [redacted]

Nunmehr versucht man ein erneutes Scheitern durch eine Änderung des B-Plans zu verhindern. Eine Würdigung nachbarlicher Belange ist insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es muss angenommen werden, dass aufgrund der extremen Größe der einzelnen Mehrfamilienhäuser schlichtweg für die erforderlichen Stellplätze im Außenbereich gar kein Platz ist, da davon ausgegangen wird das Ersatzplanzungen von Bäumen aufgrund der Fällung des nahezu kompletten Baumbestandes erforderlich sind. Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück mit gleichwertigen Baumbestand ist auf Grund der Art der Bebauung nicht möglich.

Das ein Naturschutz- und Artenschutzgutachten erst nach Erlaß des Bebauungsplanes vielleicht eingeholt werden könnte ist schlicht und einfach nicht

zulässig. So hat die Stadt Mainz in Ebersheim schon vor Erstellung des Bebauungsplanes die notwendigen Gutachten erstellen lassen. Sie Amtsblatt der Stadt Mainz Nr. 27 vom 14.06.2024.

Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Anrainer macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um drei Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von 24 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen **72**! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten“ und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

3. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

Die geplante Änderung des Bebauungsplans verstößt gegen den § 1 Nr. 6 und 7 BauGB.
Hiernach muss sich ein neues Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können 24 Wohneinheiten des Objekts der Bauanfrage auf einem Grundstück als nicht eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan der dies zulässt ist deshalb rechtswidrig

4. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Vorfeld, ob eine dichte Bebauung des Grundstücks [redacted] auf Grund des neuen Bebauungsplanes zulässig ist ebenfalls erforderlich es handelt sich bei der Straße Am alten Schulgarten um eine sogenannte Spielstraße mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit Parkplätzen entlang der Zufahrt, die den Fahrbereich auf höchsten 2,50m einschränken. Ein Verkehrsaufkommen wie durch die geplante Bebauung [redacted] würde nicht einen erheblichen Verkehrslärm sondern auch Abgas-Immissionen nach sich ziehen, die durchaus gesundheitliche Probleme der Anwohner nach sich ziehen würden.

Die geplante Verdichtung führt zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die die vorhandene Infrastruktur überlasten. Zum einen führt die geplante Bebauung zu a) unzumutbaren Verkehrszunahmen und zum anderen zu b) Gefährdungen der Verkehrssicherheit.

a) Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten 24 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten" erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist nur einspurig zu befahren. Die dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauvoranfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. Früher wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und

Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

b) Zudem entsteht ein erhöhtes Risiko durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge durch das an den Wendehammer unmittelbar angrenzende Naturdenkmal. Die Unterzeichner kommen ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmert sich um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum nicht, dieser wächst ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste hat die Stadt zu verantworten, denn diese kann nicht allein in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Bei Kenntnis um die bereits derzeitig widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz ist ein Einschreiten der Stadt erforderlich und nicht durch Änderung des B-Plans in Kenntnis dieser Sachlage eine unvertretbare Verschlimmerung. Zudem ist durch die massive Verdichtung durch das Bauvoranfrageobjekt eine Gefahr begründet, dass es zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal kommt und der bisherige einmalige Baumbestand den Betonbauten der Bauvoranfrage weichen muss.

c) Die derzeitige Wohnbevölkerung besteht hauptsächlich aus Familien mit kleinen Kinder bzw. Enkelkindern die Straße durchaus auch zum Lernen von Fahrradfahren und Fußballspielen nutzen, wie dies ja der Name „Spielstraße" auch nahe legt. Eine Bebauung wir e es der Bebauungsplan zulassen würde stellt für alle Bewohner eine rehbliche Gefährdung dar da es ja auf Grund der Enge nicht einmal einen Gehweg gibt

5. Kanalisation

Die vorhandene Kanalisation ist nicht ausreichend. Alle Baumaßnahmen an der Straße, die grundsätzlich die Anlieger zu tragen hätten sind als finanzielle Belastung der Anwohner nicht hinnehmbar. Hier müssen Verträge mit dem Bauherren der Bauanfrage nachgewiesen werden, die zu einer alleinigen Kostentragungspflicht des Bauherren führen.

6. Schutz des Naturdenkmals

Das benachbarte Naturdenkmal wird wie bereits ausgeführt durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden. Naturdenkmäler genießen einen besonderen Schutz nach dem Naturschutzrecht. Die Veränderung des Bebauungsplans hat negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal, was nicht im Einklang mit dem Naturschutzrecht zu bringen ist. Die Schutzmaßnahmen die der Bebauungsplan vorsehenh sind nicht ausreichend.

7. Umweltrechtliche Aspekte

Neben dem Naturschutz sind zudem auch andere umweltrechtliche Aspekte betroffen, wie z.B. Lärm- und Emissionsschutz. Die Verdichtung der Bebauung führt zu einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen, die für die Nachbarn aber auch dem Tierbestand, wie Papageien, Spechte diverse seltene Singvögel unzumutbar sind. Es ist bekannt, dass auf dem Grundstück natürliche unterirdische Wasservorkommen sind, die durch eine so massive Verdichtung gefährdet sind. So waren die Vorbesitzer gezwungen bei Errichtung des Wohnhauses [redacted] in die Drainage eine Pumpe zu installieren um das Eindringen von Grundwasser in der Keller zu verhindern.

Ein Gutachten hinsichtlich der unterirdischen Wasserläufe erst im Rahmen eines Bauantrags vielleicht einzufordern, zu dem die Nachbarn leider vielleicht nicht einmal Einsichtnahme hätten, ist hier grob fahrlässig.

Zudem steht durchaus auch eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplanten Baumaßnahmen im Raum. Zwar ist das Plannungsgebiet nicht mehr Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins und die Fließrichtung des Grundwassers erfordert hier frühzeitig das Einholen eines Wasserschutz- Gutachtens.

So wie es im Übrigen in andere Bundesländern, die auch Rheinanlieger sind gute Übung ist. So zum Beispiel Breisach am Rhein im Baugebiete Vogesenstraße III

7. Verfahrensrechtliche Mängel

Es wird die Überprüfung des Planungsverfahrens selbst angeregt. Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden Verfahrensfehler begangen, wie etwa eine unzureichende Beteiligung der Öffentlichkeit und grundsätzlich mangelhafte Datenerhebung.

Zudem ist wie oben dargelegt eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen



Empf. Dat./-Zeit 03/07/2024 08:00
3. Juli 2024 7:58

Nr. 19

D 4

[redacted]

Mainz, den 03.07.2024

2d. Gfd Akten
6126 073

Stadt Mainz
Bauplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Fax: +49 6131 12-2671

→ 61.2. [redacted] R 612

Einwendungen gegen den Entwurf des B-Plans 073

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe im Rahmen der Überprüfung Akteneinsicht in den Bauantrag meinre Nachbarn auf dem Grundstück [redacted] erhalten. (im Folgenden Bauantrag).

Die dadurch erhaltenen Erkenntnisse machen es dringend erforderlich gegen den „Entwurf" des obengenannten Bebauungsplanes vorzugehen.

Dieser neue Bebauungsplan steht im fundamentalen Widerspruch zu dem derzeitigen B-Plan (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt (im Folgenden B-Plan).

Der Bauantrag sieht eine Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit insgesamt 24 Wohneinheiten und Flachdächern vor.
Er verschlechtert die Wohnsituation der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes erheblich und stellt schon deshalb einen Verstoß gegen § 1 BBauG dar.

195

Im hinteren Bereich des Gebiets ehemaliger Schul-und Lehrgarten stehen Einfamilienhäuser (bis auf das Familienheim [redacted]) diese grenzen unmittelbar an den Wendehammer in der Straße „Am alten Schulgarten" an und liegen damit neben bzw. gegenüber dem Objekt der Bauantrages [redacted] in demselben Bereich des bisherigen B-Plan O 38.

Es werden folgende Einwendungen erhoben

1. Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

Die Unterzeichner haben als Anwohner ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation in ihrem Wohngebiet nicht grundlegend ändert. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes ist ein elementares Prinzip im deutschen Verwaltungsrecht und damit auch des Baurechtes. Der Vertrauensschutz besagt, dass bestehende Rechtspositionen nicht ohne weiteres durch neue Planungen aufgehoben oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen wird sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10ff.). Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung sind allerdings nicht allein entscheidend. Vielmehr lässt sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation, in die ein Gebiet „hineingeplant" worden ist, sowie der jeweilige Planungswille, soweit dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.5.1988, BVerwGE 79, 309, m.w.N.). Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung kommt es zwar für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets dagegen grundsätzlich nicht an. Sie ist aber zu berücksichtigen.
Da sie den Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet zum Ausdruck bringt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10).
Die Eigenart des Baugebiets rund um die Straße am alten Schulgarten ist geprägt durch die Festsetzung „Familienheim". Das Hamburgische OVG (Beschluss vom 5.

Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12) führte hinsichtlich einer „Zwei-Wohnungsklausel" aus, diese „begründet die spezifische Wohnform des Familienheims und kann deshalb als ein Kriterium der Zweckbestimmung i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung ist sie geeignet, eine einheitliche Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter i.S. einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8.10.1998, BVerwGE 107, 256, 260; Beschl. v. 9.3.1993,Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 39; Urt. v. 26.9.1991, BVerwGE 89, 69, 80)." Aus dem B-Plan ist die Festsetzung „Familienheim" zu entnehmen, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten. Bei der Planfeststellung war das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt und daher ist anzunehmen, dass mit den Festsetzungen der Plangeber das seinerzeit städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in diese Struktur verhindern wollte. Danach widerspricht der B-Plan und insbesondere die Bauanfrage mit 24 Wohneinheiten der Festsetzung „Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebiets ist mit der Wahrung der Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB in den wesentlichen Beziehungen identisch (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 9). Ein Mehrfamilienhaus steht bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem konkreten B-Plan unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebiets (vgl. zu diesem Maßstab Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15
BauNVO Rn. 13). Auch insoweit ist bereits oben dargelegt, dass sich ein Familienheim durch die äußerlich ohne Weiteres erkennbare funktionale Selbständigkeit auszeichnet und diese Eigenschaft den Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses gerade fehlt. Ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage steht somit ersichtlich für eine andere Wohnform und hebt sich auf diese Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.
Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerieren jedoch ein Erscheinungsbild des fraglichen Gebietes das nicht den Realitäten entspricht.
So gibt entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf kein einziges Fünffamilien Haus. Lediglich das sogenannte Professorenhaus hat 4 Wohneinheiten. Es steht

solitär an der Göttelmannstraße und passt sich so dem dortigen Bebauungsbild der Göttelmannstraße an.
Bei den anderen Häuser im fraglichen Gebiet sind lediglich die vorderen Häuser Mehrfamilienhäuser, wobei keines mehr als 3 Einheiten hat und solitär von Grünflächen umgeben sind. Bei allen anderen Häusern handelt es sich um Einfamilienhäuser mit entsprechenden großzügigen Gärten.
Auch die Zulässigkeit von Flachdächern, sogenannten Stufendächern zerstört das geschlossene an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf 3 Häuser sind von den 18 Häusern im fraglichen Gebiet alles sogenannte Satteldächer.

2. Gebot der Rücksichtnahme
Die geplante Änderung des Bebauungsplans verstößt gegen den § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB. und Abs 1 Nr. 7

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. [redacted]

Nunmehr versucht man ein erneutes Scheitern durch eine Änderung des B-Plans zu verhindern. Eine Würdigung nachbarlicher Belange ist insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es muss angenommen werden, dass aufgrund der extremen Größe der einzelnen Mehrfamillenhäuser schlichtweg für die erforderlichen Stellplätze im Außenbereich gar kein Platz ist, da davon ausgegangen wird das Ersatzplanzungen von Bäumen aufgrund der Fällung des nahezu kompletten Baumbestandes erforderlich sind. Eine

Ersatzpflanzung auf dem Grundstück mit gleichwertigen Baumbestand ist auf Grund der Art der Bebauung nicht möglich.

Das ein Naturschutz- und Artenschutzgutachten erst nach Erlaß des Bebauungsplanes vielleicht eingeholt werden könnte ist schlicht und einfach nicht zulässig. So hat die Stadt Mainz in Ebersheim schon vor Erstellung des Bebauungsplanes die notwendigen Gutachten erstellen lassen. Sie Amtsblatt der Stadt Mainz Nr. 27 vom 14.06.2024.

Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Anrainer macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um drei Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von 24 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen **72**! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten" und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

3. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

Ein weiterer Verstoß der geplanten Änderung des Bebauungsplans gegen den § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB. und Abs 1 Nr. 7 ist der Konflikt mit der bisherigen Bebauung.

Ein neues Bauvorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können 24 Wohneinheiten des Objekts der Bauanfrage auf einem Grundstück als nicht eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan der dies zulässt ist deshalb rechtswidrig. Hier fehlt völlig die gesetzlich

vorgeschriebene Rücksichtnahme die gerade ja den Schutz der bisherigen Wohnsituation beinhaltet.

4. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Vorfeld, ob eine dichte Bebauung des Grundstücks [redacted] auf Grund des neuen Bebauungsplanes zulässig ist ebenfalls erforderlich es handelt sich bei der Straße Am alten Schulgarten um eine sogenannte Spielstraße mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit Parkplätzen entlang der Zufahrt, die den Fahrbereich auf höchsten 2,50m einschränken. Ein Verkehrsaufkommen wie durch die geplante Bebauung [redacted] würde nicht einen erheblichen Verkehrslärm sondern auch Abgas-Immissionen nach sich ziehen, die durchaus gesundheitliche Probleme der Anwohner nach sich ziehen würden.

Die geplante Verdichtung führt zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die die vorhandene Infrastruktur überlasten. Zum einen führt die geplante Bebauung zu a) unzumutbaren Verkehrszunahmen und zum anderen zu b) und c) Gefährdungen der Verkehrssicherheit.

a) Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten 24 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten" erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist nur einspurig zu befahren. Die dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauvoranfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der

Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. Früher wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

b) Zudem entsteht ein erhöhtes Risiko durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge durch das an den Wendehammer unmittelbar angrenzende Naturdenkmal. Die Unterzeichner kommen ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmert sich um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum nicht, dieser wächst ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste hat die Stadt zu verantworten, denn diese kann nicht allein in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Bei Kenntnis um die bereits derzeitig widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz ist ein Einschreiten der Stadt erforderlich und nicht durch Änderung des B-Plans in Kenntnis dieser Sachlage eine unvertretbare Verschlimmerung. Zudem ist durch die massive Verdichtung durch das Bauvoranfrageobjekt eine Gefahr begründet, dass es zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal kommt und der bisherige einmalige Baumbestand den Betonbauten der Bauvoranfrage weichen muss.

c) Die derzeitige Wohnbevölkerung besteht hauptsächlich aus Familien mit kleinen Kinder bzw. Enkelkindern die Straße durchaus auch zum Lernen von Fahrradfahren und Fußballspielen nutzen, wie dies ja der Name „Spielstraße" auch nahe legt. Eine Bebauung wir e es der Bebauungsplan zulassen würde stellt für alle Bewohner eine rehbliche Gefährdung dar da es ja auf Grund der Enge nicht einmal einen Gehweg gibt

5. Kanalisation

Die vorhandene Kanalisation ist nicht ausreichend. Alle Baumaßnahmen an der Straße, die grundsätzlich die Anlieger zu tragen hätten sind als finanzielle Belastung der Anwohner nicht hinnehmbar. Hier müssen Verträge mit dem Bauherren der Bauanfrage nachgewiesen werden beziehungsweise schon in den Bebauungsplan aufgenommen werden. die zu einer alleinigen Kostentragungspflicht des Bauherren führen.

6. Schutz des Naturdenkmals

Das benachbarte Naturdenkmal wird wie bereits ausgeführt durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden. Naturdenkmäler genießen einen besonderen Schutz nach dem Naturschutzrecht. Die Veränderung des Bebauungsplans hat negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal, was nicht im Einklang mit dem Naturschutzrecht zu bringen ist. Die Schutzmaßnahmen die der Bebauungsplan vorsehen sind nicht ausreichend.

7. Umweltrechtliche Aspekte

Neben dem Naturschutz sind zudem auch andere umweltrechtliche Aspekte betroffen, wie z.B. Lärm- und Emissionsschutz. Die Verdichtung der Bebauung führt zu einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen, die für die Nachbarn aber auch dem Tierbestand, wie Papageien, Spechte diverse seltene Singvögel unzumutbar sind. Es ist bekannt, dass auf dem Grundstück natürliche unterirdische Wasservorkommen sind, die durch eine so massive Verdichtung gefährdet sind. So waren die Vorbesitzer gezwungen bei Errichtung des Wohnhauses [redacted] in die Drainage eine Pumpe zu installieren um das Eindringen von Grundwasser in der Keller zu verhindern.

Ein Gutachten hinsichtlich der unterirdischen Wasserläufe erst im Rahmen eines Bauantrags vielleicht einzufordern, zu dem die Nachbarn leider vielleicht nicht einmal Einsichtnahme hätten ist hier grob fahrlässig.

Zudem steht durchaus auch eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplanten Baumaßnahmen im Raum. Zwar ist das Plannungsgebiet nicht mehr

Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins und die Fließrichtung des Grundwassers erfordert hier frühzeitig das Einholen eines Wasserschutz- Gutachtens.

So wie es im Übrigen in andere Bundesländern, die auch Rheinanlieger sind gute Übung ist. So zum Beispiel Breisach am Rhein im Baugebiete Vogesenstraße III

7. Verfahrensrechtliche Mängel

Es wird die Überprüfung des Planungsverfahrens selbst angeregt. Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden Verfahrensfehler begangen, wie etwa eine unzureichende Beteiligung der Öffentlichkeit und grundsätzlich mangelhafte Datenerhebung.

Zudem ist wie oben dargelegt eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

D 5

[redacted]

30. Juni 2024

[redacted]

[redacted]

60 - Bauamt Mainz
Aktz.: .....
02. JULI 2024

Dez. Antwortsch.			z. U.			z. K.			Wvl.			z. R.
Abt.	1			2			3			4		z. R.
SG	1	2	3	4	5	6			7	8		z. R.
SB	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1

An 61 weitergeben

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
6126 073
Eingang: 08. Juli 2024

Antw. Dez.		z. d. Ifd. A			Wvl.			R	
Abt.:	0	1			3		4		
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Stadt Mainz
Bauaufsicht
Postfach 3820
55028 Mainz

Einwendungen gegen die Änderung des B-Plans O 73-VS (vormals O 38)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben erfahren, dass die Änderung des B-Plan O 73-VS (vormals O 38) (https://www.mainz.de/microsite/bebauungsplaene/kartenteil/bebauungsplaene_karte.php) beabsichtigt ist, dies wohl in unmittelbaren Zusammenhang steht mit der Bauvoranfrage der [redacted] (im Folgenden Bauanfrage) und versucht wird auf diesem Wege das Entstehen von drei großen Mehrfamilienhäusern mit großer Tiefgarage in einem von Familienheimen geprägten Wohngebiet zu ermöglichen. Unsere nachfolgenden Ausführungen beziehen wir auf die beabsichtigte Änderung des B-Plan O 73-VS (im Folgenden B-Plan). Diese steht im fundamentalen Widerspruch zu dem B-Plan und dem zuvor geltenden B-Plan O-38 (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer

174

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. In der jetzigen Beschreibung des Wohngebiets wird entgegen der Sachlage angenommen, dass der Schwerpunkt nicht bei Familienheimen liege, was nicht nachvollzogen werden kann.

Unsere Einfamilienhäuser grenzen unmittelbar an den Wendehammer in der Straße „Am alten Schulgarten" an und liegen damit neben bzw. gegenüber dem Objekt der Bauanfrage in demselben Bereich des bisherigen B-Plan.

Wir erheben hiermit die nachfolgenden

EINWENDUNGEN

gegen die Änderung des B-Plans.

1. Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

Die Unterzeichner haben als Anwohner ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation in ihrem Wohngebiet nicht grundlegend ändert. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes ist ein elementares Prinzip im deutschen Verwaltungsrecht. Der Vertrauensschutz besagt, dass bestehende Rechtspositionen nicht ohne weiteres durch neue Planungen aufgehoben oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen wird sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10ff.). Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung sind allerdings nicht allein entscheidend. Vielmehr lässt sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation, in die ein Gebiet „hineingeplant" worden ist, sowie der jeweilige Planungswille, soweit dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.5.1988,

BVerwGE 79, 309, m.w.N.). Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung kommt es für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets dagegen grundsätzlich nicht an. Sie ist nur insoweit beachtlich, als sie sich im Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet hält (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10). Die Eigenart des Baugebiets ist geprägt durch die Festsetzung „Familienheim". Das Hamburgische OVG (Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12) führte hinsichtlich einer „Zwei-Wohnungsklausel" aus, diese „begründet die spezifische Wohnform des Familienheims und kann deshalb als ein Kriterium der Zweckbestimmung i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung ist sie geeignet, eine einheitliche Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter i.S. einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8.10.1998, BVerwGE 107, 256, 260; Beschl. v. 9.3.1993, Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 39; Urt. v. 26.9.1991, BVerwGE 89, 69, 80)." Aus dem B-Plan O-38 war die Festsetzung „Familienheim" zu entnehmen, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten. Bei der Planfeststellung war das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt und daher ist anzunehmen, dass mit den Festsetzungen der Plangeber das seinerzeit städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in diese Struktur verhindern wollte. Danach widersprechen die Änderung des B-Plan und insbesondere die Bauanfrage mit 24 Wohneinheiten der Festsetzung „Familienheim". Ein Mehrfamilienhaus steht bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem konkreten B-Plan unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebiets (vgl. zu diesem Maßstab Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 13). Auch insoweit ist bereits oben dargelegt, dass sich ein Familienheim durch die äußerlich ohne Weiteres erkennbare funktionale Selbständigkeit auszeichnet und diese Eigenschaft den Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses gerade fehlt. Ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage steht ersichtlich im Kontrast zu den zwei kleineren MFH und somit ersichtlich für eine andere Wohnform und hebt sich auf diese Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.

2. Gebot der Rücksichtnahme

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. [redacted] Nunmehr versucht man ein erneutes Scheitern durch eine Änderung des B-Plans zu verhindern. Eine Würdigung nachbarlicher Belange ist insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es muss angenommen werden, dass aufgrund der extremen Größe der einzelnen Mehrfamilienhäuser schlichtweg für die erforderlichen Stellplätze im Außenbereich gar kein Platz ist, da davon ausgegangen wird das Ersatzplanzungen von Bäumen aufgrund der Fällung des nahezu kompletten alten Baumbestandes erforderlich sind. Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Unterzeichner macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um drei Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von 24 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen **72**! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten“ und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich, sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

Die Motivation der Stadt ist mit keinem legitimen Grund, wie Nachverdichtung, zu rechtfertigen, was sich insbesondere im Folgenden unter Punkt 4. zeigen wird.

3. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

Die geplante Änderung des Bebauungsplans verstößt gegen den § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich regelt. Hiernach muss sich ein neues Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können 24 Wohneinheiten des Objekts der Bauanfrage auf einem Grundstück als nicht eingepasst betrachtet werden (vergleiche dazu auch unter Punkt 3.).

4. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die geplante Verdichtung führt zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die die vorhandene Infrastruktur überlasten. Zum einen führt die geplante Bebauung zu **a) unzumutbaren Verkehrszunahmen** und zum anderen zu **b) Gefährdungen der Verkehrssicherheit.**

a) **Unzumutbare Verkehrszunahmen**

Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten 24 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten" erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist mit einer Breite von nur 4,90m nur einspurig zu befahren und für Rettungsfahrzeuge gar nicht befahrbar. Die dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm und Sicherheitsproblematik verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauanfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts

aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. In der Vergangenheit wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

b) Gefährdungen der Verkehrssicherheit

Zudem entsteht ein erhöhtes Risiko durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge durch das an den Wendehammer unmittelbar angrenzende Naturdenkmal. Die Unterzeichner kommen ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmert sich um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum nicht, dieser wächst ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste hat die Stadt zu verantworten, denn diese kann nicht allein in der Verantwortung der Eigentümer des Naturdenkmals liegen, insbesondere, die gesunden Äste, die in den Wendehammer reichen. Die Gefahr erhöht sich durch die zunehmende Anzahl von Unwetterlagen, so dass auch gesunde Äste abknicken können und eine Gefährdung darstellen. Bei Kenntnis um die bereits derzeitig widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz ist ein Einschreiten der Stadt erforderlich und nicht durch Änderung des B-Plans in Kenntnis dieser Sachlage eine unvertretbare Verschlimmerung. Zudem ist durch die massive Verdichtung durch das Bauanfrageobjekt eine Gefahr begründet, dass es zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal kommt und der bisherige einmalige Baumbestand den Betonbauten der Bauanfrage weichen muss.

5. Erschließung/Kanalisation

Die vorhandene Kanalisation ist bereits derzeit nicht ausreichend. Alle Baumaßnahmen an der Straße, die grundsätzlich die Anlieger zu tragen hätten sind als finanzielle Belastung der Anwohner nicht hinnehmbar. Hier müssen städtbauliche Verträge mit den Bauherren der Bauanfrage nachgewiesen werden, die zu einer alleinigen Kostentragungspflicht der Bauherren führen, auch bei einer wohl zulässigen Bebauung mit zwei Doppelhäusern.

6. Schutz des Naturdenkmals

Das benachbarte Naturdenkmal wird wie bereits ausgeführt durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden. Naturdenkmäler genießen einen besonderen Schutz nach dem Naturschutzrecht. Die Veränderung des Bebauungsplans hat negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal, was nicht im Einklang mit dem Naturschutzrecht zu bringen ist.

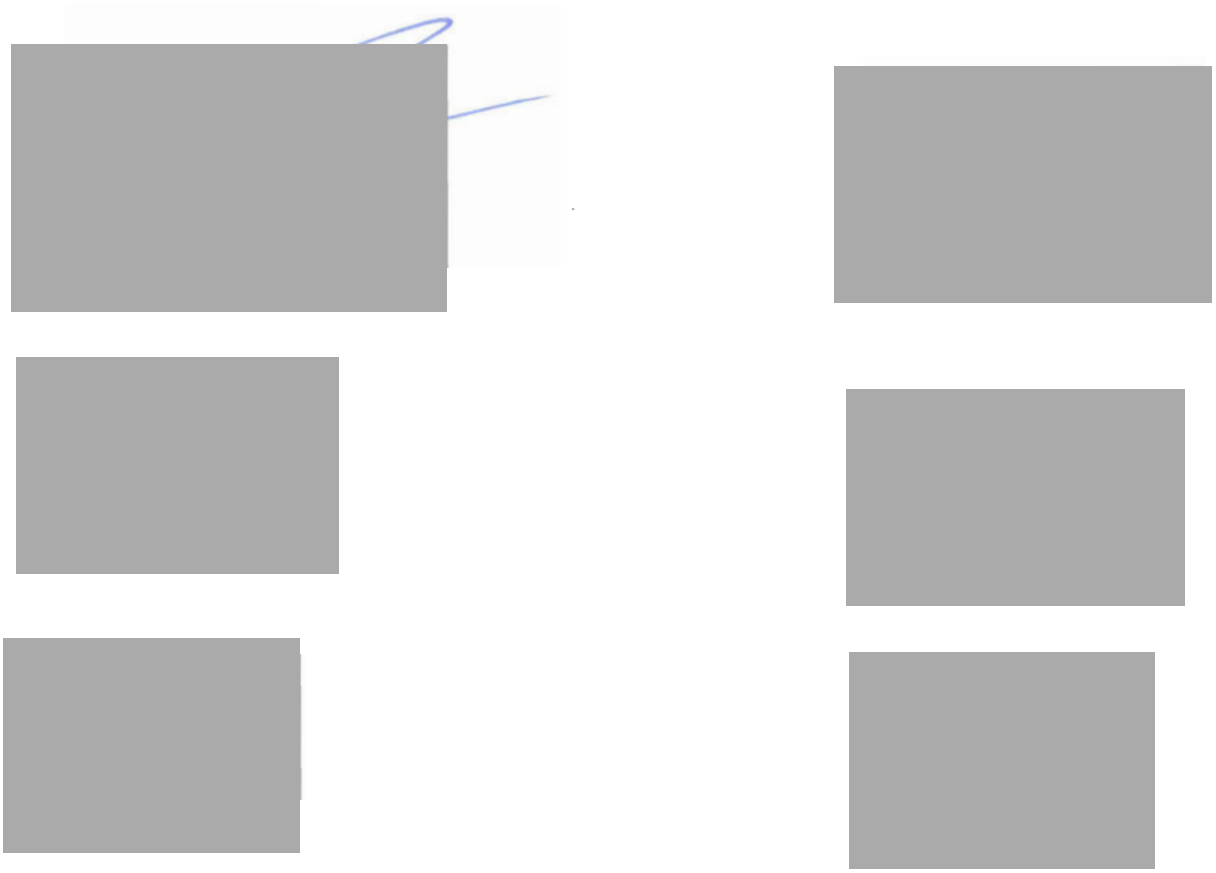
7. Umweltrechtliche Aspekte

Neben dem Naturschutz sind zudem auch andere umweltrechtliche Aspekte betroffen, wie z.B. Lärm- und Emissionsschutz. Die Verdichtung der Bebauung führt zu einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen, die für die Nachbarn aber auch dem Tierbestand, wie zahlreiche heimische Vögel aber auch Halsbandpapageien, die sich zuletzt umfassend um das Gebiet des Wendehammers angesiedelt haben, unzumutbar sind. Zudem ist bekannt, dass auf dem Grundstück natürliche unterirdische Wasservorkommen sind, die durch eine so massive Verdichtung gefährdet sind und unkalkulierbare Folgen für die nähere Umgebung haben. Diesbezüglich verwahrt man sich bezüglich aller noch eintretenden unbekannten Folgen, die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen vor, sollte es zu der Umsetzung der Änderung des B-Plans kommen.

8. Verfahrensrechtliche Mängel

Es wird die Überprüfung des Planungsverfahrens selbst angeregt. Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden Verfahrensfehler begangen, wie etwa eine unzureichende Beteiligung der Öffentlichkeit. Zudem ist wie oben dargelegt eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt. Derzeitig liegt zu den zuvor genannten Punkten noch keine inhaltliche Prüfung in Form von Gutachten vor. Letztere sind zwingende Voraussetzung und werden zeigen, dass eine Änderung des B-Plans rechtswidrig ist.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 1: Schreiben vom 25.11.2016 (Widerspruch gegen die Baugenehmigung)

[redacted]

[redacted]

25. November 2016

60 - Bauamt Mainz
Aktz.: .....
02. JULI 2024

Dez. Antwortschr.	z. U.	z. K.	Wvl.	z. R.
Abt. 1	2	3	4	z. R.
SG 1 2	3 4	5 6	7 8	z. R.
SB 1 2 3	4 5 6	7 8 9	10 11 12	1

Stadt Mainz
Bauaufsicht
Postfach 3820
55028 Mainz

Widerspruch gegen Baugenehmigung [redacted] .

Sehr geehrte [redacted],

vielen Dank für die am 14.11.2016 gewährte Akteneinsicht zu der oben genannten Baugenehmigung (im Folgenenden BG). Unsere nachfolgenden Ausführungen beziehen wir auf die erteilte Auskunft zum B-Plan O 38 (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt (im Folgenden B-Plan).

Unser Einfamilienhaus grenzt unmittelbar an den Wendehammer in der Straße „Am alten Schulgarten" an und liegt damit neben bzw. gegenüber den drei Mehrfamilienhäusern mit 15 Wohneinheiten in demselben Bereich des B-Plan O 38. Wir (im Folgenden Widerspruchsführer –kurz WSF) erheben hiermit

Widerspruch

gegen die BG.

Begründung

Die erteilte BG für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit 15 Wohneinheiten auf dem Grundstück [redacted] dürfte rechtswidrig sein und die WSF in ihren subjektiven Rechten verletzen.

1. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der streitigen drei Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohneinheiten beurteilt sich nach dem B-Plan O 38. Danach ist ausdrücklich die Bebauung mit einem Familienheim festgesetzt worden. In der BG selber wird ausgeführt, dass zur Definition des Begriffs Familienheim auf die Formulierung des § 7 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (im Folgenden II. WoBaUG) Bezug genommen wird, wonach Familienheim Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen sind, die je nach Größe und Grundriss ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie zu dienen. Weiter führt § 9 II. WoBauG zum Eigenheim aus, dass dies ein solches im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück mit einem Wohngebäude ist, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält, von denen eine Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist. Ferner spricht auch die Rechtsprechung aus jüngerer Zeit von dem Begriff des Familienheims und definiert es in dieser Form (vgl. Hamburgische OVG, Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12, sowie unten S. 3 fett hervorgehoben durch die WSF). Bei den drei Mehrfamilienhäusern mit 15 Wohneinheiten handelt es sich damit wohl unstreitig um kein Familienheim.

a) Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass der Bestandteil „Familienheim" des B-Plan obsolet geworden sein sollte. Von der Funktionslosigkeit einer Festsetzung kann nur die Rede sein, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt, und wenn diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Die tatsächlichen Verhältnisse müssen vom Planinhalt so massiv und offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan seine städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann (vgl. für viele z.B. BVerwG, Beschl. v. 21.12.1999, NVwZ-RR 2000, 411; OVG Hamburg, Urt. v. 14.11.2002, HmbJVBl. 2004, 62). Dies ist hier eindeutig nicht der Fall, die drei Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohneinheiten stehen im absoluten Kontrast zu dem das Gebiet des O 38 prägenden Charakter von Einfamilienhäusern.

b) Die mit der BG erteilte Befreiung für das Überschreiten der nach dem B-Plan zulässigen Zahl der Wohnungen auf 15 Wohnungen dürfte ferner rechtswidrig sein, da es an den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB fehlt. Die Befreiung dürfte bereits die Grundzüge der Planung berühren. Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der Umplanung möglich ist. Die Befreiung kann nicht als Vehikel dafür herhalten, die vom Plangeber getroffene planerische Regelung beiseite zu schieben. Sie darf - jedenfalls von Festsetzungen, die für die Planung tragend sind - nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (vgl. zu allem BVerwG, Beschl. v. 5.3.1999, Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 39 m.w.N.). Dem Inhalt des B-Plan lässt sich entnehmen, dass eine Beschränkung auf ein Familienheim vorgesehen ist, dies Anlass der Planung war und das zentrale Planungsziel mangels anderweitiger Ausführungen im B-Plan. Die Tatsache, dass eine massive Abweichung der festgesetzten GRZ und GFZ besteht, fällt diesbezüglich erschwerend ins Gewicht, ferner da der B-Plan diesbezüglich keine Ausnahme zulässt. Die Festsetzung des B-Plan sieht ferner lediglich zwei Vollgeschosse vor, so dass es nicht auf die Frage ankommt, ob das Staffelgeschoss ein Vollgeschoss ist oder nicht. Diesbezüglich führt das Hamburgische OVG

(Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12)

selbst zum Verhältnis eines kleinen Mehrfamilienhaus zu Doppelhäuser/Hausgruppen aus:

> *„Das Erscheinungsbild eines kleineren Mehrfamilienhauses unterscheidet sich von demjenigen „unechter", d.h. auf einem Grundstück errichteter Doppelhäuser oder Hausgruppen, denn in letzterem Falle tritt die funktionale Selbständigkeit der einzelnen Gebäude allein schon durch die separaten Hauseingänge zu Tage. Sie stellen sich solchermaßen auch nach außen hin als eine Erscheinungsform der spezifischen Wohnform des* ***Familienheims*** *dar. Diese Eigenschaft verbindet sie mit einem Einfamilienhaus und hebt sie umgekehrt deutlich von einem Mehrfamilienhaus ab."*

In dem vorliegenden Fall besteht der größt anzunehmende Unterschied im Erscheinungsbild im Verhältnis von drei großen Mehrfamilienhäusern zu einem Einfamilienhaus. Eine Abkehr von der dem B-Plan zugrunde liegenden Konzeption im Einzelfall liefe auf eine Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung hinaus. Ausnahmsweise zugelassene Anlagen nach § 31 Abs. 2 BauGB dürfen keine prägende Wirkung auf das Baugebiet haben (VGH München 19.5.2011 – 2 B 11.397, NVwZ-RR 2011, 851). Die Befreiung für das Überschreiten der nach dem B-Plan zulässigen Zahl der Wohnungen auf 15 Wohnungen

hätte aufgrund der vergleichbaren städtebaulichen Situation der Grundstücke im Plangebiet weitreichende Folgen. Die Grundstücke in O 38 sind durchweg ähnlich geschnitten und ließen allesamt eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus der hier streitigen Art zu. Die Befreiung würde daher dem schleichenden Eindringen von Mehrfamilienhäusern Vorschub leisten und die Gefahr bergen, dass die Festsetzung Familienheim ihre steuernde Kraft verliert.

c) Die BG spricht davon, dass die Baukörper städtebaulich vertretbar seien, da mit der Abweichung von den festgesetzten Werten zu GRZ und GFZ diese nicht zu unmaßstäblichen Baukörpern führt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese enorme Abweichung zugelassen wurde, denn dadurch entsteht ein großer Kontrast zu den übrigen Häusern des Gebiets und nach Ansicht der WSF auch gerade diese unmaßstäblichen Baukörper. Dies nicht nur zu den Einfamilienhäusern sondern auch zu den zwei Mehrfamilienhäusern in der Straße „Am alten Schulgarten" außerhalb des B-Plan Gebiets O 38. Nach der Rechtsprechung wird verlangt, dass für das Vorliegen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine atypische Sondersituation notwendig ist (BVerwG, NVwZ 1989, 1060). Danach kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur dort in Betracht, wo die Festsetzungen des Bebauungsplans wegen der besonderen Situation des Grundstücks im Einzelfall sachlich nicht gerechtfertigt sind (BVerwG, BauR 1989, 440). Dies ist hier nicht der Fall. Die Festsetzungen des B-Plan lassen die Möglichkeit offen das Grundstück mit zwei Einfamilienhäusern zu bebauen, wie dies ursprünglich auch mal durch Bauvoranfrage geplant war. Nach der Rechtsprechung ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB jedenfalls dann ausgeschlossen, wenn die Eigentümer aller oder zumindest zahlreicher anderer Grundstücke mit derselben Berechtigung eine Befreiung beanspruchen könnten. Wie bereits oben bei dem Punkt „Grundzüge der Planung" festgestellt, würde eine Befreiung dem schleichenden Eindringen von Mehrfamilienhäusern Vorschub leisten und die Gefahr bergen, dass die Festsetzung Familienheim ihre steuernde Kraft verliert.

d) Die Prüfung der Ausnahme des Vorhabens vor dem Hintergrund der Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen wird in der BG nicht vorgenommen. Es erfolgt lediglich hinsichtlich der Stellplätze in der Tiefgarage ein Hinweis auf diese. Inwiefern durch die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage tatsächlich eine Würdigung der nachbarlichen Belange erfolgt ist, ist mangels Begründung nicht nachvollziehbar.

2. Die rechtswidrige Befreiung dürfte die WSF auch in ihrem subjektiven Recht auf Erhaltung des Baugebiets verletzten. Der einem Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks kraft Bundesrechts zustehende Gebietserhaltungsanspruch (vgl. dazu nur

BVerwG, Urt. v. 16.9.1993, BVerwGE 94, 151, 161; Urt. v. 23. 8.1996, BVerwGE 101, 365, 372 ff.; OVG Hamburg, Beschl. v. 15.10.2008, NordÖR 2009, 68, 71; Urt. v. 10.7.1997, NordÖR 1999, 354, 355) wird unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen nicht nur dann verletzt, wenn ein im Baugebiet seiner Art nach allgemein unzulässiges Vorhaben ohne die erforderliche (rechtmäßige) Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Art der baulichen Nutzung zugelassen wird, sondern auch wenn ein im Baugebiet seiner Art nach allgemein zulässiges Vorhaben genehmigt wird, obwohl es im Einzelfall gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht (vgl. bereits OVG Hamburg, Beschl. v. 4.5.2009, 2 Bs 154/08). § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO enthält nicht nur das Gebot der Rücksichtnahme, sondern vermittelt auch einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebiets (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13.5.2002, NVwZ 2002, 1384; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Bd. V, Stand Januar 2008, § 15 BauNVO Rn. 36 f.).

Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen wird sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10 ff.). Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung sind allerdings nicht allein entscheidend. Vielmehr lässt sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation, in die ein Gebiet „hineingeplant" worden ist, sowie der jeweilige Planungswille, soweit dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.5.1988, BVerwGE 79, 309, m.w.N.). Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung kommt es für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets dagegen grundsätzlich nicht an. Sie ist nur insoweit beachtlich, als sie sich im Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet hält (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10).

Insoweit kann zur Eigenart des Baugebiets auf die vorstehenden Ausführungen zu den Grundzügen der Planung Bezug genommen werden. Der Festsetzung „Familienheim" kommt mithin auch im vorliegenden Zusammenhang eine entscheidende Bedeutung zu. Das Hamburgische OVG (Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12) führte hinsichtlich einer „Zwei-Wohnungsklausel" aus, diese

> *„begründet die spezifische Wohnform des Familienheims und kann deshalb als ein Kriterium der Zweckbestimmung i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung ist sie geeignet, eine einheitliche*

Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter i.S. einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8.10.1998, BVerwGE 107, 256, 260; Beschl. v. 9.3.1993,Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 39; Urt. v. 26.9.1991, BVerwGE 89, 69, 80).“

Aus dem B-Plan ist die Festsetzung „Familienheim“ zu entnehmen, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten. Bei der Planfeststellung war das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt und daher ist anzunehmen, dass mit den Festsetzungen der Plangeber das seinerzeit städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in diese Struktur verhindern wollte.

Danach dürften die im Wege einer objektiv rechtswidrigen - weil die Grundzüge der Planung berührenden - Befreiung von der Festsetzung „Familienheim“ zugelassenen drei Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohneinheiten dem Familienheimcharakter des Baugebiets widersprechen. Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebiets ist mit der Wahrung der Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB in den wesentlichen Beziehungen identisch (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 9). Ein Mehrfamilienhaus steht bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem konkreten B-Plan unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebiets (vgl. zu diesem Maßstab Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 13). Auch insoweit ist bereits oben dargelegt, dass sich ein Familienheim durch die äußerlich ohne Weiteres erkennbare funktionale Selbständigkeit auszeichnet und diese Eigenschaft den Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses gerade fehlt. Ein Mehrfamilienhaus steht somit ersichtlich für eine andere Wohnform und hebt sich auf diese Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.

3. Vor diesem Hintergrund kommt es daher nicht mehr auf die Frage an, ob die drei Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohneinheiten die WSF darüber hinaus unzumutbar in der Nutzung ihres Grundstücks beeinträchtigen und deshalb das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO verletzt ist.

Aufgrund der örtlich besonders kritischen Situation wird rein vorsorglich diesbezüglich dennoch Stellung genommen. Die BG wurde für ein Grundstück erteilt, welches lediglich durch eine Zufahrt am Wendehammer in der Straße „Am alten Schulgarten“ zugänglich ist. An diesem Punkt in dem Wendehammer sollen mittels einer Zufahrt in die Tiefgarage alle

Bewohner das Grundstück mittels An- und Abfahrtsverkehr erreichen. Durch die massive Befreiung von den Festsetzungen der GRZ und GFZ sind 20 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen und drei behindertengerechte Außenstellplätze. In der BG wird angeführt, dass *„die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer unterirdischen geschlossenen Mittelgarage"* erfolgt *„und daher die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Belange ergeht."* Diese Begründung hält aus mehreren Aspekten nicht stand: Zum einen ist den Akten zu entnehmen, dass aufgrund der extremen Größe der einzelnen Mehrfamilienhäuser für die erforderlichen Stellplätze im Außenbereich gar kein Platz wäre (Ersatzplanzungen von Bäumen aufgrund der Fällung des nahezu kompletten alten Baumbestandes). Zum anderen erfolgt gerade durch diese Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der WSF macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um drei Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die 15 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus zwei 90 und drei 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen 42 Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten" und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

Die als Bestandteil des Bauscheines einbezogene Gutachterliche Stellungnahme (Immissionsschutz), Ita müsste aus formellen sowie aus materiellen Gründen abgelehnt werden. Es besteht die Besorgnis der Befangenheit, da nicht auszuschließen ist das durch die Beauftragung des Inhabers der BG eine einseitige Prüfung zu dessen Gunsten vorgenommen wird. Dies wird unterlegt durch die Annahme, dass die Bewertung nach TA Lärm *„für Sonn- und Feiertage vorgenommen"* (S. 10 des Gutachtens) wurde, was entgegen der Begründung im Gutachten nicht nachvollzogen werden kann, da gerade an diesen Tagen ohnehin mit weniger Verkehr zu rechnen ist. Ferner der Aspekt, dass *„unter den gegebenen örtlichen Bedingungen hier von beschleunigten Abfahrten ausgegangen werden muss, erscheint wenig wahrscheinlich"* (s. 11 des Gutachtens) ist nicht nachvollziehbar, da in einem neutralen Gutachten gerade davon ausgegangen werden müsste. Ebenso wie der Punkt, *„dass eine wirksame bauliche Maßnahme zur Geräuschminderung auf dem Grundstück des Bauvorhabens nicht realisierbar ist"* ist absolut nicht nachvollziehbar.

Unsere Nachbarn [redacted] (ebenfalls zu dem Baufgebiet O-38 zugehörig) schließen sich dem Widerspruch mit der erfolgten Begründung an. Für den Fall, dass hier aus Ihrer Sicht eine andere Verfahrensweise erforderlich ist, bitte ich um kurze Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

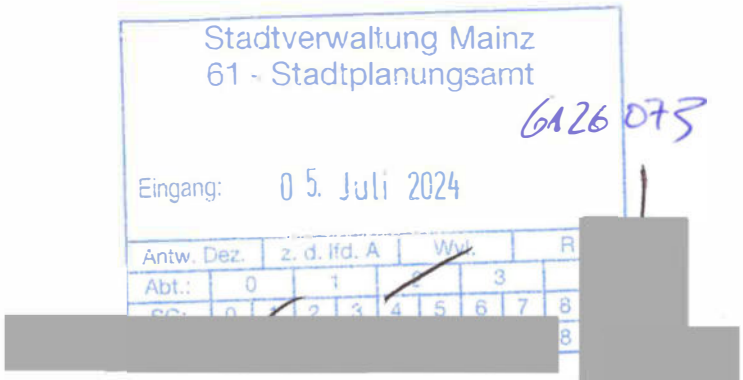
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

D 6



[redacted]

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

4. Juli 2024 / V

Bebauungsplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)“; Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vom Mainzer Stadtrat am 15. Mai 2024 beschlossenen Bebauungsplanentwurf möchten wir die nachstehende Stellungnahme abgeben.

Die [redacted] Mainz hat die satzungsrechtliche Verpflichtung, ihre Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dieser Zweck beschränkt sich nicht nur auf die Verwaltung von bestehendem, sondern insbesondere auch auf die Schaffung von neuem, bezahlbaren Wohnraum. Um dieser Zielsetzung auch in Zukunft gerecht zu werden, ist unsere Genossenschaft maßgeblich darauf angewiesen, ihren Wohnungsbestand im Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes weiterzuentwickeln. Diese Entwicklungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Planentwurf aus unserer Sicht noch nicht in ausreichendem Maße gegeben.

Für die in unserem Eigentum bzw. unserer Erbbauberechtigung stehenden Grundstücke (Planfelder „WA 3“, „WA 4“, „WA 5“, „WA 6“ und „WA 9“; siehe beigefügte Übersicht) regelt der vorliegende Planentwurf das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich über die Grundflächenzahl. Hierbei wird für den überwiegenden Gebäudebestand eine Grundflächenzahl zwischen „0,25“ und „0,35“ vorgesehen. Diese Festsetzungen erscheinen vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Bestrebungen und damit verbundenen gesetzlichen Neuregelungen im Baurecht nicht mehr

[redacted]

zeitgemäß. Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland wurden auch die Vorgaben für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung angepasst. Durch den Wegfall der Obergrenzen ist es nun möglich, umfangreichere Flächen für eine Bebauung vorzusehen und somit die Schaffung von Wohnraum insgesamt zu erleichtern. In diesem Zusammenhang sieht die Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl von „0,4“ als Orientierungswert vor (§ 17 BauNVO). Gemessen hieran erscheint es zeitgemäßer, einen Bebauungsplan aufzustellen, der sich an diesen neugeschaffenen Leitlinien orientiert als eine Bebauung aus den 1950er- bis 1970er-Jahren für die Zukunft festzuschreiben. Überdies wird die Festsetzung einer „starren“ Grundflächenzahl den speziellen und heterogenen Grundstückszuschnitten im Plangebiet nicht gerecht. Vielmehr sollten in den genannten Planfeldern ausschließlich individuelle Baufelder vorgesehen werden, die sich an den neuen Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung orientieren.

In den Planfeldern „WA 4“ und „WA 9“ ist eine offene Bauweise festgeschrieben. Auch wenn eine Vergrößerung der Baufenster vorgenommen wurde, könnte bei einer Neuerrichtung der Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nur in geringfügigem Maße zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Eine solche Festsetzung würde unsere künftigen baulichen Möglichkeiten einschränken. Aus diesem Grund sollte für diese Planfelder von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen werden. Gleichzeitig sollte die zulässige Höhe der Oberkanten der Gebäude angehoben und zusätzliche Vollgeschosse für jedes Gebäude vorgesehen werden.

In den Planfeldern „WA 5“ und „WA 6“ werden die bestehenden Trauf- und Firsthöhen aus Erhaltungsgründen als zwingend festgeschrieben. Somit wäre die Ausbildung von Staffelgeschossen in diesen Baufeldern nach derzeitigem Stand nicht möglich. Eine derartige Regelung geht mit einer Einschränkung unserer künftigen baulichen Möglichkeiten einher. Daher sollte eine Festschreibung der Traufhöhe entfallen und eine Anhebung der Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen erfolgen. Zusätzlich

[redacted]

sollten die Regelungen zur Dachform größere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen, ohne den optischen Erhaltungszweck aufzugeben.

Darüber hinaus sollen die im Planfeld „WA 6“ gegenwärtig durch den Bebauungsplan „Ketteler Siedlung - Änderung und Ergänzung (O 36)“ noch festgeschriebenen Baufenster, welche eine Bebauung mit vier Vollgeschossen ermöglichen, aufgegeben werden. Hierfür ist im Rahmen der Aufstellung des gegenwärtigen Bebauungsplanes ein angemessener Ausgleich zu schaffen, um dort auch künftig zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, den Erhaltungsbereich ausschließlich auf die Bebauung in der Heinrich-von-Gagern-Straße zu beschränken.

Um einerseits dem insgesamt steigenden Parkdruck entgegenzuwirken und andererseits dem künftigen Mobilitätsbedarf gerecht zu werden, sollte im Plangebiet auch der Aufbau einer Ladeinfrastruktur vorgesehen werden. Vor diesem Hintergrund sollte für unsere Grundflächen die Möglichkeit vorgesehen werden, zusätzliche Stellplätze für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

Ein Planentwurf, der die obenstehenden Anregungen abbildet, ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Wir möchten nochmals bekräftigen, dass wir den beabsichtigten Bebauungsplan als Chance begreifen, unsere Siedlung weiterzuentwickeln und auch für kommende Generationen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher möchten wir Sie bitten, unsere Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Gerne stehen wir Ihnen in diesem Zusammenhang auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

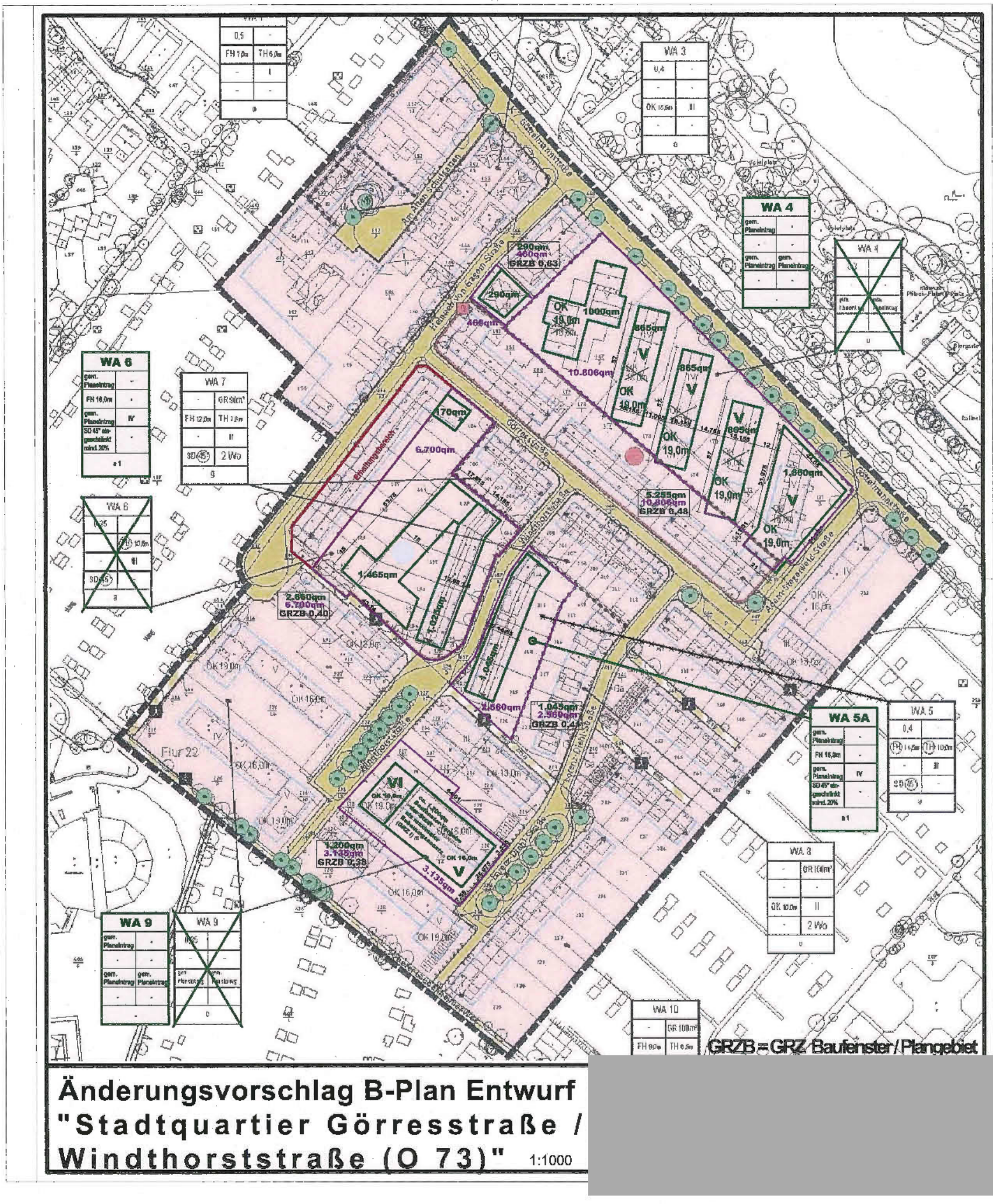
[redacted]

[redacted]

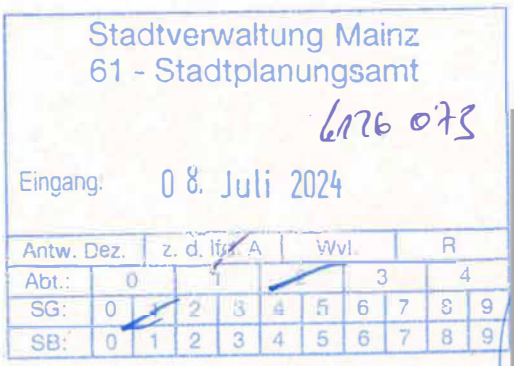
[redacted]



Bestand


WA 4
WA 6
WA 7
WA 8
WA 9
WA 10
WA 5A
WA 5
WA 3
Änderungsvorschlag B-Plan Entwurf
"Stadtquartier Görresstraße /
Windthorststraße (O 73)" 1:1000
GRZB = GRZ Baufenster / Plangebiet

D 7



[redacted]

Stadtverwaltung Mainz
61 – Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
55131 Mainz

Zürich, 04. Juli 2024

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans
"Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin des Grundstücks [redacted] (katastermäßige Bezeichnung Flur [redacted] Flurstück [redacted] in der Gemarkung Mainz) das durch den oben genannten Bebauungsplan überplant wird. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nehme ich zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Stellung.

Meine privaten Belange wären durch eine Umsetzung des Entwurfs erheblich betroffen. Dies resultiert maßgeblich aus den Festsetzungen der Grundfläche, der Wohneinheiten und der Gebäudehöhe.

I. Festsetzung einer Grundfläche von 150 m²

Der Entwurf sieht für das gegenständliche Baugebiet eine Grundfläche von 150 m² vor. Das stellt – angesichts des Umfangs der Bebauung im Bestand – eine erhebliche Herabsetzung der Bestandsgrundfläche in meinem Eigentum dar, welche mit einer entsprechenden Minderung des Grundstückswertes einhergehen wird. Es ist nicht ersichtlich, aus welchen – notwendigerweise erheblichen – Gründen diese starke Einschränkung gerade für das gegenständliche Grundstück zu gelten hat. Es erscheint vielmehr so, dass die Regelung mit

D7

Blick auf das übrige Regelungsgebiet überwiegend mit dem Bestand übereinstimmt, indes für den hiesigen Einzelfall eine unverhältnismäßige Festsetzung begründet. Die gewünschte Orientierung am Bestand (wie in der Begründung unter Ziff. 7.6 definiert) ist für das gegenständliche Grundstück – womöglich versehentlich, s. Formulierung: „Für den Erhalt einer kleinteiligen Struktur" aus Ziff. 7.2.1 der Begründung – nicht erfolgt. Man scheint vielmehr die „Ketteler-Siedlung" und das mit ihr verwirklichte Gartenstadtmodell herangezogen–, aber nicht der städtebaulichen Struktur „Am Alten Schulgarten" mit den deutlich über 150 m² großen Grundflächen, Rechnung getragen zu haben. Im Ergebnis schafft die Festsetzung eine vollständige Neuordnung der Bebauung ohne Beachtung des spezifischen Bestands. Dies verwundert umso mehr, als dass eine „heterogene Gebäudetypologie (...) zwischen 100 qm und 500 qm" sogar in Ziff. 6.3 der Begründung festgestellt wurde.

Nach meinem Verständnis definiert der Begriff der (zulässigen) Grundfläche zudem den Teil der Fläche des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen in bestimmter Weise in Anspruch genommen werden darf. Angesichts der gewählten Formulierung aus der Begründung (Ziff. 7.2.1):

„Für die Ausnutzbarkeit ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend."

kann im Prinzip nur ein Gebäude mit der entsprechenden Grundfläche von 150 m² errichtet werden. Im Dialog mit dem Stadtplanungsamt wird aber hingegen die – an sich erfreuliche – Auffassung vertreten, dass durchaus mehrere Gebäude mit der Grundfläche von 150 m² zulässig wären.

Es sollen also mehrere Gebäude mit derselben Grundfläche auf einem Grundstück errichtet werden können. Dies erscheint mit den Grundflächenverständnis aus der Baunutzungsverordnung nicht übereinzustimmen, da mithin für ein und dasselbe Grundstück mehrere Grundflächen definiert würden. Darüber hinaus ist diese Regelung, sollte sie den beschriebenen Regelungsgehalt beabsichtigen, auch recht uneindeutig und daher wohl auch unbestimmt. Nach meinem Verständnis darf eine Festsetzung nicht von den Typen der Baunutzungsverordnung abweichen. Dies dürfte aber bei der mehrfachen Grundflächenverwendung gerade der Fall sein. Um dennoch eine entsprechende, an den

Bestandsgrößen orientierte Bebauung zu ermöglichen, ist die Grundflächenfestsetzung aufzuheben.

Gleichzeitig ist für diesen Fall festzuhalten, dass mit Grundflächen von jeweils 150 m² – bei gleichzeitiger Eingrenzung der Wohnungseinheiten auf 3 Stück – eine erhebliche Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten einhergeht, für die auch keine hinreichende Rechtfertigung oder gar Begründung erkennbar ist.

Lösungsvorschlag:

1. Aufhebung der Grundflächenfestsetzung für das „WA 2".

2. Alternativ: Einfügen eines eindeutigen Hinweises im Plan, dass mehrere Gebäude auf dem Grundstück mit der jeweils angegebenen Grundfläche unter Beachtung der Grundflächenzahl zulässig sein werden.

   Sowie für diesen Fall: Erhöhen der derzeit festgesetzten Grundfläche auf 235 m² zum Erreichen angemessener Wohnungszuschnitte, die den Wohnbedarf der Bevölkerung auch abzubilden in der Lage sind.

3. Alternativ: Ausweisen eines „WA 11" mit den für die Straße „Am Alten Schulgarten" richtigerweise erkannten Grundflächen.

II. Festsetzung der Wohnungsanzahl

Die Festsetzung der Wohnungsanzahl auf 3 Wohneinheiten ist zu überdenken. Denn in der Mischung der Wohnungsanzahl und der Grundfläche kommt es zu einem – mindestens angesichts der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – ungünstigen Schnitt von übergroßen Wohneinheiten. Gleichzeitig ist eine Rechtfertigung dieser einschneidenden Festsetzung nicht ersichtlich.

Sollte die Begrenzung aufgrund der Dimensionierung des Zufahrtsbereichs zum Wendehammer zurückzuführen sein, so vermag dies nicht zu verfangen. Denn im Zufahrtsbereich meines

Grundstücks können zwei Personenkraftwagen im Begegnungsverkehr zwanglos passieren. Verbessert werden könnte die Lage zudem durch die Aufhebung der Parkflächen entlang der Liegenschaft Göttelmannstr. 39., um die dortige Einspurigkeit auf der Länge von etwa 16 Metern aufzuheben. Nichtsdestotrotz ist auch unklar, wieso eine so alltagstypische Verengung auf kurzer Distanz in einer derartig starken Beschränkung münden müsste. Dies wäre daher angesichts der „Mainzer Verkehrsrealitäten" und der so zu betrachtenden, durchschnittlichen Zufahrtssituationen eine unangemessene Reaktion auf die Zufahrtssituation.

Erschwerend ergibt sich auch für diese Festsetzung das Problem der fehlenden Bestandsorientierung. Der Bestand wird sogar selbst höher erkannt (Ziff. 6.8). Ferner ermangelt es einer stichhaltigen Begründung dieser weitreichenden Einschränkung.

Positiv formuliert: Eine – nur geringfügige – Erhöhung auf fünf Wohneinheiten pro Gebäude würde den erforderlichen Spielraum für neue Wohnungszuschnitte wiederherstellen und so einen sinnvollen Wohnungsmix ermöglichen, welcher sowohl der Wohnungsnachfrage (Stichwort: angespannter Wohnungsmarkt) als auch der Förderung von gesunden Wohnverhältnissen in verschiedenen Größenordnungen gerecht wird. Gleichzeitig würde die Bestandsorientierung wiederhergestellt.

Lösungsvorschlag:

Erhöhung der festgesetzten Wohnungsanzahl auf 5 Wohneinheiten pro Gebäude.

III. Zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 10 m ist in tatsächlicher Hinsicht für die Errichtung eines zeitgemäßen Standards unter Berücksichtigung der geltenden Ausführungsrichtlinien und Regeln der Technik bei zwei Vollgeschossen sowie Staffelgeschoss zu knapp bemessen. Ausweislich der Begründung ist gerade die Nachverdichtung mitsamt Staffelgeschossen im gegenwärtigen Standard (Deckenhöhen, Dämmung, etc.) vorgesehen (vgl. Ziff. 7.2.2). Womöglich geht man bislang von zu knapp angesetzten Werten für die technischen Standards aus.

Es braucht nach Rücksprache mit Fachleuten für die Errichtung der zulässigen, zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, mindestens eine Gebäudehöhe von 10,65 m. Daher ist anzuraten, die Gebäudehöhe – ebenfalls geringfügig – auf 11 m anzuheben, um eine ansonsten faktische Kappung von Staffelgeschossen vorzubeugen.

Lösungsvorschlag:

Erhöhung der Höhenfestsetzung auf 11 m.

IV. Abstand Baugrenze

Die geplante Baugrenze führt im südwestlichen Grundstücksbereich zu einer Behinderung der optimalen Anordnung einer möglichen Bebauung, ohne hierfür durch einen sachlichen Grund getragen zu werden. Denn mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten ist nicht ersichtlich, wieso zu der angrenzenden Kleingartensiedlung ein derart großzügiger Abstand einzuhalten ist. Der Baumbestand wiederrum ist auf und an der Grundstücksgrenze vorzufinden, sodass er bereits *en passant* mit dem gesetzlichen Abstandsflächenerfordernis geschützt würde. Aber so weit muss die Baugrenze aus meiner Sicht nicht erst reduziert werden.
Denn um einer zukünftigen Bebauung hinreichenden Platz zwischen mehreren Baukörpern zu ermöglichen, würde bereits ein Abstand von 5 m zur Grenze im südwestlichen Bereich ausreichen. Dann wäre gleichzeitig ein über den gesetzlichen Anforderungen liegender, sozialadäquater Abstand zur Kleingartensiedlung gewahrt und auch dem Baumbestand Rechnung getragen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass es meines Erachtens kein sachliches Erfordernis ersetzen kann, sollte der Grenzabstand nur aus vorausgegangenen Bebauungsplänen ungeprüft übernommen werden. Die festzusetzenden Einschränkungen des Bebauungsplans sollten vielmehr ein Resultat der planerischen Auswertung der sich aus den aktuellen, örtlichen Verhältnissen ergebenden Anforderungen darstellen.

Dementgegen fehlt es auch bezüglich der Baugrenze an einer hinreichenden Begründung sowie einer entsprechenden Rechtfertigung des damit verbundenen Verlustes an Nutzungsmöglichkeiten.

Lösungsvorschlag:

Reduktion der Baugrenze im südwestlichen Grundstücksbereich auf 5 m.

Für Rückfragen stehen ich, sowie das Ihnen aus dem Besprechungstermin vom 24.06.2024 bekannte Planungsteam, jederzeit gerne zur Verfügung,

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" | Schreiben vom 04.07.2024

[redacted] an Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de, thorsten.straub@stadt.mainz.de 05.07.2024 11:03

Kopie [redacted]

Von [redacted]

An "Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de" <Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de>, "thorsten.straub@stadt.mainz.de" <thorsten.straub@stadt.mainz.de>

Kopie [redacted]

Sehr geehrte Frau Sinz,
sehr geehrter Herr Straub,

zurückkommend auf das am 24.06.2024 in Ihrem Hause geführte Gespräch zum offenliegenden B-Plan-Entwurf „O73" erhalten Sie beigefügt das durch die Grundstückseigentümerin unterzeichnete Schreiben mit den besprochenen Einwendungen . Zusätzlich übermitteln wir dieses Schreiben an die in Ihrer Signatur genannte Fax -Nummer [redacted]

Wir bitten Sie den Erhalt des Schreibens zu bestätigen und danken vorab .

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung ,
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]



240704_AAS9_Offenlage B-Plan-Entwurf O73_Einwendungen_[redacted].pdf

[redacted]

2.d. Akt Akten
6126 073

→ 61.2.1 [redacted]

R 61.2

[redacted]

[redacted]

Stadtverwaltung Mainz
61 – Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
55131 Mainz

Zürich, 04. Juli 2024

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans
"Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin des Grundstücks [redacted] (katastermäßige Bezeichnung Flur [redacted] Flurstück [redacted] in der Gemarkung Mainz) das durch den oben genannten Bebauungsplan überplant wird. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nehme ich zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Stellung.

Meine privaten Belange wären durch eine Umsetzung des Entwurfs erheblich betroffen. Dies resultiert maßgeblich aus den Festsetzungen der Grundfläche, der Wohneinheiten und der Gebäudehöhe.

I. Festsetzung einer Grundfläche von 150 m²

Der Entwurf sieht für das gegenständliche Baugebiet eine Grundfläche von 150 m² vor. Das stellt – angesichts des Umfangs der Bebauung im Bestand – eine erhebliche Herabsetzung der Bestandsgrundfläche in meinem Eigentum dar, welche mit einer entsprechenden Minderung des Grundstückswertes einhergehen wird. Es ist nicht ersichtlich, aus welchen – notwendigerweise erheblichen – Gründen diese starke Einschränkung gerade für das gegenständliche Grundstück zu gelten hat. Es erscheint vielmehr so, dass die Regelung mit

Seite 2

Blick auf das übrige Regelungsgebiet überwiegend mit dem Bestand übereinstimmt, indes für den hiesigen Einzelfall eine unverhältnismäßige Festsetzung begründet. Die gewünschte Orientierung am Bestand (wie in der Begründung unter Ziff. 7.6 definiert) ist für das gegenständliche Grundstück – womöglich versehentlich, s. Formulierung: „Für den Erhalt einer kleinteiligen Struktur" aus Ziff. 7.2.1 der Begründung – nicht erfolgt. Man scheint vielmehr die „Ketteler-Siedlung" und das mit ihr verwirklichte Gartenstadtmodell herangezogen–, aber nicht der städtebaulichen Struktur „Am Alten Schulgarten" mit den deutlich über 150 m² großen Grundflächen, Rechnung getragen zu haben. Im Ergebnis schafft die Festsetzung eine vollständige Neuordnung der Bebauung ohne Beachtung des spezifischen Bestands. Dies verwundert umso mehr, als dass eine „heterogene Gebäudetypologie (...) zwischen 100 qm und 500 qm" sogar in Ziff. 6.3 der Begründung festgestellt wurde.

Nach meinem Verständnis definiert der Begriff der (zulässigen) Grundfläche zudem den Teil der Fläche des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen in bestimmter Weise in Anspruch genommen werden darf. Angesichts der gewählten Formulierung aus der Begründung (Ziff. 7.2.1):

„Für die Ausnutzbarkeit ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend."

kann im Prinzip nur ein Gebäude mit der entsprechenden Grundfläche von 150 m² errichtet werden. Im Dialog mit dem Stadtplanungsamt wird aber hingegen die – an sich erfreuliche – Auffassung vertreten, dass durchaus mehrere Gebäude mit der Grundfläche von 150 m² zulässig wären.

Es sollen also mehrere Gebäude mit derselben Grundfläche auf einem Grundstück errichtet werden können. Dies erscheint mit den Grundflächenverständnis aus der Baunutzungsverordnung nicht übereinzustimmen, da mithin für ein und dasselbe Grundstück mehrere Grundflächen definiert würden. Darüber hinaus ist diese Regelung, sollte sie den beschriebenen Regelungsgehalt beabsichtigen, auch recht uneindeutig und daher wohl auch unbestimmt. Nach meinem Verständnis darf eine Festsetzung nicht von den Typen der Baunutzungsverordnung abweichen. Dies dürfte aber bei der mehrfachen Grundflächenverwendung gerade der Fall sein. Um dennoch eine entsprechende, an den

Seite 3

Bestandsgrößen orientierte Bebauung zu ermöglichen, ist die Grundflächenfestsetzung aufzuheben.

Gleichzeitig ist für diesen Fall festzuhalten, dass mit Grundflächen von jeweils 150 m² – bei gleichzeitiger Eingrenzung der Wohnungseinheiten auf 3 Stück – eine erhebliche Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten einhergeht, für die auch keine hinreichende Rechtfertigung oder gar Begründung erkennbar ist.

Lösungsvorschlag:

1. Aufhebung der Grundflächenfestsetzung für das „WA 2".

2. Alternativ: Einfügen eines eindeutigen Hinweises im Plan, dass mehrere Gebäude auf dem Grundstück mit der jeweils angegebenen Grundfläche unter Beachtung der Grundflächenzahl zulässig sein werden.

   Sowie für diesen Fall: Erhöhen der derzeit festgesetzten Grundfläche auf 235 m² zum Erreichen angemessener Wohnungszuschnitte, die den Wohnbedarf der Bevölkerung auch abzubilden in der Lage sind.

3. Alternativ: Ausweisen eines „WA 11" mit den für die Straße „Am Alten Schulgarten" richtigerweise erkannten Grundflächen.

II. Festsetzung der Wohnungsanzahl

Die Festsetzung der Wohnungsanzahl auf 3 Wohneinheiten ist zu überdenken. Denn in der Mischung der Wohnungsanzahl und der Grundfläche kommt es zu einem – mindestens angesichts der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – ungünstigen Schnitt von übergroßen Wohneinheiten. Gleichzeitig ist eine Rechtfertigung dieser einschneidenden Festsetzung nicht ersichtlich.

Sollte die Begrenzung aufgrund der Dimensionierung des Zufahrtsbereichs zum Wendehammer zurückzuführen sein, so vermag dies nicht zu verfangen. Denn im Zufahrtsbereich meines

Seite 4

Grundstücks können zwei Personenkraftwagen im Begegnungsverkehr zwanglos passieren. Verbessert werden könnte die Lage zudem durch die Aufhebung der Parkflächen entlang der Liegenschaft Göttelmannstr. 39., um die dortige Einspurigkeit auf der Länge von etwa 16 Metern aufzuheben. Nichtsdestotrotz ist auch unklar, wieso eine so alltagstypische Verengung auf kurzer Distanz in einer derartig starken Beschränkung münden müsste. Dies wäre daher angesichts der „Mainzer Verkehrsrealitäten" und der so zu betrachtenden, durchschnittlichen Zufahrtssituationen eine unangemessene Reaktion auf die Zufahrtssituation.

Erschwerend ergibt sich auch für diese Festsetzung das Problem der fehlenden Bestandsorientierung. Der Bestand wird sogar selbst höher erkannt (Ziff. 6.8). Ferner ermangelt es einer stichhaltigen Begründung dieser weitreichenden Einschränkung.

Positiv formuliert: Eine – nur geringfügige – Erhöhung auf fünf Wohneinheiten pro Gebäude würde den erforderlichen Spielraum für neue Wohnungszuschnitte wiederherstellen und so einen sinnvollen Wohnungsmix ermöglichen, welcher sowohl der Wohnungsnachfrage (Stichwort: angespannter Wohnungsmarkt) als auch der Förderung von gesunden Wohnverhältnissen in verschiedenen Größenordnungen gerecht wird. Gleichzeitig würde die Bestandsorientierung wiederhergestellt.

Lösungsvorschlag:

Erhöhung der festgesetzten Wohnungsanzahl auf 5 Wohneinheiten pro Gebäude.

III. Zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 10 m ist in tatsächlicher Hinsicht für die Errichtung eines zeitgemäßen Standards unter Berücksichtigung der geltenden Ausführungsrichtlinien und Regeln der Technik bei zwei Vollgeschossen sowie Staffelgeschoss zu knapp bemessen. Ausweislich der Begründung ist gerade die Nachverdichtung mitsamt Staffelgeschossen im gegenwärtigen Standard (Deckenhöhen, Dämmung, etc.) vorgesehen (vgl. Ziff. 7.2.2). Womöglich geht man bislang von zu knapp angesetzten Werten für die technischen Standards aus.

Seite 5

Es braucht nach Rücksprache mit Fachleuten für die Errichtung der zulässigen, zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, mindestens eine Gebäudehöhe von 10,65 m. Daher ist anzuraten, die Gebäudehöhe – ebenfalls geringfügig – auf 11 m anzuheben, um eine ansonsten faktische Kappung von Staffelgeschossen vorzubeugen.

Lösungsvorschlag:

Erhöhung der Höhenfestsetzung auf 11 m.

IV. Abstand Baugrenze

Die geplante Baugrenze führt im südwestlichen Grundstücksbereich zu einer Behinderung der optimalen Anordnung einer möglichen Bebauung, ohne hierfür durch einen sachlichen Grund getragen zu werden. Denn mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten ist nicht ersichtlich, wieso zu der angrenzenden Kleingartensiedlung ein derart großzügiger Abstand einzuhalten ist. Der Baumbestand wiederrum ist auf und an der Grundstücksgrenze vorzufinden, sodass er bereits *en passant* mit dem gesetzlichen Abstandsflächenerfordernis geschützt würde. Aber so weit muss die Baugrenze aus meiner Sicht nicht erst reduziert werden.
Denn um einer zukünftigen Bebauung hinreichenden Platz zwischen mehreren Baukörpern zu ermöglichen, würde bereits ein Abstand von 5 m zur Grenze im südwestlichen Bereich ausreichen. Dann wäre gleichzeitig ein über den gesetzlichen Anforderungen liegender, sozialadäquater Abstand zur Kleingartensiedlung gewahrt und auch dem Baumbestand Rechnung getragen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass es meines Erachtens kein sachliches Erfordernis ersetzen kann, sollte der Grenzabstand nur aus vorausgegangenen Bebauungsplänen ungeprüft übernommen werden. Die festzusetzenden Einschränkungen des Bebauungsplans sollten vielmehr ein Resultat der planerischen Auswertung der sich aus den aktuellen, örtlichen Verhältnissen ergebenden Anforderungen darstellen.

Dementgegen fehlt es auch bezüglich der Baugrenze an einer hinreichenden Begründung sowie einer entsprechenden Rechtfertigung des damit verbundenen Verlustes an Nutzungsmöglichkeiten.

Seite 6

Lösungsvorschlag:

Reduktion der Baugrenze im südwestlichen Grundstücksbereich auf 5 m.

Für Rückfragen stehen ich, sowie das Ihnen aus dem Besprechungstermin vom 24.06.2024 bekannte Planungsteam, jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

E 1

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
6126 073
Eingang: 15. Juni 2026
Antw. Dez | z. d. Akt. A | Wvl.
Abt.: 0 | 1 | 2 | 3
SG: 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6
SB: 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6

[redacted]

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

10. Juni 2026 / V

Bebauungsplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)“; Stellungnahme im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs in Planstufe II

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vom Bau- und Sanierungsausschuss am 23. April 2026 beschlossenen Bebauungsplanentwurf möchten wir die nachstehende Stellungnahme abgeben.

Die [redacted] hat die satzungsrechtliche Verpflichtung, ihre Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dieser Zweck beschränkt sich nicht nur auf die Verwaltung von bestehendem, sondern insbesondere auch auf die Schaffung von neuem, bezahlbaren Wohnraum. Um dieser Zielsetzung auch in Zukunft gerecht zu werden, ist [redacted] maßgeblich darauf angewiesen, ihren Wohnungsbestand im Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes weiterzuentwickeln.

Diese Entwicklungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Planentwurf aus unserer Sicht noch immer nicht in ausreichendem Maße gegeben. Auf unsere Stellungnahme vom 4. Juli 2024, welche wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben haben, möchten wir an dieser Stelle verweisen. Bedauerlicherweise haben unsere dort eingebrachten Anregungen noch keine ausreichende Berücksichtigung im neuerlichen Planentwurf erfahren. Eine bauliche Weiterentwicklung zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum ist auf diese Weise kaum möglich. Dies darf aufgrund der jüngsten bundespolitischen Bestrebungen, die den

[redacted]

5.1

[redacted]

Belangen des Wohnungsbaus in angespannten Wohnungsmärkten wie Mainz ein überragendes öffentliches Interesse einräumt, welches auch die Belange des Naturschutzes überwiegt (Beschluss des Bundeskabinetts über den Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vom 27. Mai 2026) sowie den erst kürzlich erfolgten Änderungen im Bauplanungsrecht (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29. Oktober 2025), doch sehr verwundern. Insofern dürfen wir an dieser Stelle nochmals anregen, den Belangen des Wohnungsbaus im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein seiner gesellschaftspolitischen Bedeutung entsprechendes Gewicht einzuräumen. Gleichzeitig dürfen wir uns erlauben, die aus unserer Sicht in den nächsten Jahren vorrangigen Potenziale zur baulichen Weiterentwicklung unserer Siedlung nachstehend hervorzuheben und zu begründen.

Als [redacted] nehmen wir unsere Verantwortung für eine nachhaltige und sozial verträgliche Stadtentwicklung äußerst ernst. Dies spiegelt sich in besonderem Maße in unserem sorgsam gepflegten und über Jahrzehnte gewachsenen Grünbestand auf unseren Grundstücken wider. Wir sind stolz auf die hohe Dichte an Bäumen, Hecken und Sträuchern in unserem Quartier. Dieser wertvolle Bestand leistet bereits heute einen unverzichtbaren Beitrag zum lokalen Klimaschutz, zur Biodiversität und zum Naturschutz im Stadtgebiet. Wir beabsichtigen ausdrücklich, diesen grünen Charakter unserer Siedlung auch in Zukunft zu erhalten, zu schützen und auszubauen. Gleichzeitig stehen wir vor der Herausforderung, dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen. Um den wertvollen, klimarelevanten Grünbestand unserer Siedlung möglichst nicht durch Nachverdichtung im Erdbereich zu gefährden, müssen wir auch bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch flächenschonenden Wohnungsbau in den Blick nehmen.

Vor diesem Hintergrund sehen wir das vorrangige Potenzial zur Wohnraumschaffung in der vertikalen Nachverdichtung, genauer gesagt in einer Aufstockung unserer



Bestandsbauten. Wir teilen grundsätzlich die Auffassung, dass die bestehenden Siedlungsstrukturen einen schützenswerten und identitätsstiftenden Charakter besitzen. Der Erhalt der grauen Energie und der Bausubstanz ist auch aus Nachhaltigkeitssicht sinnvoll. Ein starrer Erhalt der historischen Dachformen, insbesondere der bestehenden Satteldächer mit einer Neigung von 45 Grad, steht einer zukunftsfähigen und energetisch optimierten Weiterentwicklung jedoch entgegen.

Wir regen daher im Rahmen der planerischen Abwägung an, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine moderne, behutsame Aufstockung um jeweils ein Vollgeschoss zu schaffen. Durch die Aufgabe der im gegenwärtigen Planentwurf in den Planfeldern „WA 5" und „WA 6" noch vorhandenen 40 bis 45-Grad-Dachform zugunsten einer moderneren architektonischen Interpretation unserer Siedlung entstehen entscheidende Synergien für den Umwelt- und Klimaschutz. Hierdurch könnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne dass hierzu der wertvolle Baumbestand oder die bodengebundenen Grünflächen in größerem Umfang angetastet werden müssen. Flachere Dachformen böten zudem die technisch und wirtschaftlich notwendigen Voraussetzungen für großflächige Dachbegrünungen (Retentionsdächer zur Starkregenvorsorge) kombiniert mit leistungsstarken Photovoltaik-Anlagen. Bei einer Beibehaltung der 40 bis 45-Grad-Satteldächer wäre dieses Potenzial stark eingeschränkt.

Neben den bereits vorgebrachten Vorschlägen dürfen wir daher besonders anregen, die Festsetzungen zu den Dachformen und Gebäudehöhen im weiteren Verfahren so flexibel zu gestalten, dass diese Aufstockungspotenziale im Sinne einer ausgewogenen Gesamtabwägung realisiert werden können. Auf diese Weise lässt sich der Erhalt des stadtbildprägenden Bestands in Form einer modernen architektonischen Neuinterpretation unserer Siedlung ideal mit den ökologischen und sozialen Anforderungen der Zukunft vereinbaren.

[redacted]

Auch an dieser Stelle möchten wir nochmals bekräftigen, dass wir den beabsichtigten Bebauungsplan als Chance begreifen, unsere Siedlung in moderner Weise weiterzuentwickeln und auch für kommende Generationen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher möchten wir Sie bitten, unsere Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Gerne stehen wir Ihnen in diesem Zusammenhang auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

WG: Bebauungsplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"; Stellungnahme im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs in Planstufe II

Christoph Rosenkranz an Thorsten Straub, Dorothea Sinz 15.06.2026 07:56

Von: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz, Dorothea Sinz/Amt61/Mainz@Mainz

zwV, bitte registrieren lassen

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Christoph Rosenkranz

Wir möchten Sie respektvoll ansprechen. Gerne können Sie uns mitteilen, wenn Sie eine andere Ansprache wünschen.

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Christoph Rosenkranz
Abteilungsleiter
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 30 44
Fax 0 61 31 -12 26 71
http://www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz am 15.06.2026 07:56 -----

Von: Amt61 Vorzimmer/Amt61/Mainz
An: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 15.06.2026 07:52
Betreff: WG: Bebauungsplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"; Stellungnahme im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs in Planstufe II
Gesendet von: Pelin Zincir

----- Weitergeleitet von Pelin Zincir/Amt61/Mainz am 15.06.2026 07:52 -----

Von: [redacted]
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie: [redacted]
Datum: 13.06.2026 12:03
Betreff: Bebauungsplanverfahren „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"; Stellungnahme im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs in Planstufe II

Sehr geehrte Damen und Herren,

das beigefügte Schreiben übersenden wir mit der Bitte um Kenntnisnahme und

entsprechende Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Diese E-Mail und alle Anhänge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.
This e-mail and any attached files may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf O 73 - [redacted].pdf

E 2

[redacted]

15 Juni 2026



Stadt Mainz
Bauplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

[redacted]

Weitere Einwendungen gegen den Entwurf des B-Plan O 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir fristgerecht Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans O 73. Es wird ausdrücklich Bezug genommen auf unseren bereits eingelegten **Widerspruch gegen die Baugenehmigung 63 BV-2015-3008-2, Aktenzeichen: StRA: 045/2017.** Die seinerzeit gegen die Baugenehmigung vorgebrachten gewichtigen Hinderungsgründe sollen nunmehr mit der Änderung der Baugenehmigung umgangen werden, so dass nunmehr die Bebauung durch die Hintertür ermöglicht werden soll. Auf Grund der Einwendungen der Nachbarn zog seinerzeit der damalige Eigentümer [redacted] seinen Bauantrag zurück. Zugleich nehmen wir ausdrücklich Bezug auf die bereits eingereichten Einwendungen von [redacted] mit Schreiben vom 15.06.2026. Der Entwurf des **neuesten** Entwurfes des Bebauungsplanes O 73 steht im fundamentalen Widerspruch zu dem derzeitigen B-Plan (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt (im Folgenden B-Plan).

Der Bauantrag sieht eine Bebauung mit mindestens 4 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit insgesamt 12 Wohneinheiten und Flachdächern vor. Dadurch verschlechtert sich die Wohnsituation der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes erheblich und dies stellt bereits einen Verstoß gegen § 1 BBauG dar.

Im hinteren Bereich des Gebiets ehemaliger Schul- und Lehrgarten stehen Einfamilienhäuser (bis auf das Familienheim der [redacted]) diese grenzen unmittelbar an den Wendehammer in der Straße „Am alten Schulgarten" an und liegen damit neben bzw. gegenüber dem Objekt

E 2

der [redacted] in demselben Bereich des bisherigen B-Plan O 38, diese plant eine sehr intensive Bebauung.

Es werden folgende Einwendungen erhoben:

1. Besondere Betroffenheit des Naturdenkmals

Auf [redacted] Grundstück befindet sich ein geschütztes Naturdenkmal, das sich in unmittelbarer Nähe [redacted] Wohnhauses befindet. Das Naturdenkmal steht bereits heute unter erheblichem Umwelteinfluss und musste in der Vergangenheit durch die Stadt gesichert werden. Die geplante Nachverdichtung mit zusätzlicher Bodenversiegelung, Tiefgarage, erhöhtem Verkehrsaufkommen sowie Eingriffen in den Wasserhaushalt kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Vitalität und Standsicherheit dieses Naturdenkmals haben. Aus unserer Sicht fehlt bislang eine ausreichende fachliche Untersuchung insbesondere zu:

- Auswirkungen zusätzlicher Versiegelung auf den Wasserhaushalt,
- Veränderungen des Mikroklimas,
- möglichen Auswirkungen auf den Wurzelraum,
- langfristigen Folgen für die Stand- und Verkehrssicherheit des Naturdenkmals.

Da sich das Naturdenkmal in unmittelbarer Nähe [redacted] Wohnhauses befindet, bestehen zudem erhebliche Sorgen hinsichtlich möglicher zukünftiger Schäden am Gebäude oder zusätzlicher kostenintensiver Sicherungsmaßnahmen. Diese besondere individuelle Betroffenheit wurde nach unserer Auffassung bislang nicht ausreichend berücksichtigt.

2. **Vertrauensschutz aufgrund der bisherigen Gebietsstruktur**

[redacted]

Vertrauen auf die bisherige planungsrechtliche Situation gestaltet. [redacted] zur Straße „Am alten Schulgarten" hin orientiert, da nach der bisherigen Gebietsstruktur und dem bisherigen Bebauungsplan dauerhaft von einer ruhigen, offenen und durch Grünflächen geprägten Wohnsituation ausgegangen werden durfte. Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerieren ein Erscheinungsbild des fraglichen Gebietes, welches nicht den Realitäten entspricht. Entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf existiert kein einziges Fünffamilienhaus. Lediglich das sogenannte Professorenhaus hat 4 Wohneinheiten. Es steht solitär an der Göttelmannstraße und passt sich so dem dortigen Bebauungsbild der Göttelmannstraße an. Auch die Zulässigkeit von Flachdächern, sogenannten Stufendächern zerstört das geschlossene an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf 3 Häuser sind von den 18 Häusern im fraglichen Gebiet alles sogenannte Satteldächer. Dass es lediglich 3 Punkthäuser mit Flachdächern gibt, die damals wegen § 34 BbauG genehmigt wurden ändert nichts daran, dass alle anderen Häuser in unmittelbaren Umgebung geneigte Dächer haben und so auch für die Nachbarn ein anders

Erscheinungsbild geben als Punkthäuser nach „Bauhausart". Die nun vorgesehene erhebliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern, Tiefgarage, zusätzlichem Verkehrsaufkommen und deutlich intensiverer Nutzung stellt einen erheblichen Eingriff in diese bestehende Wohnsituation dar.

3. Widersprüchliches Verhalten der Stadt Mainz

Besonders unverständlich erscheint uns, dass uns in der Vergangenheit eine Begradigung beziehungsweise Neuordnung der Grundstücksgrenze mit einem angrenzenden Grundstück der Stadt Mainz entlang der Straße „Am alten Schulgarten" mit Hinweis auf den Erhalt der Grünfläche abgelehnt wurde. Gleichzeitig soll nunmehr eine erhebliche Nachverdichtung mit zusätzlicher Versiegelung und intensiver baulicher Nutzung ermöglicht werden. Aus unserer Sicht liegt hierin ein erheblicher Abwägungswiderspruch, der im weiteren Verfahren berücksichtigt werden muss.

4. Klima- und umweltbezogene Auswirkungen

Die vorhandenen Grünflächen und der bestehende alte Baumbestand besitzen erhebliche Bedeutung für:

- das Mikroklima,
- die Verschattung,
- die Wasseraufnahme,
- den Hitzeschutz,
- sowie die Biodiversität im Quartier.

Die geplante Nachverdichtung mit erheblicher zusätzlicher Versiegelung widerspricht aus unserer Sicht den Anforderungen an eine klimaangepasste Stadtentwicklung. Wir regen daher an, die Auswirkungen auf Naturdenkmal, Wasserhaushalt, Mikroklima sowie die bestehende Wohnbebauung durch ergänzende unabhängige Fachgutachten vertieft prüfen zu lassen.

5. Gebot der Rücksichtnahme

Die geplante Änderung des Bebauungsplans verstößt gegen den § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB. und Abs 1 Nr. 7

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Eine Würdigung nachbarlicher Belange ist insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es muss angenommen werden, dass aufgrund der extremen Größe der einzelnen Mehrfamilienhäuser schlichtweg für

die erforderlichen Stellplätze im Außenbereich gar kein Platz ist, da davon ausgegangen wird das Ersatzplanzungen von Bäumen aufgrund der Fällung des nahezu kompletten Baumbestandes erforderlich sind. Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück mit gleichwertigen Baumbestand ist auf Grund der Art der Bebauung (große Bäume auf dem Dach einer Tiefgarage) nicht möglich.
Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Nachbarn macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um 4 Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von mindestens 12 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen **72**! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten" und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

6. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

Ein weiterer Verstoß der geplanten Änderung des Bebauungsplans gegen den § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB. und Abs 1 Nr. 7 ist der Konflikt mit der bisherigen Bebauung.
Ein neues Bauvorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können selbst 12 Wohneinheiten auf dem noch zu bebauenden Grundstück als nicht eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan der dies zulässt ist deshalb rechtswidrig. Hier fehlt völlig die gesetzlich vorgeschriebene Rücksichtnahme, die gerade ja den Schutz der bisherigen Wohnsituation beinhaltet.

7. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Vorfeld, ob eine dichte Bebauung des Grundstücks [redacted] auf Grund des neuen Bebauungsplanes zulässig ist, ist ebenfalls erforderlich. Es handelt sich bei der Straße „Am alten Schulgarten" um eine sogenannte Spielstraße mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit Parkplätzen entlang der Zufahrt, die den Fahrbereich auf 2,50m einschränken. Ein Verkehrsaufkommen wie durch die geplante Bebauung [redacted] würde nicht einen erheblichen Verkehrslärm sondern auch Abgas- Immissionen nach sich ziehen, die durchaus

gesundheitliche Probleme der Anwohner nach sich ziehen würden. Die ja zum Teil schon jetzt bestehen, da es immer wieder vorkommt, dass Müllabfuhr oder Lieferfahrzeuge, die im hinteren Bereich liegenden Grundstücke nicht anfahren, weil sie nicht in die Straße, wegen der parkenden Fahrzeuge einbiegen können.

Die geplante Verdichtung führt zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die die vorhandene Infrastruktur überlasten. Zum einen führt die geplante Bebauung zu
a) unzumutbaren Verkehrszunahmen und zum anderen zu b) und c) Gefährdungen der Verkehrssicherheit.

a) Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten mindestens 12 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten" erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist nur einspurig zu befahren. Die dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauvoranfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. Früher wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

b) Zudem entsteht ein erhöhtes Risiko durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge durch das an den Wendehammer unmittelbar angrenzende Naturdenkmal. Die Unterzeichner kommen ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmert sich um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum nicht, dieser wächst ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste hat die Stadt zu verantworten, denn diese kann nicht allein in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Bei Kenntnis um die bereits derzeitig widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als

Parkplatz ist ein Einschreiten der Stadt erforderlich und nicht durch Änderung des B-Plans in Kenntnis dieser Sachlage eine unvertretbare Verschlimmerung. Zudem ist durch die massive Verdichtung durch das Bauvoranfrageobjekt eine Gefahr begründet, dass es zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal kommt und der bisherige einmalige Baumbestand den Betonbauten der Bauvoranfrage weichen muss.

c) Die derzeitige Wohnbevölkerung besteht hauptsächlich aus Familien mit kleinen Kinder bzw. Enkelkindern die Straße durchaus auch zum Lernen von Fahrradfahren und Fußballspielen nutzen, wie dies ja der Name „Spielstraße" auch nahe legt. Eine Bebauung wir e es der Bebauungsplan zulassen würde stellt für alle Bewohner eine rehbliche Gefährdung dar da es ja auf Grund der Enge nicht einmal einen Gehweg gibt.

8. Kanalisation

Die vorhandene Kanalisation ist nicht ausreichend. Alle Baumaßnahmen an der Straße, die grundsätzlich die Anlieger zu tragen hätten sind als finanzielle Belastung der Anwohner nicht hinnehmbar. Diese Mehrbelastung der Kanalisation wird im Bebauungsplan vollkommen außer Acht gelassen Hier müssen Verträge mit dem Bauherren der Bauanfrage nachgewiesen werden, beziehungsweise schon in den Bebauungsplan aufgenommen werden. die zu einer alleinigen Kostentragungspflicht des späteren Bauherren führen muss.

9. Umweltrechtliche Aspekte

Neben dem Naturschutz sind zudem auch andere umweltrechtliche Aspekte betroffen, wie z.B. Lärm- und Emissionsschutz. Die Verdichtung der Bebauung führt zu einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen, die für die Nachbarn aber auch dem Tierbestand, wie Papageien, Spechte diverse seltene Singvögel unzumutbar sind. Es ist bekannt, dass auf dem Grundstück natürliche unterirdische Wasservorkommen sind, die durch eine so massive Verdichtung gefährdet sind. So waren die Vorbesitzer gezwungen bei Errichtung des Wohnhauses [redacted] in die Drainage eine Pumpe zu installieren um das Eindringen von Grundwasser in der Keller zu verhindern.

10. Verfahrensrechtliche Mängel

Vor diesem Hintergrund liegt eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange vor.

Mit freundlich[redacted]

[redacted]

E 3

[redacted]

Mainz, den 15.06.2026

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
61 26 073
Eingang: 16. Juni 2026

Antw. Dez.	z. d. Akten	Wv.	R
Abt.:	0	1	2	3	4
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Stadt Mainz
Bauplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Fax: +49 6131 12-2671

[redacted]

Weitere Einwendungen gegen den Entwurf des B-Plans O73

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe im Rahmen der Überprüfung Akteneinsicht in den Entwurf des neuesten Entwurfes des Bebauungsplanes O 73 neu erhalten.

Die dadurch erhaltenen weiteren Erkenntnisse machen es dringend erforderlich gegen den „Entwurf" des obengenannten Bebauungsplanes vorzugehen.

Dieser neue Bebauungsplan steht im fundamentalen Widerspruch zu dem derzeitigen B-Plan (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt (im Folgenden B-Plan).

Der Bauantrag sieht eine Bebauung mit mindestens 4 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit insgesamt 12 Wohneinheiten und Flachdächern vor.
Er verschlechtert die Wohnsituation der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes erheblich und stellt schon deshalb einen Verstoß gegen § 1 BBauG dar.

52 J

Im hinteren Bereich des Gebiets ehemaliger Schul-und Lehrgarten stehen Einfamilienhäuser (bis auf das Familienheim der [redacted]) diese grenzen unmittelbar an den Wendehammer in der Straße „Am alten Schulgarten" an und liegen damit neben bzw. gegenüber dem Objekt der [redacted] in demselben Bereich des bisherigen B-Plan O 38, diese plant eine sehr intensive Bebauung.

Es werden folgende Einwendungen erhoben

1. Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

Die Unterzeichnerin hat als Anwohner ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation in ihrem Wohngebiet nicht grundlegend ändert. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes ist ein elementares Prinzip im deutschen Verwaltungsrecht und damit auch des Baurechtes. Der Vertrauensschutz besagt, dass bestehende Rechtspositionen nicht ohne weiteres durch neue Planungen aufgehoben oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen wird sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10ff.). Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung sind allerdings nicht allein entscheidend. Vielmehr lässt sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation, in die ein Gebiet „hineingeplant" worden ist, sowie der jeweilige Planungswille, soweit dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.5.1988, BVerwGE 79, 309, m.w.N.). Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung kommt es zwar für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets dagegen grundsätzlich nicht an. Sie ist aber zu berücksichtigen.

Da sie den Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet zum Ausdruck bringt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10).

Die Eigenart des Baugebiets rund um die Straße am alten Schulgarten ist geprägt durch die Festsetzung „Familienheim". Das Hamburgische OVG (Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12) führte hinsichtlich einer „Zwei-Wohnungsklausel" aus, diese „begründet die spezifische Wohnform des Familienheims und kann deshalb als ein Kriterium der Zweckbestimmung i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung ist sie geeignet, eine einheitliche Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter i.S. einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8.10.1998, BVerwGE 107, 256, 260; Beschl. v. 9.3.1993,Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 39; Urt. v. 26.9.1991, BVerwGE 89, 69, 80)." Aus dem B-Plan ist die Festsetzung „Familienheim" zu entnehmen, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten. Bei der Planfeststellung war das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt und daher ist anzunehmen, dass mit den Festsetzungen der Plangeber das seinerzeit städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in diese Struktur verhindern wollte. Danach widerspricht der neueB-Plan und insbesondere die der bisherrigen Festsetzung „Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebiets ist mit der Wahrung der Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB in den wesentlichen Beziehungen identisch (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 9). Ein Mehrfamilienhaus steht bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem konkreten B-Plan unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebiets (vgl. zu diesem Maßstab Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 13). Auch insoweit ist bereits oben dargelegt, dass sich ein Familienheim durch die äußerlich ohne Weiteres erkennbare funktionale Selbständigkeit auszeichnet und diese Eigenschaft den Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses gerade fehlt. Mehrere Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage steht somit ersichtlich für eine andere Wohnform und hebt sich auf diese Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.

Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerieren jedoch ein Erscheinungsbild des fraglichen Gebietes das nicht den Realitäten entspricht.

So gibt entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf kein einziges Fünffamilien Haus. Lediglich das sogenannte Professorenhaus hat 4 Wohneinheiten. Es steht solitär an der Göttelmannstraße und passt sich so dem dortigen Bebauungsbild der Göttelmannstraße an.
Auch die Zulässigkeit von Flachdächern, sogenannten Stufendächern zerstört das geschlossene an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf 3 Häuser sind von den 18 Häusern im fraglichen Gebiet alles sogenannte Satteldächer. Dass es lediglich 3 Punkthäuser mit Flachdächern gibt, die damals wegen § 34 BbauG genehmigt wurden ändert nichts daran dass alle anderen Häuser in unmittelbaren Umgebung geneigte Dächer haben und so auch für die Nachbarn ein anders Erscheinungsbild geben als Punkthäuser nach „Bauhausart".
Hier kommt es nicht darauf an, möglichst viel hochpreisigen Wohnraum zu schaffen, sondern Aufgabe des Bebauungsplanes ist auch einen Kompromiss herzustellen, der eine auch für die Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht.

2. Gebot der Rücksichtnahme
Die geplante Änderung des Bebauungsplans verstößt gegen den § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB. und Abs 1 Nr. 7

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Im Jahr 2016 scheiterte die Baugenehmigung des [redacted] wegen Widerspruchs anderem Nachbarn im Vorverfahren, da die geplante Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und 15 Wohneinheiten rechtswidrig war.
Auf Grund der Einwendungen der Nachbarn zog daraufhin der damalige Eigentümer seinen Bauantrag zurück.

Nunmehr versucht man ein erneutes Scheitern durch eine Änderung des B-Plans zu verhindern. Eine Würdigung nachbarlicher Belange ist insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es muss angenommen werden, dass aufgrund der extremen Größe der einzelnen Mehrfamilienhäuser schlichtweg für die erforderlichen Stellplätze im Außenbereich gar

kein Platz ist, da davon ausgegangen wird das Ersatzplanzungen von Bäumen aufgrund der Fällung des nahezu kompletten Baumbestandes erforderlich sind. Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück mit gleichwertigen Baumbestand ist auf Grund der Art der Bebauung (Große Bäume auf dem Dach einer Tiefgarage) nicht möglich. Das nunmehr eingeholte Naturschutz- und Artenschutzgutachten weist Mängel auf.

Das liegt zum einen daran, dass es aus dem Jahr 2024 stammt und dass trotz der Möglickeit von Terminabsprachen Grundstücke nicht betreten wurden. So fehlen mittlerweile neu hinzugezogene Vogelarten wie zum Beispiel auch eine Waldohreule und auch eine Schwanzmeise.

Dies gilt im Übrigen auch für die Reptilien. Erfreulicher Weise gibt es von Jahr zu Jahr mehr Eidechsen, wobei ich nicht sagen kann um welche Sorte es sich handelt, da es Jungtiere sind. Auch die Erdkrötenpopulation hat deutlich zugenommen, es gibt nunmehr auch Jungtiere.

Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Anrainer macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um 4 Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von mindestens 12 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen 72! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten" und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

3. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

Ein weiterer Verstoß der geplanten Änderung des Bebauungsplans gegen den § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB. und Abs 1 Nr. 7 ist der Konflikt mit der bisherigen Bebauung.

Ein neues Bauvorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können selbst 12 Wohneinheiten auf dem noch zu bebauenden Grundstück als nicht eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan der dies zulässt ist deshalb rechtswidrig. Hier fehlt völlig die gesetzlich vorgeschriebene Rücksichtnahme die gerade ja den Schutz der bisherigen Wohnsituation beinhaltet.

4. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Vorfeld, ob eine dichte Bebauung des Grundstücks [redacted] auf Grund des neuen Bebauungsplanes zulässig ist ebenfalls erforderlich es handelt sich bei der Straße Am alten Schulgarten um eine sogenannte Spielstraße mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit Parkplätzen entlang der Zufahrt, die den Fahrbereich auf höchsten 2,50m einschränken. Ein Verkehrsaufkommen wie durch die geplante Bebauung des [redacted] würde nicht einen erheblichen Verkehrslärm sondern auch Abgas-Immissionen nach sich ziehen, die durchaus gesundheitliche Probleme der Anwohner nach sich ziehen würden. Die ja zum Teil schon jetzt bestehen, da es immer wieder vorkommt, dass Müllabfuhr oder Lieferfahrzeuge die im hinteren Bereich liegenden Grundstücke nicht anfahren, weil sie nicht in die Straße, wegen der parkenden Fahrzeuge einbiegen können.

Die geplante Verdichtung führt zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die die vorhandene Infrastruktur überlasten. Zum einen führt die geplante Bebauung zu a) unzumutbaren Verkehrszunahmen und zum anderen zu b) und c) Gefährdungen der Verkehrssicherheit.

a) Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten mindestens 12 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten" erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist nur einspurig zu befahren. Die

dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauvoranfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. Früher wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

b) Zudem entsteht ein erhöhtes Risiko durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge durch das an den Wendehammer unmittelbar angrenzende Naturdenkmal. Die Unterzeichner kommen ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmert sich um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum nicht, dieser wächst ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste hat die Stadt zu verantworten, denn diese kann nicht allein in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Bei Kenntnis um die bereits derzeitig widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz ist ein Einschreiten der Stadt erforderlich und nicht durch Änderung des B-Plans in Kenntnis dieser Sachlage eine unvertretbare Verschlimmerung. Zudem ist durch die massive Verdichtung durch das Bauvoranfrageobjekt eine Gefahr begründet, dass es zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal kommt und der bisherige einmalige Baumbestand den Betonbauten der Bauvoranfrage weichen muss.

c) Die derzeitige Wohnbevölkerung besteht hauptsächlich aus Familien mit kleinen Kinder bzw. Enkelkindern die Straße durchaus auch zum Lernen von Fahrradfahren und Fußballspielen nutzen, wie dies ja der Name „Spielstraße" auch nahe legt. Eine Bebauung wie es der Bebauungsplan zulassen würde stellt für alle Bewohner eine rehbliche Gefährdung dar da es ja auf Grund der Enge nicht einmal einen Gehweg gibt

5. Kanalisation

Die vorhandene Kanalisation ist nicht ausreichend. Alle Baumaßnahmen an der Straße, die grundsätzlich die Anlieger zu tragen hätten sind als finanzielle Belastung der Anwohner nicht hinnehmbar. Diese Mehrbelastung der Kanalisation wird im Bebauungsplan vollkommen außer Acht gelassen Hier müssen Verträge mit dem Bauherren der Bauanfrage nachgewiesen werden, beziehungsweise schon in den Bebauungsplan aufgenommen werden. die zu einer alleinigen Kostentragungspflicht des späteren Bauherren führen muß.

6. Schutz des Naturdenkmals

Das benachbarte Naturdenkmal wird wie bereits ausgeführt durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden. Naturdenkmäler genießen einen besonderen Schutz nach dem Naturschutzrecht. Die Veränderung des Bebauungsplans hat negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal, was nicht im Einklang mit dem Naturschutzrecht zu bringen ist. Die Schutzmaßnahmen die der Bebauungsplan vorsehen sind nicht ausreichend.

Besonders problematisch ist im Gutachten und den Erläuterungen die Einstufung eines Baumes auf dem Grundstück [redacted] als nicht Erhaltungswürdig. Dies Stellt einen Eingriff in des Eigentumsrecht dar, des es eventuellen Bautätigkeiten auf dem Nachbargrundstück Tür und Tor öffnet zu Verlangen den Baum zu entfernen. Dieser Passus ist aus dem Bebauungsplan zu entfernen.

7. Umweltrechtliche Aspekte

Neben dem Naturschutz sind zudem auch andere umweltrechtliche Aspekte betroffen, wie z.B. Lärm- und Emissionsschutz. Die Verdichtung der Bebauung führt zu einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen, die für die Nachbarn aber auch dem Tierbestand, wie Papageien, Spechte diverse seltene Singvögel unzumutbar sind. Es ist bekannt, dass auf dem Grundstück natürliche unterirdische Wasservorkommen sind, die durch eine so massive Verdichtung gefährdet sind. So waren die Vorbesitzer gezwungen bei Errichtung des Wohnhauses [redacted] in die Drainage eine Pumpe zu installieren um das Eindringen von Grundwasser in der Keller zu verhindern.

Ein Gutachten hinsichtlich der unterirdischen Wasserläufe erst im Rahmen eines Bauantrags vielleicht einzufordern, zu dem die Nachbarn leider vielleicht nicht einmal Einsichtnahme hätten ist hier grob fahrlässig.
Zudem steht durchaus auch eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplanten Baumaßnahmen im Raum. Zwar ist das Plannungsgebiet nicht mehr Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins und die Fließrichtung des Grundwassers erfordert hier frühzeitig das Einholen eines Wasserschutz- Gutachtens.

So wie es im Übrigen in andere Bundesländern, die auch Rheinanlieger sind gute Übung ist. So zum Beispiel Breisach am Rhein im Baugebiete Vogesenstraße III.

7. Verfahrensrechtliche Mängel

Wie oben dargelegt ist eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt. Auch der vielzitierte neue Bauturbo führt nicht zu einer Außerkraftsetzung der Baugesetze und der Schutz der Nachbarschaft.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

E 4

61	26	05		73		

Aktenzeichen:

[redacted]

Mainz, 16.06.2026

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 16. Juni 2026

Antw. Dez.	z. d. Ufd. A	Wvl.	R
Abt.:	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

[redacted]

Stadt Mainz
Bauplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Fax: +49 6131 12-2671

Unterstützung des Schreibens von Frau Martina Renz-Buenning mit folgendem Betreff: **Weitere Einwendungen gegen den Entwurf des B-Plans O73**

Sehr geehrte Damen und Herren,

[redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe im Rahmen der Überprüfung Akteneinsicht in den Entwurf des neuesten Entwurfes des Bebauungsplanes O 73 neu erhalten.

Die dadurch erhaltenen weiteren Erkenntnisse machen es dringend erforderlich gegen den „Entwurf" des obengenannten Bebauungsplanes vorzugehen.

Dieser neue Bebauungsplan steht im fundamentalen Widerspruch zu dem derzeitigen B-Plan (Erlass 1971, damit Geltung der BauNVO 1968) mit folgendem Inhalt: Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer offenen

Bauweise. Es wird als Familienheim mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschlossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt (im Folgenden B-Plan).
Der Bauantrag sieht eine Bebauung mit mindestens 4 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit insgesamt 12 Wohneinheiten und Flachdächern vor.
Er verschlechtert die Wohnsituation der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes erheblich und stellt schon deshalb einen Verstoß gegen § 1 BBauG dar.

Im hinteren Bereich des Gebiets ehemaliger Schul-und Lehrgarten stehen Einfamilienhäuser (bis auf das Familienheim [redacted]) diese grenzen unmittelbar an den Wendehammer in der Straße „Am alten Schulgarten" an und liegen damit neben bzw. gegenüber dem Objekt der [redacted] in demselben Bereich des bisherigen B-Plan O 38, diese plant eine sehr intensive Bebauung.

Es werden folgende Einwendungen erhoben

1. Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

Die Unterzeichnerin hat als Anwohner ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation in ihrem Wohngebiet nicht grundlegend ändert. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes ist ein elementares Prinzip im deutschen Verwaltungsrecht und damit auch des Baurechtes. Der Vertrauensschutz besagt, dass bestehende Rechtspositionen nicht ohne weiteres durch neue Planungen aufgehoben oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen wird sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10ff.). Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung sind allerdings nicht allein entscheidend. Vielmehr lässt sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation, in die ein Gebiet „hineingeplant" worden ist, sowie der jeweilige Planungswille, soweit dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.5.1988, BVerwGE 79, 309, m.w.N.). Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung

kommt es zwar für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets dagegen grundsätzlich nicht an. Sie ist aber zu berücksichtigen.

Da sie den Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet zum Ausdruck bringt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 10).
Die Eigenart des Baugebiets rund um die Straße am alten Schulgarten ist geprägt durch die Festsetzung „Familienheim". Das Hamburgische OVG (Beschluss vom 5. Juni 2009, Az. 2 Bs 26/09, Fundstelle openJur 2013, 843 Rdnr. 12) führte hinsichtlich einer „Zwei-Wohnungsklausel" aus, diese „begründet die spezifische Wohnform des Familienheims und kann deshalb als ein Kriterium der Zweckbestimmung i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung ist sie geeignet, eine einheitliche Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter i.S. einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 8.10.1998, BVerwGE 107, 256, 260; Beschl. v. 9.3.1993,Buchholz 406.11 § 31 BauGB Nr. 39; Urt. v. 26.9.1991, BVerwGE 89, 69, 80)." Aus dem B-Plan ist die Festsetzung „Familienheim" zu entnehmen, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten. Bei der Planfeststellung war das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt und daher ist anzunehmen, dass mit den Festsetzungen der Plangeber das seinerzeit städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in diese Struktur verhindern wollte. Danach widerspricht der neueB-Plan und insbesondere die der bisherrigen Festsetzung „Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebiets ist mit der Wahrung der Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB in den wesentlichen Beziehungen identisch (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 9). Ein Mehrfamilienhaus steht bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem konkreten B-Plan unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebiets (vgl. zu diesem Maßstab Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 15 BauNVO Rn. 13). Auch insoweit ist bereits oben dargelegt, dass sich ein Familienheim durch die äußerlich ohne Weiteres erkennbare funktionale Selbständigkeit auszeichnet und diese Eigenschaft den Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses gerade fehlt. Mehere Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage steht somit ersichtlich für eine andere

Wohnform und hebt sich auf diese Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.

Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerieren jedoch ein Erscheinungsbild des fraglichen Gebietes das nicht den Realitäten entspricht.
So gibt entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf kein einziges Fünffamilien Haus. Lediglich das sogenannte Professorenhaus hat 4 Wohneinheiten. Es steht solitär an der Göttelmannstraße und passt sich so dem dortigen Bebauungsbild der Göttelmannstraße an.
Auch die Zulässigkeit von Flachdächern, sogenannten Stufendächern zerstört das geschlossene an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf 3 Häuser sind von den 18 Häusern im fraglichen Gebiet alles sogenannte Satteldächer. Dass es lediglich 3 Punkthäuser mit Flachdächern gibt, die damals wegen § 34 BbauG genehmigt wurden ändert nichts daran dass alle anderen Häuser in unmittelbaren Umgebung geneigte Dächer haben und so auch für die Nachbarn ein anders Erscheinungsbild geben als Punkthäuser nach „Bauhausart".
Hier kommt es nicht darauf an, möglichst viel hochpreisigen Wohnraum zu schaffen, sondern Aufgabe des Bebauungsplanes ist auch einen Kompromiss herzustellen, der eine auch für die Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht.

2. Gebot der Rücksichtnahme
Die geplante Änderung des Bebauungsplans verstößt gegen den § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB. und Abs 1 Nr. 7

Das Rücksichtnahmegebot im Bauplanungsrecht verlangt, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssen. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändert und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtigt, stellt dies ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Im Jahr 2016 scheiterte die Baugenehmigung des [redacted] wegen Widerspruchs anderem Nachbarn im Vorverfahren, da die geplante Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und 15 Wohneinheiten rechtswidrig war.
Auf Grund der Einwendungen der Nachbarn zog daraufhin der damalige Eigentümer seinen Bauantrag zurück.

Nunmehr versucht man ein erneutes Scheitern durch eine Änderung des B-Plans zu verhindern. Eine Würdigung nachbarlicher Belange ist insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es muss angenommen werden, dass aufgrund der extremen Größe der einzelnen Mehrfamilienhäuser schlichtweg für die erforderlichen Stellplätze im Außenbereich gar kein Platz ist, da davon ausgegangen wird das Ersatzplanzungen von Bäumen aufgrund der Fällung des nahezu kompletten Baumbestandes erforderlich sind. Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück mit gleichwertigen Baumbestand ist auf Grund der Art der Bebauung (Große Bäume auf dem Dach einer Tiefgarage) nicht möglich. Das nunmehr eingeholte Naturschutz- und Artenschutzgutachten weist Mängel auf.

Das liegt zum einen daran, dass es aus dem Jahr 2024 stammt und dass trotz der Möglickeit von Terminabsprachen Grundstücke nicht betreten wurden. So fehlen mittlerweile neu hinzugezogene Vogelarten wie zum Beispiel auch eine Waldohreule und auch eine Schwanzmeise.

Durch die Verkehrszuspitzung durch An- und Abfahrtsverkehr durch die Tiefgarage entsteht eine unzumutbare Geräuschbelästigung und damit kommt es zu einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Aus der Perspektive der Anrainer macht es daher grundsätzlich keinen Unterschied, ob es sich um 4 Mehrfamilienhäuser handelt oder es ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wäre, denn an dem Ort der Tiefgaragenzufahrt bündelt sich der komplette Verkehr. Zu Denken gibt auch die Tatsache, dass es durch die enorme Personenanzahl (Für die nunmehr gestiegene Anzahl von mindestens 12 Wohneinheiten mal überschlägig berechnet: Pro Mehrfamilienhaus vier 90 und vier 60 Quadratmeter große Wohnungen, mit denkbar je vier bzw. zwei Personen, mal drei und damit dem Ergebnis von angenommenen **72**! Personen) wohl zu erhöhtem Besucherverkehr kommen wird. Mangels Parkplätzen in der Straße „Am alten Schulgarten“ und der sehr wenigen und beliebten Parkplätze der Göttelmannstraße ist dies nicht nur städtebaulich sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich.

3. Konflikt mit der Umgebungsbebauung

Ein weiterer Verstoß der geplanten Änderung des Bebauungsplans gegen den § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB. und Abs 1 Nr. 7 ist der Konflikt mit der bisherigen Bebauung.

Ein neues Bauvorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, können selbst 12 Wohneinheiten auf dem noch zu bebauenden Grundstück als nicht eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan der dies zulässt ist deshalb rechtswidrig. Hier fehlt völlig die gesetzlich vorgeschriebene Rücksichtnahme die gerade ja den Schutz der bisherigen Wohnsituation beinhaltet.

4. Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die Einholung eines Verkehrsgutachtens im Vorfeld, ob eine dichte Bebauung des Grundstücks [redacted] auf Grund des neuen Bebauungsplanes zulässig ist ebenfalls erforderlich es handelt sich bei der Straße Am alten Schulgarten um eine sogenannte Spielstraße mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit Parkplätzen entlang der Zufahrt, die den Fahrbereich auf höchsten 2,50m einschränken. Ein Verkehrsaufkommen wie durch die geplante Bebauung des [redacted] würde nicht einen erheblichen Verkehrslärm sondern auch Abgas-Immissionen nach sich ziehen, die durchaus gesundheitliche Probleme der Anwohner nach sich ziehen würden. Die ja zum Teil schon jetzt bestehen, da es immer wieder vorkommt, dass Müllabfuhr oder Lieferfahrzeuge die im hinteren Bereich liegenden Grundstücke nicht anfahren, weil sie nicht in die Straße, wegen der parkenden Fahrzeuge einbiegen können.

Die geplante Verdichtung führt zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die die vorhandene Infrastruktur überlasten. Zum einen führt die geplante Bebauung zu a) unzumutbaren Verkehrszunahmen und zum anderen zu b) und c) Gefährdungen der Verkehrssicherheit.

a) Die Zufahrt für die Anzahl von geplanten mindestens 12 Wohneinheiten soll ausschließlich über die Straße „Am alten Schulgarten“ erfolgen, was rein tatsächlich nicht möglich ist, denn diese ist nur einspurig zu befahren. Die

dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm verbunden mit der derzeit in dem Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation ist den Bewohnern nicht zumutbar. Derzeit parken in der Straße „Am alten Schulgarten" und in dem Wendehammer zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen. Es ist trotz wohl geplanter Tiefgarage des Objekts der Bauvoranfrage (genaue Gestaltung und Größe unbekannt) davon auszugehen, dass durch die zahlreichen Bewohner des Bauanfrageobjekts aufgrund von mehreren Fahrzeugen, aus Bequemlichkeit oder durch Besucher ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen außerhalb der Tiefgarage entsteht, der ersichtlich nicht vorhanden ist. Die Parkplatzsituation auf der Göttelmannstraße ist ohnehin schon kritisch, insbesondere an den Wochenenden, durch sich regelrecht bildende Staus durch Bürger, die den Volkspark als Naherholung nutzen. Eine regelmäßige Verkehrskontrolle findet durch die Stadt seit geraumer Zeit aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht mehr statt. Früher wurde dies zumindest am Wochenende und an Festen und Großveranstaltungen im Volkspark durch die Stadt getätigt, so dass die Kenntnis des Problems durch die Stadt unterstellt werden kann.

b) Zudem entsteht ein erhöhtes Risiko durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge durch das an den Wendehammer unmittelbar angrenzende Naturdenkmal. Die Unterzeichner kommen ihrer Verkehrssicherungspflicht durch das regelmäßige Entfernen von Totholz nach, die Stadt hingegen kümmert sich um den im Wendehammer in ihrem Eigentum befindlichen Baum nicht, dieser wächst ohne Kontrolle in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste hat die Stadt zu verantworten, denn diese kann nicht allein in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Bei Kenntnis um die bereits derzeitig widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz ist ein Einschreiten der Stadt erforderlich und nicht durch Änderung des B-Plans in Kenntnis dieser Sachlage eine unvertretbare Verschlimmerung. Zudem ist durch die massive Verdichtung durch das Bauvoranfrageobjekt eine Gefahr begründet, dass es zu massiven negativen Eingriffen auf das Naturdenkmal kommt und der bisherige einmalige Baumbestand den Betonbauten der Bauvoranfrage weichen muss.

c) Die derzeitige Wohnbevölkerung besteht hauptsächlich aus Familien mit kleinen Kinder bzw. Enkelkindern die Straße durchaus auch zum Lernen von Fahrradfahren und Fußballspielen nutzen, wie dies ja der Name „Spielstraße" auch nahe legt. Eine Bebauung wir e es der Bebauungsplan zulassen würde stellt für alle Bewohner eine rehbliche Gefährdung dar da es ja auf Grund der Enge nicht einmal einen Gehweg gibt

5. Kanalisation

Die vorhandene Kanalisation ist nicht ausreichend. Alle Baumaßnahmen an der Straße, die grundsätzlich die Anlieger zu tragen hätten sind als finanzielle Belastung der Anwohner nicht hinnehmbar. Diese Mehrbelastung der Kanalisation wird im Bebauungsplan vollkommen außer Acht gelassen Hier müssen Verträge mit dem Bauherren der Bauanfrage nachgewiesen werden, beziehungsweise schon in den Bebauungsplan aufgenommen werden. die zu einer alleinigen Kostentragungspflicht des späteren Bauherren führen muß.

6. Schutz des Naturdenkmals

Das benachbarte Naturdenkmal wird wie bereits ausgeführt durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden. Naturdenkmäler genießen einen besonderen Schutz nach dem Naturschutzrecht. Die Veränderung des Bebauungsplans hat negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal, was nicht im Einklang mit dem Naturschutzrecht zu bringen ist. Die Schutzmaßnahmen die der Bebauungsplan vorsehen sind nicht ausreichend.

Besonders problematisch ist im Gutachten und den Erläuterungen die Einstufung eines Baumes auf dem Grundstück [redacted] als nicht Erhaltungswürdig. Dies Stellt einen Eingriff in des Eigentumsrecht dar, des es eventuellen Bautätigkeiten auf dem Nachbargrundstück Tür und Tor öffnet zu Verlangen den Baum zu entfernen. Dieser Passus ist aus dem Bebauungsplan zu entfernen.

7. Umweltrechtliche Aspekte

Neben dem Naturschutz sind zudem auch andere umweltrechtliche Aspekte betroffen, wie z.B. Lärm- und Emissionsschutz. Die Verdichtung der Bebauung führt zu einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen, die für die Nachbarn aber auch dem Tierbestand, wie Papageien, Spechte diverse seltene Singvögel unzumutbar sind. Es ist bekannt, dass auf dem Grundstück natürliche unterirdische Wasservorkommen sind, die durch eine so massive Verdichtung gefährdet sind. So waren die Vorbesitzer gezwungen bei Errichtung des Wohnhauses [redacted] in die Drainage eine Pumpe zu installieren um das Eindringen von Grundwasser in der Keller zu verhindern.

Ein Gutachten hinsichtlich der unterirdischen Wasserläufe erst im Rahmen eines Bauantrags vielleicht einzufordern, zu dem die Nachbarn leider vielleicht nicht einmal Einsichtnahme hätten ist hier grob fahrlässig.
Zudem steht durchaus auch eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplanten Baumaßnahmen im Raum. Zwar ist das Plannungsgebiet nicht mehr Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins und die Fließrichtung des Grundwassers erfordert hier frühzeitig das Einholen eines Wasserschutz- Gutachtens.

So wie es im Übrigen in andere Bundesländern, die auch Rheinanlieger sind gute Übung ist. So zum Beispiel Breisach am Rhein im Baugebiete Vogesenstraße III.

7. Verfahrensrechtliche Mängel

Wie oben dargelegt ist eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt. Auch der vielzitierte neue Bauturbo führt nicht zu einer Außerkraftsetzung der Baugesetze und der Schutz der Nachbarschaft.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

E 5

61 26 05 73 25012

Aktenzeichen:

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 16. Juni 2026
Antw. Dez. | z. d. lfd. A | Wvl. | R
Abt.: 0 1 2 3
SG: 0 1 2 3 4 5 6 7 8
SB: 0 1 2 3 4 5 6 7 8

[redacted]

Stadtverwaltung Mainz
61 – Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A
55131 Mainz

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

[redacted]

Zürich, 15. Juni 2026

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans
"Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin des Grundstücks [redacted] (katastermäßige Bezeichnung [redacted]) nehme ich im Rahmen der zweiten Offenlage erneut Stellung zum Bebauungsplanentwurf „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)".

Einleitend möchte ich betonen, dass ich weiterhin anstrebe, auf meinem Grundstück einen substantiellen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums in Mainz zu leisten.

Dieses Ansinnen geschieht in einer Zeit, in der die Rahmenbedingungen für Wohnungsbauvorhaben – steigende Baukosten, hohe Finanzierungskosten, verschärfte technische Anforderungen und zunehmende regulatorische Vorgaben – ohnehin außerordentlich schwierig sind, was anhand der stark rückläufigen Fertigstellungszahlen der privaten Bauwirtschaft augenscheinlich ist. Umso wichtiger erscheint es, vorhandene innerstädtische Flächenpotenziale zu nutzen und Wohnraum dort zu schaffen, wo dies ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglich ist.
Der Wohnungsmarkt in Mainz wird offiziell als „angespannter Wohnungsmarkt" geführt. Gleichzeitig wird von Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit regelmäßig gefordert, vorhandene

52 5

Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und neuen Wohnraum bereitzustellen. Vor diesem Hintergrund sollte die Entwicklung eines aktuell ungenutzten Grundstücks zu einem modernen Wohnstandort grundsätzlich breitem öffentlichen Interesse entsprechen.

Das angestrebte Wohnbauvorhaben verfolgt dabei nicht allein das Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums, sondern soll zugleich hohen Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz gerecht werden. Vorgesehen sind moderne Gebäudekonzepte mit einem hohen energetischen Standard, einer möglichst weitgehenden Nutzung regenerativer Energien, Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung, einer zukunftsfähigen Wärmeversorgung auf Basis emissionsarmer Technologien sowie einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Grünstrukturen soweit wie möglich erhalten, zusätzliche Begrünungsmaßnahmen umgesetzt und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen und klimaorientierten Wohnstandortes, der die Ziele der Innenentwicklung, der Wohnraumschaffung und des Klimaschutzes in besonderer Weise miteinander verbindet.

Im Zuge der Fortschreibung des Planentwurfs wurden einzelne Anregungen aus meiner Stellungnahme zur ersten Offenlage aufgegriffen. Für die vorgenommenen Anpassungen hinsichtlich der Klarstellung zur Formulierung der Grundflächenregelung sowie der Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe danke ich ausdrücklich. Die wesentlichen Anliegen meiner Stellungnahme haben jedoch bislang keinen Eingang in die Planung gefunden.
Dies betrifft insbesondere

- die Begrenzung der Grundfläche je Einzelgebäude auf 150 m²,
- die Begrenzung auf maximal drei Wohneinheiten je Gebäude sowie
- den Abstand der Baugrenze von 10 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze.

Gerade die beiden erstgenannten Festsetzungen führen in ihrer Kombination zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten meines Grundstücks und verhindern faktisch die Realisierung eines zeitgemäßen, marktgerechten und wirtschaftlich tragfähigen Wohnungsbauprojekts.

I. Unzureichende Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs

Der Bebauungsplan verfolgt nach eigener Aussage nicht das Ziel einer quantitativen Nachverdichtung. Gleichzeitig befindet sich Mainz in einer Situation erheblichen Wohnraummangels.

Die vorgesehene Begrenzung auf lediglich drei Wohneinheiten je Gebäude führt dazu, dass, bei Einhaltung der gleichzeitig festgesetzten maximalen Grundfläche von 150 m², nur sehr große Wohnungen realisierbar wären. Im Ergebnis entstünden überwiegend Wohnungen mit Größenordnungen von deutlich über 110 m² bis 120 m² Wohnfläche.

Gerade diese Wohnungsgrößen entsprechen jedoch weder den aktuellen Marktanforderungen noch dem dringend benötigten Wohnungsangebot für Familien, Paare und ältere Haushalte. Ziel meines Vorhabens ist die Schaffung moderner, zeitgemäßer Wohnungen mit offenen Wohn- und Aufenthaltsbereichen („Allraum-Komponenten") sowie den für heutige Wohnbedürfnisse erforderlichen separaten Raumeinheiten. Hierdurch können deutlich bedarfsgerechtere Wohnungszuschnitte mit einer im Durchschnitt geringeren Wohnungsgröße realisiert werden. Dies entspricht wesentlich besser den Anforderungen des Mainzer Wohnungsmarktes und ermöglicht zugleich die Schaffung einer höheren Zahl an Wohneinheiten auf derselben Grundstücksfläche.

Mit einer moderaten Erhöhung der zulässigen Wohneinheitenzahl auf fünf Wohneinheiten je Gebäude könnten beispielsweise zwei Wohnungen im Erdgeschoss, zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss und eine Wohnung im Staffelgeschoss realisiert werden. Dies würde die vorhandenen Flächen wesentlich effizienter nutzen und gleichzeitig ein deutlich bedarfsgerechteres Wohnungsangebot schaffen.

Die derzeitige Kombination aus 150 m² Grundfläche und drei Wohneinheiten führt dagegen zwangsläufig zur Entstehung übergroßer Wohnungen und verhindert die Schaffung eines zeitgemäßen Wohnungsmixes.

II. Fehlende städtebauliche Rechtfertigung der Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 150 m² je Einzelgebäude

Die Begründung des Bebauungsplanes stellt selbst fest, dass im Bereich „Am Alten Schulgarten" eine heterogene Bebauungsstruktur mit Einzelgebäuden zwischen unter 100 m² und bis zu 500 m² Grundfläche vorhanden ist.

Ebenso wird ausdrücklich festgestellt, dass dieser Bereich durch größere individuelle Einzelhäuser sowie kleinere Mehrparteienhäuser geprägt wird.

Vor diesem Hintergrund erschließt sich nicht, weshalb ausgerechnet für diesen Bereich eine starre Obergrenze von lediglich 150 m² Grundfläche je Einzelgebäude festgesetzt werden soll. Die Festsetzung orientiert sich ersichtlich nicht am vorhandenen Bestand dieses Teilgebietes, sondern vielmehr an anderen Teilbereichen des Plangebiets, insbesondere an der historischen Struktur der Ketteler-Siedlung.

Die planerische Begründung trägt daher die erhebliche Einschränkung meines Grundstücks nicht. Für eine wirtschaftlich tragfähige Wohnbebauung wären Grundflächen von mindestens 190 m² bis 225 m² je Gebäude erforderlich. Nur in dieser Größenordnung lassen sich zeitgemäße Grundrisse, barrierearme Erschließungskonzepte und marktgerechte Wohnungszuschnitte realisieren.

III. Rechtliche Bedenken gegen die gleichzeitige Festsetzung von GRZ und absoluter Grundfläche

Besondere rechtliche Bedenken bestehen gegen die Festsetzung in Ziffer 2.1.3 der textlichen Festsetzungen.

Danach sind im WA 2 bauliche Anlagen nur bis zu einer Grundfläche von 150 m² je Einzelgebäude zulässig, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,35. Hierdurch werden zwei unterschiedliche Instrumente zur Steuerung desselben Nutzungsmaßes kumulativ festgesetzt.

§ 16 Abs. 1 BauNVO sieht vor, dass das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch die Grundflächenzahl oder durch die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen bestimmt werden kann. Die gleichzeitige Anwendung beider Instrumente begegnet erheblichen rechtlichen Bedenken.

Insoweit wird insbesondere auf das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 21.10.2014 (Az. 1 N 11.1456) verwiesen. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat ausgeführt, dass die Kombination einer Grundflächenzahl mit einer zusätzlichen absoluten Begrenzung der Grundfläche planungsrechtlich problematisch ist, weil hierdurch das Maß der baulichen Nutzung in einer Weise doppelt reguliert wird, die von der Systematik der Baunutzungsverordnung nicht gedeckt ist.

Es wird daher angeregt, die zusätzliche Begrenzung auf 150 m² Grundfläche vollständig aufzuheben und die Steuerung des Nutzungsmaßes allein über die festgesetzte GRZ vorzunehmen. Hilfsweise wird angeregt, die zulässige Grundfläche auf mindestens 190 m² bis 225 m² anzuheben.

Sollten die Vorgaben des neuen Bebauungsplans die Realisierung eines wirtschaftlich tragfähigen Wohnungsbauprojekts dauerhaft verhindern, verbliebe als Nutzungsperspektive unter Umständen lediglich eine Bebauung in einem Umfang, der deutlich hinter den bislang bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten sowie hinter dem vorhandenen Gebäudebestand zurückbleibt. Dies verdeutlicht die erhebliche Eingriffsintensität der vorgesehenen Festsetzungen und unterstreicht die Notwendigkeit einer besonders sorgfältigen Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange.

IV. Fehlende Verhältnismäßigkeit der Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude

Auch die Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude erscheint weder städtebaulich erforderlich noch ausreichend begründet. Die Festsetzung verhindert die Schaffung eines marktgerechten Wohnungsangebots und führt dazu, dass bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen nur wenige, sehr große Wohnungen entstehen können.

Eine Erhöhung auf fünf Wohneinheiten je Gebäude würde dagegen eine ausgewogene Wohnungsstruktur ermöglichen, ohne die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes zu gefährden.

Die äußere Erscheinung der Gebäude würde sich hierdurch nicht verändern. Insbesondere würden Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Dachform und Einfügung in die Umgebung unverändert bleiben.

Darüber hinaus würde eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheitenzahl zu einer deutlich effizienteren Nutzung der innerhalb eines Gebäudes erforderlichen, vertikalen Erschließungsflächen führen. Für ein Gebäude mit drei Wohneinheiten müssen bereits heute Treppenhaus, Eingangsbereich, Technikflächen sowie gegebenenfalls ein Aufzug vorgehalten werden. Diese Flächen fallen in vergleichbarer Größenordnung auch bei fünf Wohneinheiten an. Durch die höhere Anzahl an Wohnungen können die erforderlichen Erschließungsflächen auf mehr Wohneinheiten verteilt werden, wodurch die Flächeneffizienz des Gebäudes insgesamt verbessert und der Anteil tatsächlich nutzbarer Wohnfläche erhöht würde.

Die Festsetzung wirkt daher nicht als Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt, sondern ausschließlich als quantitative Begrenzung des Wohnungsangebots.

Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes erscheint dies weder zeitgemäß noch sachgerecht.

V. Abwägungsfehler hinsichtlich des Grundstücks [redacted]

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Vorliegend bestehen erhebliche Zweifel daran, ob die besonderen Grundstücksverhältnisse des Grundstücks [redacted] ausreichend in die planerische Abwägung eingestellt wurden. Das Grundstück weist mit rund 2.700 m² eine außergewöhnliche Größe auf und unterscheidet sich damit erheblich von der überwiegenden Zahl der Grundstücke innerhalb des festgesetzten WA 2.

Es handelt sich nicht um ein typisches Einfamilienhausgrundstück, sondern um eine der wenigen größeren zusammenhängenden Flächenreserven innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches.

Gerade vor dem Hintergrund des angespannten Mainzer Wohnungsmarktes kommt diesem Grundstück deshalb eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die Planung behandelt das Grundstück jedoch faktisch wie eine gewöhnliche Baulücke innerhalb der umgebenden Bebauungsstruktur und berücksichtigt nicht dessen besonderes Potenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Hierdurch entsteht eine atypische Belastung, die ausschließlich oder jedenfalls überwiegend dieses Grundstück trifft.

Während die Begründung des Bebauungsplanes ausdrücklich auf die Sicherung der bestehenden Quartiersstruktur abstellt, fehlt eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der Frage, weshalb gerade auf diesem Grundstück eine maßvolle Entwicklung mit mehreren kleineren Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden soll, obwohl

- keine zusätzliche Außenbereichsfläche in Anspruch genommen wird,
- die Erschließung grundsätzlich gesichert werden kann,
- die Bebauung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes erfolgt,
- das Grundstück bereits heute baulich genutzt ist und
- gleichzeitig ein erheblicher Wohnraumbedarf besteht

Die planerische Konzeption führt damit dazu, dass ein Grundstück mit erheblichem Innenentwicklungspotenzial nahezu vollständig auf das Entwicklungsniveau eines klassischen Einfamilienhausgrundstücks reduziert wird.

Besonders deutlich wird dies durch die Kombination aus

- maximal 150 m² Grundfläche je Einzelgebäude,
- maximal drei Wohneinheiten je Gebäude,
- offener Bauweise sowie
- den festgesetzten Baugrenzen

Diese Vorgaben führen dazu, dass die theoretisch vorhandene Grundstücksgröße praktisch nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann.

Die Planung schöpft damit weder das vorhandene Innenentwicklungspotenzial aus noch legt sie nachvollziehbar dar, weshalb die hierdurch verursachten Einschränkungen der Eigentümerbelange gegenüber dem öffentlichen Interesse an zusätzlichem Wohnraum überwiegen sollen.

Vor diesem Hintergrund entsteht der Eindruck, dass die Festsetzungen des WA 2 weniger an den konkreten örtlichen Gegebenheiten und Entwicklungspotenzialen des Grundstücks [redacted] orientiert sind, sondern vielmehr darauf abzielen, die zukünftige Entwicklung des Grundstücks weitgehend auf den Umfang einer klassischen Einfamilienhaus- beziehungsweise kleinteiligen Wohnbebauung zu begrenzen. Eine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung für eine derart weitgehende Beschränkung eines rund 2.700 m² großen innerstädtischen Grundstücks ist den Planunterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

Hinzu kommt, dass bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ein konkretes Wohnungsbauvorhaben vorbereitet und in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern entwickelt worden war.

Für dieses Vorhaben wurden bereits erhebliche Planungs- und Entwicklungskosten aufgewendet. Die nun vorgesehenen Festsetzungen führen dazu, dass diese Planung weitgehend entwertet wird. Zwar besteht grundsätzlich kein Anspruch auf die Beibehaltung einer bestimmten planungsrechtlichen Situation. Gleichwohl sind die bereits getätigten Aufwendungen sowie das berechtigte Vertrauen auf die bis dahin bestehende planungsrechtliche Ausgangslage im Rahmen der planerischen Abwägung als gewichtige private Belange zu berücksichtigen.

Aus den Planunterlagen ergibt sich jedoch nicht, dass die besondere Grundstückssituation, das erhebliche Innenentwicklungspotenzial, die bereits erfolgte Projektentwicklung sowie die dadurch entstandenen Vermögensnachteile mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt wurden.

Es wird daher angeregt, die Festsetzungen für das WA 2 unter Berücksichtigung der besonderen Grundstücksverhältnisse nochmals zu überprüfen und die zulässige Grundfläche sowie die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in einem Umfang anzupassen, der eine wirtschaftlich tragfähige und zugleich gebietsverträgliche Wohnbebauung ermöglicht.

VI. Zusammenfassung und Anregung

Ich bitte daher im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB um erneute Prüfung und Anpassung der Festsetzungen für das WA 2, insbesondere hinsichtlich

- der Begrenzung auf 150 m² Grundfläche je Einzelgebäude,
- der Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude,
- der Baugrenze im südwestlichen Grundstücksbereich sowie
- der hierdurch verursachten faktischen Verhinderung einer wirtschaftlich tragfähigen und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung.

Konkret rege ich an,

1. die zusätzliche Begrenzung der Grundfläche auf 150 m² je Einzelgebäude aufzuheben oder hilfsweise auf mindestens 190 m² bis 225 m² anzuheben,
2. die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf fünf Wohneinheiten je Gebäude zu erhöhen,
3. die Baugrenze zur südwestlichen Grundstücksgrenze nochmals zu überprüfen und auf ein sachlich erforderliches Maß zurückzuführen.

Die gegenwärtigen Festsetzungen führen zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung meines Grundstücks, ohne dass hierfür eine ausreichende städtebauliche Rechtfertigung erkennbar ist. Gleichzeitig stehen sie im Widerspruch zu den übergeordneten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen der Innenentwicklung, der Wohnraumschaffung sowie der nachhaltigen Nutzung bereits erschlossener Flächen.

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" | Schreiben vom 15.06.2026

[redacted] an stadtplanungsamt@stadt.mainz.de 15.06.2026 16:06

Kopie [redacted] "Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de", "thorsten.straub@stadt.mainz.de"

Von [redacted]
An "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Kopie [redacted]
"Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de" <Dorothea.Sinz@stadt.mainz.de>,

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf den in zweiter Offenlage befindlichen Bebauungsplanentwurf „Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O73)" erhalten Sie beigefügt das durch die Grundstückseigentümerin unterzeichnete Schreiben vom 15.06.2026.

Wir bitten Sie, den Erhalt des Schreibens zu bestätigen und danken vorab.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung,
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]



20260615_152512.pdf