Aktz.: 61 26 O 73

Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

I. *Vermerk*

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gesprächsort:	Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren
Öffentlich bekannt gemacht am:	31.05.2024 im Amtsblatt der Stadt Mainz
Aushang:	Bereitstellung der Unterlagen auf den Internetseiten der Stadt Mainz vom 10.06.2024 bis 05.07.2024
Bedenkfrist:	bis einschließlich 05.07.2024

A) Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2023 öffentlich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 15.05.2024 hat der Stadtrat der Stadt Mainz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" beschlossen.

Ebenfalls in der o. g. Sitzung hat der Stadtrat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Aushangverfahren zum o. g. Bauleitplanverfahren beschlossen.

Für das o. g. Bauleitplanverfahren erfolgte im o. g. Zeitraum die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 10.06.2024 bis 05.07.2024 einschließlich auf den Internetseiten der Stadt Mainz eingesehen werden.

B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

1. Anregung 1

- Schreiben vom 29.06.2024 -

Anregung 2 *wortgleich zu Anregung 1*
- Schreiben vom 29.06.2024 -

Anregung 3 *wortgleich zu Anregung 1*
- Schreiben vom 29.06.2024 -

Anregung 5 *inhalts- und größtenteils wortgleich zu Anregung 1*
- Schreiben vom 03.07.2024 -

- Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot

  Es sei dringend erforderlich gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "O 73" vorzugehen, da der neue Bebauungsplan in fundamentalem Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" mit folgenden Festsetzungen stehe: "Reines Wohngebiet" mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise, "Familienheim", GRZ 0,2 und GFZ 0,3.

  Bezugnehmend auf ein vormals geplantes Bauvorhaben im Bereich "Am Alten Schulgarten" wird befürchtet, dass sich die Wohnsituation der räumlich angrenzenden Eigentümer und Bewohner des Gebietes erheblich verschlechtere und damit gegen § 1 BauGB verstoßen werde.

  Die Anwohner des Gebietes hätten ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation in ihrem Wohngebiet nicht grundlegend ändere. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes sei ein elementares Prinzip im deutschen Verwaltungsrecht und damit auch im Baurecht. Der Vertrauensschutz besage, dass bestehende Rechtspositionen nicht ohne weiteres durch neue Planungen aufgehoben oder erheblich beeinträchtigt werden dürften.

  Das Rücksichtnahmegebot verlange, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssten. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändere und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtige, stelle dies einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Ein vormals geplantes Bauvorhaben im Gebiet scheiterte bereits. Es wird befürchtet, dass das geplante Vorhaben nun über die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden solle.

  Die geplante Bebauungsplanänderung verstoße aufgrund des Konfliktes mit der bisherigen Bebauung gegen § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. Hiernach müsse sich ein neues Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet mit Ein-, Zwei- und kleinen Mehrfamilienhäusern könne ein Vorhaben mit wesentlich mehr Wohneinheiten als nicht eingepasst betrachtet werden. Ein Bebauungsplan, der dies zulasse, sei deshalb rechtswidrig.

Abwägungsergebnis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Bauleitplanverfahren "O 73" basiert dabei auf den Regelungen des Baugesetzbuches. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" ergibt sich das Planerfordernis aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet

eine geordnete Entwicklung sowie potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern. Im Bereich "Am Alten Schulgarten" soll im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" künftig der Bebauungsplan "O 38" teilweise durch den neuen Bebauungsplan "O 73" überplant werden. Für die Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, soll mit dem "O 73" ein städtebaulich verträglicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden. Durch die ganzheitliche räumliche Betrachtung können im neuen Bebauungsplan entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, die zu einer städtebaulich harmonischen Gesamtentwicklung des Quartiers beitragen werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die Auswirkungen der Planung in der Begründung ergänzt. Zudem werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt sowie die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Eigenart des Baugebietes

  Die Eigenart des Baugebietes ergebe sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen werde sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geprägt. Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung seien nicht allein entscheidend. Vielmehr lasse sich die Eigenart eines Baugebietes nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation sowie der Planungswille berücksichtigt würden. Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung komme es für die Bestimmung der Eigenart des Gebietes dagegen grundsätzlich nicht an, sie sei aber zu berücksichtigen, da sie den Rahmen der städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet zum Ausdruck bringe.

  Die Eigenart des Baugebietes "Am Alten Schulgarten" sei geprägt durch die Festsetzung "Familienheim". Das Hamburgische OVG führe hinsichtlich einer "Zwei-Wohnungsklausel" aus, dass diese die spezifische Wohnform des Familienheimes begründe und als ein Kriterium der Zweckbestimmung im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden könne. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung sei sie geeignet, eine einheitliche Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter im Sinne einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen. Der Bebauungsplan setze "Familienheime" fest, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten würden.

  Bei der Planaufstellung sei das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt gewesen, daher sei anzunehmen, dass der Plangeber das städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in jene Struktur verhindern wollte. Demnach widerspreche der Bebauungsplan "O 73" der Festsetzung "Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebietes sei mit der Wahrung der Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB in den wesentlichen Beziehungen identisch. Ein Mehrfamilienhaus stehe bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem Bebauungsplan "O 73" unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebietes. Ein Familienheim zeichne sich durch die äußerlich erkennbare funktionale Selbstständigkeit aus. Ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage stehe somit für eine andere Wohnform und hebe sich auf jene Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.

Die Erläuterungen des Bebauungsplanes suggerierten jedoch ein Erscheinungsbild des Gebietes, das nicht den Realitäten entspräche. So gebe es kein einziges Fünffamilien-Haus. Lediglich ein solitär stehendes Haus habe vier Wohneinheiten. Bei den anderen Häusern im Gebiet gäbe es vereinzelt Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Einheiten, beim Rest handele es sich um Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzung eines Baugebietstypus nach BauNVO legt fest, welche Arten von baulichen Nutzungen in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind. Ziel ist es, bestehende Nutzungen nicht zu beeinträchtigen und gleichzeitig mögliche Störungen sowie negative Auswirkungen der Planung von Vornherein auszuschließen. Jene Gebietsverträglichkeit der Nutzungen gewährleistet den Gebietserhaltungsanspruch gegenüber der im Plangebiet ansässigen Bewohnerschaft, sofern deren Grundstücke im Plangebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen.

Auf Grundlage des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO lässt sich keine allgemeine Zweckbestimmung für die Festsetzung eines bestimmten Baugebietstypus begründen, da § 15 BauNVO bei singulären Vorhaben eine Vermeidung gebietsunverträglicher Auswirkungen im Einzelfall steuert.

Der neue Bebauungsplan "O 73" sieht für den Bereich "Am Alten Schulgarten" sowie nordwestlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" die Festsetzung eines "WA – Allgemeines Wohngebiet" vor. Für die Liegenschaften, die bislang im Geltungsbereich des "O 38" liegen, erfolgt die Anpassung der Art der baulichen Nutzung von "WR – Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO zu "WA – Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO. Damit soll künftig ein zeitgemäßes und wohnverträgliches Nutzungsspektrum ausnahmsweise zugelassen werden können, ohne die vorhandene Wohnnutzung zu stören. Für die Teilflächen, die im sogenannten "unbeplanten Innenbereich" liegen und auf denen derzeit gemäß § 34 BauGB ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich u.a. nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, soll mit der Festsetzung "WA" künftig die planungsrechtliche Zulässigkeit über ein zeitgemäßes Nutzungsspektrum definiert werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, zum Schutze der Wohnfunktion auch künftig nur wohnverträgliche Nutzungen zuzulassen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "O 38" setzt "Familienheime" innerhalb des "WR" fest. Für diese spezifische Wohnform gilt gemäß Rechtsprechung die Zwei-Wohnungsklausel, welche sich entsprechend in der Bestandsbebauung wiederspiegelt. Diese ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit je ein bis zwei Wohneinheiten. Lediglich ein Mehrfamilienhaus beinhaltet im Bestand vier Wohneinheiten. Im bislang unbeplanten Innenbereich auf den Liegenschaften südlich "Am Alten Schulgarten" sowie nordwestlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" sind bereits mehrere Gebäude mit drei Wohneinheiten entstanden, da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB darstellt. Künftig soll im Sinne einer Angebotsplanung des "O 73" von der restriktiven Festsetzung einer spezifischen Hausform abgesehen werden. Um bereits bestehende Nutzungen künftig nicht zu beeinträchtigen soll auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal drei zulässige Einheiten begrenzt werden. Auf dieser Grundlage und in Verbindung mit weiteren Festsetzungen zur zulässigen Bauweise sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sollen Nachverdichtungstendenzen im gebietsverträglichen Umfang gesteuert werden. Zudem sollen hierdurch Teilungen bestehender größerer Wohngebäude, beispielsweise aus demographischen Gründen, in bis zu drei Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig sein, sofern die sonstigen planungs- sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden.

Bezüglich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung besteht hingegen kein Gebietserhaltungsanspruch. Für den Bebauungsplan "O 73" wurde jedoch das städtebauliche Ziel formuliert, im Plangebiet eine geordnete Entwicklung auch im Hinblick auf eine potenzielle Nachverdichtung

maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern. Dahingehend sollen die bestehende städtebauliche Struktur und kleinteilige Körnigkeit unter anderem für die Teilbereiche "Am Alten Schulgarten" sowie entlang der nordwestlichen "Heinrich-von-Gagern-Straße" beibehalten und künftig planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich folglich an der Kubatur der bereits vorhandenen Bebauung und definieren damit den städtebaulichen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Dachform

Die Zulässigkeit von Flachdächern zerstöre das geschlossene, an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf drei Häuser seien von den 18 Häusern im Gebiet alles sogenannte Satteldächer.

Abwägungsergebnis

Die Bestandsaufnahme zu den im Plangebiet vorhandenen Dachformen zeigt für den Teilbereich "Am Alten Schulgarten" sowie nordwestlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" eine heterogene Dachstruktur auf. Neben Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen finden sich in jenem Bereich auch Walmdächer, Zeltdächer sowie Flachdächer. Zur Sicherung des Bestandes wird daher von der restriktiven Festsetzung nur einer zulässigen Dachform im o.g. Teilbereich abgesehen. Um dennoch langfristig eine möglichst homogene Struktur bezüglich der Gebäudehöhen sichern zu können, soll die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt werden.

Da Dachaufbauten wie Dachgauben und Dacheinschnitte die Dachlandschaft und damit auch das städtebauliche Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit sowie die baugestalterische Einheitlichkeit wesentlich beeinflussen, sollen zudem zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft gestalterische Regelungen nach LBauO im Bebauungsplan "O 73" getroffen werden.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Bestandsaufnahme zur Dachformen redaktionell ergänzt.

- Natur- und Artenschutz sowie umweltrechtliche Aspekte

Eine Würdigung nachbarlicher Belange sei insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es sei anzunehmen, dass aufgrund der extremen Größe der vormals geplanten Mehrfamilienhäuser kein Platz für erforderliche Stellplätze verbleibe. Aufgrund der befürchteten Fällungen nahezu des kompletten Baumbestandes würden Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese seien jedoch aufgrund der geplanten Bebauung nicht mit gleichwertigem Baumbestand möglich.

Ein Naturschutz- und Artenschutzgutachten könne nicht erst nach Erlass des Bebauungsplanes eingeholt werden. Die notwendigen Gutachten seien schon vor Erstellung des Bebauungsplanes einzuholen.

Neben dem Naturschutz seien auch andere umweltrechtliche Aspekte wie z.B. Lärm- und Emissionsschutz betroffen. Die Verdichtung der Bebauung führe zu einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen, die für die Nachbarn aber auch den Tierbestand (Papageien, Spechte, Halsbandpapageien, diverse seltene Singvögel) unzumutbar seien.

Es sei bekannt, dass im Bereich eines Grundstücks "Am Alten Schulgarten" natürliche unterirdische Wasservorkommen lägen, die durch eine massive Verdichtung gefährdet seien und unkalkulierbare Folgen für die nähere Umgebung hätten. Sollte es zu einer Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes kommen, verwahre man sich bezüglich aller noch eintretenden unbekannten Folgen die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen. Bereits im Bestand sei bei der Errichtung eines Wohngebäudes im Bereich "Am Alten Schulgarten" eine Pumpe installiert worden, um das Eindringen von Grundwasser in den Keller zu verhindern. Die Forderung eines Gutachtens erst im Bauantragsverfahren sei grob fahrlässig.

Zudem bestehe durch die geplanten Baumaßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers. Zwar befände sich das Plangebiet nicht im Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins sowie die Fließrichtung des Grundwassers erfordere frühzeitig das Einholen eines Wasserschutzgutachtens.

Abwägungsergebnis

Im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbereich beschrieben und bewertet werden. Der Bebauungsplan "O 73" wird im sogenannten Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Im weiteren Bauleitplanverfahren und vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes werden die hierfür erforderlichen Gutachten erarbeitet, so auch eine artenschutzrechtliche Prüfung und ein Baumgutachten. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen und Regelungen fließen entsprechend in den Bebauungsplan ein.

Die Anregungen zu Baumbestand, Artenschutz sowie Grundwasservorkommen werden im weiteren Verfahren geprüft, bewertet und in die Planung eingearbeitet.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Naturdenkmal

Durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge im Wendehammer entstehe für das unmittelbar angrenzende Naturdenkmal ein erhöhtes Risiko. Die Anwohnerschaft komme ihrer Verkehrssicherungspflicht nach. Die Stadt hingegen kümmere sich nicht um den in ihrem Eigentum befindenden Baum. Dieser wachse unkontrolliert in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste habe die Stadt zu verantworten.

Die geplante massive Verdichtung begründe die Gefahr, dass es zu massiven Eingriffen auf das Naturdenkmal komme und der bisherige einmalige Baumbestand einer Neubebauung weichen müsse. Naturdenkmäler genießen einen besonderen Schutz nach dem Naturschutzrecht. Die Bebauungsplanänderung habe negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal, was nicht im Einklang mit dem Naturschutzrecht zu bringen sei. Die Schutzmaßnahmen im neuen Bebauungsplan seien nicht ausreichend.

Abwägungsergebnis

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Teilbereich "Am Alten Schulgarten" auf einem Privatgrundstück das gemäß § 28 BNatSchG unter Schutz stehende Naturdenkmal "Eichengruppe Göttelmannstraße". Das Naturdenkmal wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan "O 73" auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus sollen die

geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan "O 73" gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" einen planungsrechtlichen Schutz des Naturdenkmals durch Begrenzung der künftigen Bebaubarkeit der betreffenden privaten Liegenschaften innerhalb des "WA 1"erreichen. Zum Schutz des Wurzelwerks sollen künftig die bereits bestehenden baulichen Grenzen nicht überschritten werden. Die Zufahrt von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Am Alten Schulgarten" wird durch Planeintrag räumlich begrenzt. Zudem soll die zulässige Höhe für bauliche Anlagen begrenzt werden, um den Kronenwuchs des Naturdenkmals nicht einzuschränken. Der Entwurf zum Bebauungsplan "O 73" wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Vorgaben und der sich hieraus ergebenden erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für das "WA 1" in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt weiter konkretisiert.

Zudem wird im weiteren Bauleitplanverfahren ein Baumgutachten erarbeitet, welches alle sich im Plangebiet befindenden Bäume u.a. hinsichtlich ihres Zustandes erfasst sowie ihre Erhaltungswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit bewertet. Daraus ableitend werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Entwurf des Bebauungsplanes "O 73" festgesetzt.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- <u>Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur</u>

  Die Einholung eines Verkehrsgutachtens sei zur Beurteilung der Zulässigkeit einer Nachverdichtung im Bereich "Am Alten Schulgarten" erforderlich. Es handele sich um eine Spielstraße mit einer Breite von 4,90 m ohne Gehsteige und mit Parkplätzen entlang der Zufahrt, die den Fahrbereich auf höchstens 2,50 m einschränken.

  Die Straße werde von der derzeit ansässigen Wohnbevölkerung, die hauptsächlich aus Familien mit Kindern bzw. Enkelkindern bestehe, als Spielstraße genutzt. Eine Bebauung gemäß dem neuem Bebauungsplan stelle für die Bewohnerschaft eine erhebliche Gefährdung dar, insbesondere aufgrund des fehlenden Gehweges.

  Ein durch die geplante bauliche Verdichtung entstehendes Verkehrsaufkommen würde aufgrund der unzumutbaren Verkehrszunahmen durch die An- und Abfahrtverkehre die vorhandene Infrastruktur überlasten sowie eine Gefährdung der Verkehrssicherheit für die ansässige Bewohnerschaft darstellen. Zudem würden der erhebliche Verkehrslärm eine unzumutbare Geräuschbelästigung sowie die Abgas-Immissionen gesundheitliche Auswirkungen auf die Anwohner nach sich ziehen. Damit komme es zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes.

  Bezugnehmend auf ein vormals geplantes Bauvorhaben im Bereich "Am Alten Schulgarten" wird befürchtet, dass sich durch eine bauliche Nachverdichtung die Anzahl der Wohneinheiten und damit auch die Anzahl der im Gebiet wohnenden Personen stark erhöhen wird. Hierdurch würde sich der Verkehr zuspitzen, insbesondere im Bereich einer möglichen Tiefgaragenzufahrt. Zudem sei davon auszugehen, dass sich der Bedarf an Parkplätzen für die zahlreichen neuen Bewohner auch außerhalb einer privaten Tiefgarage erhöhen würde. Auch ein aus der Nachverdichtung resultierender Besucherverkehr wird mangels Parkplätzen in der Straße "Am Alten Schulgarten" sowie entlang der "Göttelmannstraße" nicht nur städtebaulich, sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich gesehen. Bereits heute werde im Bereich des Wendehammers trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen widerrechtlich geparkt. Die Parkplatzsituation entlang der "Göttelmannstraße" sei ohnehin bereits kritisch, da sich in räumlicher Nähe der Volkspark befinde, welcher insbesondere an Wochenenden zur Naherholung sowie an Festen und Großveranstaltungen stark frequentiert werde. Eine regelmäßige städtische Verkehrskontrolle finde nicht mehr statt.

Abwägungsergebnis

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes "O 73" sind die Liegenschaften über die bereits vorhandene Infrastruktur hinreichend erschlossen. Nach aktuellen Sachstand wird durch den neuen Bebauungsplan "O 73" kein Bedarf für notwendige Ertüchtigungsmaßnahmen an der bestehenden Infrastruktur ausgelöst.

Für den Teilbereich "Am Alten Schulgarten" besteht zudem Baurecht gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB. Bauliche Entwicklungen sind bereits heute im planungsrechtlich zulässigem Umfang des rechtskräftigen Bebauungsplanes "O 38" bzw. im Einfügungsrahmen des § 34 BauGB zulässig.

Ziel des neuen Bebauungsplanes "O 73" ist es, den Bestand im Plangebiet zu sichern sowie eine geordnete Entwicklung und potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern. Bei Gegenüberstellung des bestehenden Baurechts mit den vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 73" ist nicht davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen signifikant erhöhen und damit zu einer gesteigerten Verkehrsbelastung führen wird.

Sofern künftig über neue Bauvorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird, ist dieser im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung entsprechend nachzuweisen. Eine Unterbauung der Grundstücke ist bereits heute planungsrechtlich möglich und soll auch künftig zugelassen werden.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- <u>Kanalisation</u>

  Die vorhandene Kanalisation sei nicht ausreichend. Alle Baumaßnahmen an der Straße, die grundsätzlich die Anlieger zu tragen hätten, seien als finanzielle Belastung der Anwohner nicht hinnehmbar. Hierzu müssten Verträge mit künftigen Bauherren nachgewiesen bzw. bereits in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die zu einer alleinigen Kostentragungspflicht des Bauherren führen.

Abwägungsergebnis

Für die Liegenschaften im Teilbereich "Am Alten Schulgarten" besteht bereits Baurecht nach § 30 bzw. § 34 BauGB. Die Erschließung erfolgt im Mischsystem.

Da es sich bei dem Bebauungsplan "O 73" um eine Angebotsplanung handelt, die zu keiner signifikanten städtebaulichen Nachverdichtung führen wird, ist nach derzeitigem Sachstand kein Ausbau der bestehenden infrastrukturellen Erschließung erforderlich. Sofern Regelungsbedarfe zu möglichen Erschließungskosten entstehen sollten, sind diese im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben von den zuständigen Fachämtern zu prüfen und zu beurteilen. Das Planungsrecht bleibt hiervon unberührt.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- <u>Verfahrensrechtliche Mängel</u>

  Es wird die Überprüfung des Planungsverfahrens selbst angeregt. Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes seien Verfahrensfehler begangen worden, wie etwa eine unzureichende Beteiligung der Öffentlichkeit und grundsätzlich mangelhafte Datenerhebung. Zudem sei eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt.

Abwägungsergebnis

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 30.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" gefasst und diesen am 15.05.2024 erneuert. Die öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich am 31.05.2024 im Amtsblatt. Mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Die vorgebrachten Anregungen werden im weiteren Verfahren geprüft und sofern erforderlich in die Planung eingearbeitet. Eine erneute Möglichkeit zur Stellungnahme erfolgt mit der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Somit werden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsstufen eingehalten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, bevor der Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen wird.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

2. **Anregung 4** *inhalts- und größtenteils wortgleich zu Anregung 1*
- Schreiben vom 30.06.2024 –
Der Stellungnahme als Anlage beigefügt ist ein Widerspruch zum Baugenehmigungsverfahren 63 BV-2025-3008-2 vom 25.11.2016. Die in der Anlage vorgebrachten Anregungen sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und werden inhaltlich in den nachfolgenden Punkten behandelt.

- <u>Vertrauensschutz und Rücksichtnahmegebot</u>

  Der neue Bebauungsplan stehe in fundamentalem Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" mit folgenden Festsetzungen: "Reines Wohngebiet" mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise, "Familienheim", GRZ 0,2 und GFZ 0,3.

  In der Beschreibung des Wohngebietes werde entgegen der Sachlage angenommen, dass der Schwerpunkt nicht bei Familienheime liege, was nicht nachvollzogen werden könne. Es werden Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplanes erhoben.

  Die Anwohner des Gebietes hätten ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass sich die planungsrechtliche Situation in ihrem Wohngebiet nicht grundlegend ändere. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes sei ein elementares Prinzip im deutschen Verwaltungsrecht und damit auch im Baurecht. Der Vertrauensschutz besage, dass bestehende Rechtspositionen nicht ohne weiteres durch neue Planungen aufgehoben oder erheblich beeinträchtigt werden dürften.

  Das Rücksichtnahmegebot verlange, dass neue Planungen auf die Interessen der betroffenen Nachbarn Rücksicht nehmen müssten. Wenn die geplante Bebauung das Umfeld stark verändere und die bestehenden Nutzungen der Nachbargrundstücke erheblich beeinträchtige, stelle dies einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Ein vormals geplantes Bauvorhaben im Gebiet scheiterte bereits. Es wird befürchtet, dass das geplante Vorhaben nun über die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden solle.

  Die geplante Bebauungsplanänderung verstoße gegen § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich regele. Hiernach müsse sich ein neues Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In einem Gebiet mit Ein-, Zwei- und kleinen Mehrfamilienhäusern könne ein Vorhaben mit wesentlich mehr Wohneinheiten als nicht eingepasst betrachtet werden. Die gesetz-

lich vorgeschriebene Rücksichtnahme beinhalte den Schutz der bisherigen Wohnsituation. Die Motivation der Stadt sei mit keinem legitimen Grund, wie Nachverdichtung, zu rechtfertigen.

Abwägungsergebnis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Bauleitplanverfahren "O 73" basiert dabei auf den Regelungen des Baugesetzbuches. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" ergibt sich das Planerfordernis aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine geordnete Entwicklung sowie potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern. Im Bereich "Am Alten Schulgarten" soll im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" künftig der Bebauungsplan "O 38" teilweise durch den neuen Bebauungsplan "O 73" überplant werden. Für die Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, soll mit dem "O 73" ein städtebaulich verträglicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden. Durch die ganzheitliche räumliche Betrachtung können im neuen Bebauungsplan entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, die zu einer städtebaulich harmonischen Gesamtentwicklung des Quartiers beitragen werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die Auswirkungen der Planung in der Begrünung ergänzt. Zudem werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt sowie die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- <u>Eigenart des Baugebietes</u>

  Die Eigenart des Baugebietes ergebe sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen werde sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geprägt. Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung seien nicht allein entscheidend. Vielmehr lasse sich die Eigenart eines Baugebietes nur auf die Weise abschließend bestimmen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation sowie der Planungswille berücksichtigt würden. Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung komme es für die Bestimmung der Eigenart des Gebietes dagegen grundsätzlich nicht an, sie sei aber zu berücksichtigen, da sie den Rahmen der städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet zum Ausdruck bringe.

  Die Eigenart des Baugebietes "Am Alten Schulgarten" sei geprägt durch die Festsetzung "Familienheim". Das Hamburgische OVG führe hinsichtlich einer "Zwei-Wohnungsklausel" aus, dass diese die spezifische Wohnform des Familienheimes begründe und als ein Kriterium der Zweckbestimmung im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angesehen werden könne. Als Ausdruck der Art der baulichen Nutzung sei sie geeignet, eine einheitliche Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform zu sichern und den Gebietscharakter im Sinne einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen. Der Bebauungsplan setze "Familienheime" fest, so dass die rechtlichen Schlussfolgerungen des OVG hier entsprechend gelten würden.

  Bei der Planaufstellung sei das Gebiet vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt gewesen, daher sei anzunehmen, dass der Plangeber das städtebaulich unerwünschte Eindringen von Mehrfamilienhäusern in jene Struktur verhindern wollte.

Demnach widerspreche der Bebauungsplan "O 73" der Festsetzung "Familienheim". Der von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verfolgte Zweck der Sicherung der Eigenart des Baugebietes sei mit der Wahrung der Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB in den wesentlichen Beziehungen identisch. Ein Mehrfamilienhaus stehe bei objektiver Betrachtungsweise in einem nicht nur unwesentlichen, deutlich wahrnehmbaren Gegensatz zu der nach dem Bebauungsplan "O 73" unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse angestrebten Struktur des Gebietes. Ein Familienheim zeichne sich durch die äußerlich erkennbare funktionale Selbstständigkeit aus. Ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage stehe somit für eine andere Wohnform und hebe sich auf jene Weise negativ von der vom Plangeber angestrebten und das Gebiet auch tatsächlich prägenden Familienheimstruktur ab.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzung eines Baugebietstypus nach BauNVO legt fest, welche Arten von baulichen Nutzungen in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind. Ziel ist es, bestehende Nutzungen nicht zu beeinträchtigen und gleichzeitig mögliche Störungen sowie negative Auswirkungen der Planung von Vornherein auszuschließen. Jene Gebietsverträglichkeit der Nutzungen gewährleistet den Gebietserhaltungsanspruch gegenüber der im Plangebiet ansässigen Bewohnerschaft, sofern deren Grundstücke im Plangebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen.

Auf Grundlage des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO lässt sich keine allgemeine Zweckbestimmung für die Festsetzung eines bestimmten Baugebietstypus begründen, da § 15 BauNVO bei singulären Vorhaben eine Vermeidung gebietsunverträglicher Auswirkungen im Einzelfall steuert.

Der neue Bebauungsplan "O 73" sieht für den Bereich "Am Alten Schulgarten" sowie nordwestlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" die Festsetzung eines "WA – Allgemeines Wohngebiet" vor. Für die Liegenschaften, die bislang im Geltungsbereich des "O 38" liegen, erfolgt die Anpassung der Art der baulichen Nutzung von "WR – Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO zu "WA – Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO. Damit soll künftig ein zeitgemäßes und wohnverträgliches Nutzungsspektrum ausnahmsweise zugelassen werden können, ohne die vorhandene Wohnnutzung zu stören. Für die Teilflächen, die im sogenannten "unbeplanten Innenbereich" liegen und auf denen derzeit gemäß § 34 BauGB ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich u.a. nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, soll mit der Festsetzung "WA" künftig die planungsrechtliche Zulässigkeit über ein zeitgemäßes Nutzungsspektrum definiert werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, zum Schutze der Wohnfunktion auch künftig nur wohnverträgliche Nutzungen zuzulassen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "O 38" setzt "Familienheime" innerhalb des "WR" fest. Für diese spezifische Wohnform gilt gemäß Rechtsprechung die Zwei-Wohnungsklausel, welche sich entsprechend in der Bestandsbebauung wiederspiegelt. Diese ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit je ein bis zwei Wohneinheiten. Lediglich ein Mehrfamilienhaus beinhaltet im Bestand vier Wohneinheiten. Im bislang unbeplanten Innenbereich auf den Liegenschaften südlich "Am Alten Schulgarten" sowie nordwestlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" sind bereits mehrere Gebäude mit drei Wohneinheiten entstanden, da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB darstellt. Künftig soll im Sinne einer Angebotsplanung des "O 73" von der restriktiven Festsetzung einer spezifischen Hausform abgesehen werden. Um bereits bestehende Nutzungen künftig nicht zu beeinträchtigen soll auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal drei zulässige Einheiten begrenzt werden. Auf dieser Grundlage und in Verbindung mit weiteren Festsetzungen zur zulässigen Bauweise sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sollen Nachverdichtungstendenzen im gebietsverträglichen Umfang gesteuert werden. Zudem sollen hierdurch Teilungen bestehender größerer Wohngebäude, beispielsweise aus demographischen Gründen, in bis zu drei

Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig sein, sofern die sonstigen planungs- sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden.

Bezüglich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung besteht hingegen kein Gebietserhaltungsanspruch. Für den Bebauungsplan "O 73" wurde jedoch das städtebauliche Ziel formuliert, im Plangebiet eine geordnete Entwicklung auch im Hinblick auf eine potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern. Dahingehend sollen die bestehende städtebauliche Struktur und kleinteilige Körnigkeit unter anderem für die Teilbereiche "Am Alten Schulgarten" sowie entlang der nordwestlichen "Heinrich-von-Gagern-Straße" beibehalten und künftig planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich folglich an der Kubatur der bereits vorhandenen Bebauung und definieren damit den städtebaulichen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Dachform

Die Zulässigkeit von Flachdächern zerstöre das geschlossene, an der Dachform der Kettelersiedlung orientierte Bild der Dachlandschaft. Bis auf drei Häuser seien von den 18 Häusern im Gebiet alles sogenannte Satteldächer.

Abwägungsergebnis

Die Bestandsaufnahme zu den im Plangebiet vorhandenen Dachformen zeigt für den Teilbereich "Am Alten Schulgarten" sowie nordwestlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" eine heterogene Dachstruktur auf. Neben Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen finden sich in jenem Bereich auch Walmdächer, Zeltdächer sowie Flachdächer. Zur Sicherung des Bestandes wird daher von der restriktiven Festsetzung nur einer zulässigen Dachform im o.g. Teilbereich abgesehen. Um dennoch langfristig eine möglichst homogene Struktur bezüglich der Gebäudehöhen sichern zu können, soll die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt werden.

Da Dachaufbauten wie Dachgauben und Dacheinschnitte die Dachlandschaft und damit auch das städtebauliche Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit sowie die baugestalterische Einheitlichkeit wesentlich beeinflussen, sollen zudem zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft gestalterische Regelungen nach LBauO im Bebauungsplan "O 73" getroffen werden.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Bestandsaufnahme zur Dachformen redaktionell ergänzt.

- Natur- und Artenschutz sowie umweltrechtliche Aspekte

Eine Würdigung nachbarlicher Belange sei insbesondere durch das erstmalige Zulassen einer Tiefgarage nicht in Einklang zu bringen. Es sei anzunehmen, dass aufgrund der extremen Größe der vormals geplanten Mehrfamilienhäuser kein Platz für erforderliche Stellplätze verbleibe. Aufgrund der befürchteten Fällungen nahezu des kompletten Baumbestandes würden Ersatzpflanzungen erforderlich.

Neben dem Naturschutz seien auch andere umweltrechtliche Aspekte wie z.B. Lärm- und Emissionsschutz betroffen. Die Verdichtung der Bebauung führe zu einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen, die für die Nachbarn aber auch den Tierbestand unzumutbar seien. Im Gebiet des Wendehammers hätten sich zahlreiche heimische Vögel, aber auch Halsbandpapageien angesiedelt.

Es sei bekannt, dass im Bereich eines Grundstücks "Am Alten Schulgarten" natürliche unterirdische Wasservorkommen lägen, die durch eine massive Verdichtung gefährdet seien und unkalkulierbare Folgen für die nähere Umgebung hätten. Sollte es zu einer Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes kommen, verwahre man sich bezüglich aller noch eintretenden unbekannten Folgen die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

Zudem bestehe durch die geplanten Baumaßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers. Zwar befände sich das Plangebiet nicht im Wasserschutzgebiet, aber die unmittelbare Nähe des Rheins sowie die Fließrichtung des Grundwassers erfordere frühzeitig das Einholen eines Wasserschutzgutachtens.

Abwägungsergebnis

Im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbereich beschrieben und bewertet werden. Der Bebauungsplan "O 73" wird im sogenannten Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Im weiteren Bauleitplanverfahren und vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes werden die hierfür erforderlichen Gutachten erarbeitet, so auch eine artenschutzrechtliche Prüfung und ein Baumgutachten. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen und Regelungen fließen entsprechend in den Bebauungsplan ein.

Die Anregungen zu Baumbestand, Artenschutz sowie Grundwasservorkommen werden im weiteren Verfahren geprüft, bewertet und in die Planung eingearbeitet.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Naturdenkmal

Durch unberechtigt abgestellte Fahrzeuge im Wendehammer entstehe für das unmittelbar angrenzende Naturdenkmal ein erhöhtes Risiko. Die Anwohnerschaft komme ihrer Verkehrssicherungspflicht nach. Die Stadt hingegen kümmere sich nicht um den in ihrem Eigentum befindenden Baum. Dieser wachse unkontrolliert in das Naturdenkmal hinein. Die sich daraus ergebende Lebensgefahr durch herabfallende Äste habe die Stadt zu verantworten. Die Gefahr erhöhe sich durch die zunehmende Anzahl von Unwetterlagen, so dass auch gesunde Äste abknicken könnten und eine Gefährdung darstellen würden.

Bei Kenntnis um die bereits widerrechtliche Nutzung des Wendehammers als Parkplatz sei ein Einschreiten der Stadt erforderlich und nicht durch Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis dieser Sachlage eine unvertretbare Verschlimmerung.

Die geplante massive Verdichtung begründe die Gefahr, dass es zu massiven Eingriffen auf das Naturdenkmal komme und der bisherige einmalige Baumbestand einer Neubebauung weichen müsse. Naturdenkmäler genießen einen besonderen Schutz nach dem Naturschutzrecht. Die Bebauungsplanänderung habe negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal, was nicht im Einklang mit dem Naturschutzrecht zu bringen sei.

Abwägungsergebnis

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Teilbereich "Am Alten Schulgarten" auf einem Privatgrundstück das gemäß § 28 BNatSchG unter Schutz stehende Naturdenkmal "Eichengruppe

Göttelmannstraße". Das Naturdenkmal wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan "O 73" auf Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus sollen die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan "O 73" gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "O 38" einen planungsrechtlichen Schutz des Naturdenkmals durch Begrenzung der künftigen Bebaubarkeit der betreffenden privaten Liegenschaften innerhalb des "WA 1"erreichen. Zum Schutz des Wurzelwerks sollen künftig die bereits bestehenden baulichen Grenzen nicht überschritten werden. Die Zufahrt von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Am Alten Schulgarten" wird durch Planeintrag räumlich begrenzt. Zudem soll die zulässige Höhe für bauliche Anlagen begrenzt werden, um den Kronenwuchs des Naturdenkmals nicht einzuschränken. Der Entwurf zum Bebauungsplan "O 73" wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Vorgaben und der sich hieraus ergebenden erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für das "WA 1" in Abstimmung mit dem 67-Grün- und Umweltamt weiter konkretisiert.

Zudem wird im weiteren Bauleitplanverfahren ein Baumgutachten erarbeitet, welches alle sich im Plangebiet befindenden Bäume u.a. hinsichtlich ihres Zustandes erfasst sowie ihre Erhaltungswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit bewertet. Daraus ableitend werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Entwurf des Bebauungsplanes "O 73" festgesetzt.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- <u>Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur</u>

  Die Verkehrszuspitzung aufgrund des An- und Abfahrverkehres durch eine Tiefgarage führe zu einer unzumutbaren Geräuschbelästigung und damit komme es zu einer Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme.

  Bezugnehmend auf ein vormals geplantes Bauvorhaben im Bereich "Am Alten Schulgarten" wird befürchtet, dass sich durch eine bauliche Nachverdichtung die Anzahl der Wohneinheiten und damit auch die Anzahl der im Gebiet wohnenden Personen stark erhöhen wird. Hierdurch würde sich der Verkehr zuspitzen, insbesondere im Bereich einer möglichen Tiefgaragenzufahrt. Zudem sei davon auszugehen, dass sich der Bedarf an Parkplätzen für die zahlreichen neuen Bewohner auch außerhalb einer privaten Tiefgarage erhöhen würde. Auch ein aus der Nachverdichtung resultierender Besucherverkehr wird mangels Parkplätzen in der Straße "Am Alten Schulgarten" sowie entlang der "Göttelmannstraße" nicht nur städtebaulich, sondern auch immissionsbedingt höchst bedenklich gesehen.

  Die geplante Verdichtung führe zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, welche die vorhandene Infrastruktur überlasten. Zum einen führe eine zusätzliche Bebauung zu unzumutbaren Verkehrszunahmen und zum anderen zu Gefährdungen der Verkehrssicherheit. Eine Erschließung über die Straße "Am Alten Schulgarten" sei nicht möglich, da diese mit einer Breite von nur 4,90 m einspurig bzw. für Rettungsfahrzeuge gar nicht befahrbar sei. Die dadurch entstehende Belästigung durch den Verkehrslärm sowie die Sicherheitsproblematik verbunden mit der im Wendehammer vorherrschenden Verkehrssituation sei den Bewohnern nicht zumutbar. Bereits heute werde im Bereich des Wendehammers trotz ausgewiesener Spielstraße mit gekennzeichneten Parkplätzen widerrechtlich geparkt. Die Parkplatzsituation entlang der "Göttelmannstraße" sei ohnehin bereits kritisch, da sich in räumlicher Nähe der Volkspark befinde, welcher insbesondere an Wochenenden zur Naherholung sowie an Festen und Großveranstaltungen stark frequentiert werde. Eine regelmäßige städtische Verkehrskontrolle finde nicht mehr statt.

Abwägungsergebnis

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes "O 73" sind die Liegenschaften über die bereits vorhandene Infrastruktur hinreichend erschlossen. Nach aktuellen Sachstand wird durch den neuen Bebauungsplan "O 73" kein Bedarf für notwendige Ertüchtigungsmaßnahmen an der bestehenden Infrastruktur ausgelöst.

Für den Teilbereich "Am Alten Schulgarten" besteht zudem Baurecht gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB. Bauliche Entwicklungen sind bereits heute im planungsrechtlich zulässigem Umfang des rechtskräftigen Bebauungsplanes "O 38" bzw. im Einfügungsrahmen des § 34 BauGB zulässig.

Ziel des neuen Bebauungsplanes "O 73" ist es, den Bestand im Plangebiet zu sichern sowie eine geordnete Entwicklung und potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern. Bei Gegenüberstellung des bestehenden Baurechts mit den vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 73" ist nicht davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen signifikant erhöhen und damit zu einer gesteigerten Verkehrsbelastung führen wird.

Sofern künftig über neue Bauvorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird, ist dieser im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung entsprechend nachzuweisen. Eine Unterbauung der Grundstücke ist bereits heute planungsrechtlich möglich und soll auch künftig zugelassen werden.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- <u>Kanalisation</u>

  Die vorhandene Kanalisation sei nicht ausreichend. Alle Baumaßnahmen an der Straße, die grundsätzlich die Anlieger zu tragen hätten, seien als finanzielle Belastung der Anwohner nicht hinnehmbar. Hierzu müssten Verträge mit künftigen Bauherren nachgewiesen bzw. bereits in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die zu einer alleinigen Kostentragungspflicht des Bauherren führen, auch bei einer wohl zulässigen Bebauung mit zwei Doppelhäusern.

Abwägungsergebnis

Für die Liegenschaften im Teilbereich "Am Alten Schulgarten" besteht bereits Baurecht nach § 30 bzw. § 34 BauGB. Die Erschließung erfolgt im Mischsystem.

Da es sich bei dem Bebauungsplan "O 73" um eine Angebotsplanung handelt, die zu keiner signifikanten städtebaulichen Nachverdichtung führen wird, ist nach derzeitigem Sachstand kein Ausbau der bestehenden infrastrukturellen Erschließung erforderlich. Sofern Regelungsbedarfe zu möglichen Erschließungskosten entstehen sollten, sind diese im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben von den zuständigen Fachämtern zu prüfen und zu beurteilen. Das Planungsrecht bleibt hiervon unberührt.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- <u>Verfahrensrechtliche Mängel</u>

  Es wird die Überprüfung des Planungsverfahrens selbst angeregt. Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes seien Verfahrensfehler begangen worden, wie etwa eine unzureichende Beteiligung der Öffentlichkeit und grundsätzlich mangelhafte Datenerhebung. Zudem sei eine unzureichende Abwägung der betroffenen Belange erfolgt.

Es liege noch keine inhaltliche Prüfung in Form von Gutachten vor. Letztere sei zwingende Voraussetzung und werde zeigen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes rechtswidrig sei.

Abwägungsergebnis

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 30.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" gefasst und diesen am 15.05.2024 erneuert. Die öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich am 31.05.2024 im Amtsblatt. Mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Die vorgebrachten Anregungen werden im weiteren Verfahren geprüft und sofern erforderlich in die Planung eingearbeitet. Eine erneute Möglichkeit zur Stellungnahme erfolgt mit der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Somit werden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsstufen eingehalten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, bevor der Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen wird.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

3. Anregung 6

- Schreiben vom 04.07.2024 -

- Schaffung von Wohnraum

Die Eigentümerin habe die satzungsrechtliche Verpflichtung, ihre Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dieser Zweck beschränke sich nicht nur auf die Verwaltung von bestehendem, sondern insbesondere auch auf die Schaffung von neuem, bezahlbaren Wohnraum. Um jener Zielsetzung auch in Zukunft gerecht zu werden, sei die Eigentümerin maßgeblich darauf angewiesen, ihren Wohnungsbestand im Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes weiterzuentwickeln. Jene Entwicklungsmöglichkeiten seien im vorliegenden Planentwurf des "O 73" aber noch nicht in ausreichendem Maße gegeben.

Der Bebauungsplan wird als Chance begriffen, die Siedlung weiterzuentwickeln und auch für kommende Generationen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Abwägungsergebnis

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes "O 73" handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Wohnquartier mit städtebaulich hochwertigen Strukturen, die zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen. Aufgrund der besonderen Bautypologien mit großzügigen privaten Gärten und Grünflächen zwischen einer straßenbegleitenden Bebauung ist das Quartier durch einen hohen Freiraumanteil geprägt.

Durch einen zunehmenden Siedlungsdruck sind bereits vereinzelt Nachverdichtungstendenzen erkennbar. Um diese künftig in einem städtebaulich verträglichen Rahmen steuern zu können, soll der Bebauungsplan "O 73" im Sinne einer Angebotsplanung zur Sicherung des Bestands einerseits sowie zur Möglichkeit einer maßvollen Entwicklung andererseits aufgestellt werden. Hierfür werden u.a. Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die vorgebrachten Anregungen zur baulichen Entwicklung werden im weiteren Verfahren geprüft und inhaltlich in die Planung eingearbeitet. Eine erneute Möglichkeit zur Stellungnahme erfolgt mit der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Maß der baulichen Nutzung

  Für die im Eigentum bzw. in Erbbauberechtigung stehenden Grundstücke regele der vorliegende Planentwurf das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich über die Grundflächenzahl (GRZ). Dabei werde für den überwiegenden Gebäudebestand eine GRZ zwischen 0,25 und 0,35 vorgesehen. Jene Festsetzungen seien vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Bestrebungen und damit verbundenen gesetzlichen Neuregelungen im Baurecht nicht mehr zeitgemäß. Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland seien auch die Vorgaben für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung angepasst worden. Durch den Wegfall der Obergrenzen sei es nun möglich, umfangreichere Flächen für eine Bebauung vorzusehen und somit die Schaffung von Wohnraum insgesamt zu erleichtern. In jenem Zusammenhang siehe § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Orientierungswert vor. Gemessen daran erscheine es zeitgemäßer, einen Bebauungsplan aufzustellen, der sich an jenen neugeschaffenen Leitlinien orientiere als eine Bebauung aus den 1950er bis 1970er Jahren für die Zukunft festzuschreiben. Überdies werde die Festsetzung einer "starren" GRZ den speziellen und heterogenen Grundstückszuschnitten im Plangebiet nicht gerecht. Vielmehr sollten in den genannten Planfeldern ausschließlich individuelle Baufelder vorgesehen werden, sie sich an den neuen Möglichkeiten der BauNVO orientieren.

  Folgende Anregungen und Kennwerte zum städtebaulich zulässigen Maß der Nutzung werden zeichnerisch vorgebracht:

  - WA 3: mögliche Ausnutzung des bestehenden Baufensters für eine Bebauung von ca. 290 qm, was einer GRZ von 0,63 entspräche;
  - WA 4: Erweiterung der Baufenster auf insgesamt 5.255 qm, was einer GRZ von 0,48 entspräche;
  - WA 5: Erweiterung des Baufensters auf 1.045 qm, was einer GRZ von 0,41 entspräche;
  - WA 6: Erweiterung des Baufensters für die Bestandsbebauung "Windthorststraße" auf 1.025 qm; Ausweisung eines neuen Baufensters im rückwärtigen Bereich mit einer Größe von 1.465 qm; Ausweisung eines neuen Baufensters an der "Görresstraße" mit einer Größe von 170 qm; Summe der baulichen Ausnutzung 2.660 qm, was einer GRZ von 0,40 entspräche;
  - WA 9: Erweiterung des Baufensters für die Teilfläche "Windthorststraße 2, Lorenz-Diehl-Straße 5-7" für eine bauliche Ausnutzung von ca. 1.200 qm, was einer GRZ von 0,38 entspräche.

Abwägungsergebnis

Ziel des neuen Bebauungsplanes "O 73" ist es, den Bestand im Plangebiet zu sichern sowie eine geordnete Entwicklung und potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern. Dabei werden neben der Art der baulichen Nutzung insbesondere auch planungsrechtliche Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen

Nutzung, der Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei einerseits im Sinne einer Bestandssicherung an der bereits vorhandenen, gebietsprägenden Bebauung. Andererseits werden unter Berücksichtigung des gewachsenen Baumbestandes sowie in Verbindung mit artenschutzrechtlichen Belangen die städtebaulichen Möglichkeiten für darüberhinausgehende bauliche Entwicklungen geprüft und planungsrechtlich festgesetzt.

Die städtebaulichen Kennwerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 17 BauNVO als Orientierungswerte für Obergrenzen innerhalb der Baugebiete zu verstehen. Das zu bestimmende Nutzungsmaß ist im jeweiligen städtebaulichen Kontext eines Plangebietes festzusetzen. Da es sich beim Bebauungsplan "O 73" um eine Planung im Bestand mit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Strukturen und Qualitäten handelt, sind entsprechende individuelle Regelungen für das Plangebiet bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu treffen.

Die zeichnerisch vorgebrachten Anregungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie für mögliche bauliche Nachverdichtungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- <u>Bauweise</u>

  In den Baufeldern "WA 4" und "WA 9" sei eine offene Bauweise festgeschrieben. Auch wenn in der vorliegenden Planung eine Vergrößerung der Baufenster vorgenommen wurde, könne bei einer Neuerrichtung der Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nur in geringfügigem Maße zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Eine solche Festsetzung würde die künftigen baulichen Möglichkeiten einschränken. Aus diesem Grund solle für die Baufelder von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen werden.

Abwägungsergebnis

Die Festlegung der Bauweise wird als städtebaulich erforderlich betrachtet, um die gewünschte städtebauliche Struktur planungsrechtlich zu sichern. Sofern im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt wird, gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Demnach dürfen Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dabei darf eine maximale Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden.

Für die Baufelder "WA 4" und "WA 9" sollen künftig bauliche Erweiterungen im gebietsverträglichen Umfang ermöglicht werden. Hierfür werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und des Baumbestands einerseits sowie einer städtebaulich sinnvollen Fortführung andererseits festgesetzt.

Die Anregungen zur Bauweise werden im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- <u>Geschossigkeit und Gebäudehöhen</u>

  Die zulässige Höhe der Oberkanten der Gebäude im "WA 4" und "WA 9" solle angehoben und zusätzliche Geschosse für jedes Gebäude vorgesehen werden.

  In den Baufeldern "WA 5" und "WA 6" seien die bestehenden Trauf- und Firsthöhen aus Erhaltungsgründen als zwingend festgeschrieben. Somit sei die Ausbildung von Staffelgeschossen in jenen Baufeldern nach derzeitigem Stand nicht möglich.

Eine derartige Regelung gehe mit einer Einschränkung der künftigen baulichen Möglichkeiten einher. Daher solle eine Festschreibung der Traufhöhe entfallen und eine Anhebung der Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen erfolgen. Zusätzlich sollten die Regelungen zur Dachform größere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen, ohne den optischen Erhaltungszweck aufzugeben.

Folgende Anregungen zu Gebäudehöhen, Geschossigkeiten sowie Dachneigungen werden zeichnerisch vorgebracht:

- WA 4: Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von vier auf fünf mit Anpassung der Gebäudeoberkante auf 19,0 m;
- WA 5: Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von drei auf vier mit Anpassung der Firsthöhe von 14,5 m auf 16,0 bei Entfall einer Traufhöhe sowie die Einschränkung der Regelung zur Satteldachform mit zwingender 45° Neigung auf mindestens 20 %;
- WA 6: Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von drei auf vier mit Anpassung der Firsthöhe von 14,5 m auf 16,0 bei Entfall einer Traufhöhe sowie die Einschränkung der Regelung zur Satteldachform mit zwingender 45° Neigung auf mindestens 20 %;
- WA 9: Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von fünf auf sechs bzw. von vier auf fünf unter Beibehaltung der festgesetzten Gebäudeoberkanten.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Demnach sollen der Bestand gesichert sowie mögliche Nachverdichtungspotenziale planungsrechtlich im gebietsverträglichen Umfang ermöglicht werden.

Darüber hinaus beinhaltet der vorliegende Bebauungsplanentwurf "O 73" zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ausgewählte Teilbereiche eine integrierte Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB. Demnach bedürfen der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Zur Wahrung der gebietsprägenden und damit erhaltenswerten städtebaulichen Parameter werden für die Bereiche "Heinrich-von-Gagern-Straße 2 bis 12", "Görresstraße 39 sowie 6 bis 36" und "Windthorststraße 13 bis 21" ergänzend planungsrechtliche sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, beispielsweise die zulässige Gebäudehöhe und die Dachform. Der in der Satzung formulierte Genehmigungsvorbehalt schließt bauliche Vorhaben nicht aus. Die Entscheidung über die Errichtung oder Erhaltung einzelner baulicher Anlagen ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu treffen und darf gemäß § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die vorgebrachten Anregungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten werden im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft und unter Berücksichtigung der planerischen Ziele des Bebauungsplanes sowie der integrierten Erhaltungssatzung entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- <u>Baufenster "O 36"</u>

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die im Baufeld "WA 6" gegenwärtig durch den Bebauungsplan "O 36" noch festgeschriebenen Baufenster, welche eine Bebauung mit vier Vollgeschossen ermöglichen, aufzugeben. Dafür sei im Rahmen der Auf-

stellung des neuen Bebauungsplanes "O 73" ein angemessener Ausgleich zu schaffen, um dort auch künftig zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. In dem Zusammenhang sei es erforderlich, den Erhaltungsbereich ausschließlich auf die Bebauung in der "Heinrich-von-Gagern-Straße" zu beschränken.

Abwägungsergebnis

Für den Bereich des "WA 6" wird als städtebauliche Zielsetzung mit der integrierten Erhaltungssatzung die Sicherung des Bestands hinsichtlich der gebietsprägenden städtebaulichen Parameter formuliert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich dabei im Sinne einer Bestandssicherung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen einerseits an der bereits vorhandenen, gebietsprägenden Bebauung. Andererseits werden unter Berücksichtigung des gewachsenen Baumbestandes sowie in Verbindung mit artenschutzrechtlichen Belangen die städtebaulichen Möglichkeiten für darüberhinausgehende bauliche Entwicklungen geprüft und planungsrechtlich festgesetzt. So ist beispielsweise die Errichtung von Balkonen im rückwärtigen Bereich durch erweiterte Baufenster grundsätzlich möglich.

Darüber hinaus wird im gesamten Plangebiet des "O 73" das Potenzial für bauliche Erweiterungen unter Berücksichtigung der o.g. planerischen Zielsetzung geprüft und planungsrechtlich festgesetzt.

Innerhalb des im Bebauungsplan "O 36", rechtskräftig seit 22.07.1992, enthaltenen Baufensters wurde bislang keine bauliche Nutzung umgesetzt, daher löst die Änderung des Planungsrechts keinen Anspruch auf Entschädigung nach § 42 BauGB aus. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB wird die derzeit ausgeübte Garten- und Freiraumnutzung durch das künftige Planungsrecht des "O 73" nicht beschnitten, da jener Bereich auch künftig als private Freifläche für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung wie im bereits ausgeübtem Umfang genutzt werden kann. Ein Ausgleich ist aufgrund der geänderten planungsrechtlichen Bedingungen folglich nicht erforderlich.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Ruhender Verkehr

Um einerseits dem insgesamt steigenden Parkdruck entgegenzuwirken und andererseits dem künftigen Mobilitätsbedarf gerecht zu werden, solle im Plangebiet auch der Aufbau einer Ladeinfrastruktur vorgesehen werden. Daher solle für die Grundstücke der Eigentümerin die Möglichkeit vorgesehen werden, zusätzliche Stellplätze für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

Abwägungsergebnis

Bei dem Plangebiet des "O 73" handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Wohnquartier, dessen Stellplatzbedarf zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung entsprechend der geltenden rechtliche Vorgaben geprüft und nachwiesen wurde. Die vorhandene Bebauung und Nutzung genießt Bestandsschutz. Sofern künftig über neue Bauvorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird, ist dieser im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung entsprechend nachzuweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 73", beispielsweise zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie der Möglichkeit zur Unterbauung der Baufelder, sind dabei zu berücksichtigen.

Ungeachtet dessen können private Stellplätze auf privaten Grundstücken – sofern keine rechtlichen Rahmenbedingungen entgegenstehen – jederzeit mit privaten E-Ladegeräten nachgerüstet werden.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

4. Anregung 7

- Mündlich vorgebrachte Anregungen am 24.06.2024, ergänzt mit Schreiben vom 04.07.2024 -

- Private Belange

  Der Bebauungsplan "O 73" überplane das sich im Eigentum befindende Grundstück. Die privaten Belange würden durch die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes erheblich betroffen. Dies resultiere maßgeblich aus den Festsetzungen der Grundfläche, der Wohneinheiten und der Gebäudehöhe.

Abwägungsergebnis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Bauleitplanverfahren folgt dabei den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 73" ergibt sich das Planerfordernis aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine geordnete Entwicklung sowie potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich zu steuern. Hierbei werden die erforderlichen Regelungsbedarfe für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebietes differenziert geprüft und entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Im Bereich "Am Alten Schulgarten" soll im Sinne einer sogenannten "Angebotsplanung" künftig der Bebauungsplan "O 38" durch den neuen Bebauungsplan "O 73" überplant werden. Für die Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, soll mit dem "O 73" ein städtebaulich verträglicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden. Durch die ganzheitliche räumliche Betrachtung können im neuen Bebauungsplan entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, die zu einer städtebaulich harmonischen Gesamtentwicklung beitragen werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die Auswirkungen der Planung in der Begrünung ergänzt. Zudem werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt sowie die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Festsetzung Grundfläche

  Der Entwurf sehe für das Baugebiet eine Grundfläche von 150 m² vor. Angesichts des Umfangs der Bebauung im Bestand stelle dies eine erhebliche Herabsetzung der Bestandsgrundfläche dar, welche mit einer entsprechenden Minderung des Grundstückswertes einhergehen werde. Es sei nicht ersichtlich, aus welchen Gründen diese starke Einschränkung gerade für das gegenständliche Grundstück zu gelten habe. Es erscheine vielmehr so, dass die Regelung mit Blick auf das übrige Regelungsgebiet überwiegend mit dem Bestand übereinstimme, indes für den betreffenden Einzelfall eine unverhältnismäßige Festsetzung begründe. Die gewünschte Orientierung am Bestand sei für das genannte Grundstück, womöglich versehentlich, nicht erfolgt. Auf die entsprechende Formulierung in der Begründung werde hingewiesen. Man scheine vielmehr die "Ketteler-Siedlung" und das mit ihr verwirklichte Gartenstadtmodell heranzuziehen, aber nicht der städtebaulichen Struktur "Am Alten Schulgarten" mit den deutlich über 150 qm großen Grundflächen Rechnung getragen zu haben. Im Ergebnis schaffe die Festsetzung eine vollständige Neuordnung der Bebauung ohne Beachtung des spezifischen Bestandes. Dies verwundere umso mehr, als dass eine "heterogene Gebäudetypologie zwischen 100 qm und 500 qm sogar in der Begründung festgestellt wurde.

Der Begriff der zulässigen Grundfläche definiere den Teil der Fläche des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen in bestimmter Weise in Anspruch genommen werden dürfe. Angesichts der gewählten Formulierung "Für die Ausnutzbarkeit ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend" könne im Prinzip nur ein Gebäude mit der entsprechenden Grundfläche von 150 qm errichtet werden. Auf Nachfrage beim 61.2-Stadtplanungsamt seien durchaus mehrere Gebäude mit der Grundfläche von 150 qm zulässig und könnten auf einem Grundstück errichtet werden. Dies erscheine mit den Grundflächenverständnis aus der BauNVO nicht übereinzustimmen, da mithilfe für ein und dasselbe Grundstück mehrere Grundflächen definiert würden. Darüber hinaus sei diese Regelung mit der beschriebenen Regelungsabsicht uneindeutig und daher unbestimmt. Eine Festsetzung dürfe nicht von den Typen der BauNVO abweichen, was grade bei der mehrfachen Grundflächenverwendung der Fall sein dürfte. Um dennoch eine entsprechende, an den Bestandsgrößen orientierte Bebauung zu ermöglichen, sei die Grundflächenfestsetzung aufzuheben.

Gleichzeitig sei festzuhalten, dass mit Grundflächen von jeweils 150 qm bei gleichzeitiger Eingrenzung der Wohnungseinheiten auf 3 Stück eine erhebliche Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten einhergehe, für die auch keine hinreichende Rechtfertigung oder gar Begründung erkennbar sei.

Es werde daher vorgeschlagen, die Festsetzung der Grundfläche im "WA 2" aufzuheben und den eindeutigen Hinweis einzufügen, dass auf der genannten Liegenschaft mehrere Gebäude mit der jeweils angegebenen Grundfläche unter Beachtung der Grundflächenzahl zulässig seien. Zum Erreichen angemessener Wohnungszuschnitte, die den Wohnbedarf der Bevölkerung abbilden könnten, sei die zulässige Grundfläche dabei auf 235 m² festzusetzen. Alternativ sei für den Bereich "Am Alten Schulgarten" ein "WA 11" mit den richtigerweise erkannten Grundflächen auszuweisen.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Demnach soll im Plangebiet eine geordnete Entwicklung auch im Hinblick auf eine potenzielle Nachverdichtung maßvoll und unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen gebietsverträglich gesteuert werden. Dahingehend sollen die bestehende städtebauliche Struktur und kleinteilige Körnigkeit unter anderem für die Teilbereiche "Am Alten Schulgarten" sowie entlang der nordwestlichen "Heinrich-von-Gagern-Straße" beibehalten und künftig planungsrechtlich gesichert werden. Bezüglich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung besteht kein Gebietserhaltungsanspruch. Das zulässige Nutzungsmaß orientiert sich an der Kubatur der bereits vorhandenen Bebauung und definiert damit den städtebaulichen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung. Die bereits vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Mit der Bindung einer maximalen Grundfläche (GR) als absolutes Nutzungsmaß im Zusammenhang mit dem zulässigen relativen Nutzungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) soll die städtebaulich vorherrschende Körnigkeit der Bebauung im Bereich "Am Alten Schulgarten" beibehalten werden. Unabhängig von den bestehenden Eigentumsverhältnissen und Grundstückszuschnitten ist somit ein Nachverdichtungspotenzial in maßvollem gebietsverträglichen Umfang möglich. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im "WA 2" wird hinsichtlich der rechtlich erforderlichen Bestimmtheit geprüft und im Sinne des formulierten Planungszieles konkretisiert.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Festsetzung Wohnungsanzahl:

  Die Festsetzung der Wohnungsanzahl auf drei Wohneinheiten sei zu überdenken. Denn in der Mischung der Wohnungszahl und der Grundfläche komme es zu einem, mindestens angesichts der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, ungünstigen Schnitt von übergroßen Wohneinheiten. Gleichzeitig sei die Rechtfertigung dieser einschneidenden Festsetzung nicht ersichtlich.

  Sofern die Begrenzung aufgrund der Dimensionierung des Zufahrtsbereiches zum Wendehammer zurückzuführen sei, werde angemerkt, dass in jenem Bereich zwei PKW im Begegnungsverkehr zwanglos passieren könnten. Verbessert werden könne die Lage zudem durch die Aufhebung der Parkflächen im Zufahrtsbereich "Am Alten Schulgarten" und die Aufhebung der dortigen Einspurigkeit. Es sei unklar, warum eine solch alltagstypische Verengung auf kurzer Distanz in eine derartig starken Beschränkung münden müsse. Dies würde angesichts der Mainzer Verkehrsrealitäten und der so zu betrachtenden durchschnittlichen Zufahrtssituationen eine unangemessene Reaktion darstellen.

  Erschwerend ergäbe sich auch für jene Festsetzung das Problem der fehlenden Bestandsorientierung. Der Bestand werde bereits als höher erkannt, daher mangele es an einer stichhaltigen Begründung jener weitreichenden Einschätzung.

  Vorgeschlagen werde eine geringfügige Erhöhung auf fünf Wohneinheiten pro Gebäude, die den erforderlichen Spielraum für neue Wohnungszuschnitte wiederherstellen und so einen sinnvollen Wohnungsmix ermöglichen würde, welcher sowohl der Wohnungsnachfrage im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt als auch der Förderung von gesunden Wohnverhältnissen in verschiedenen Größenordnungen gerecht werde. Gleichzeitig würde die Bestandsorientierung wiederhergestellt.

Abwägungsergebnis

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "O 38" setzt "Familienheime" innerhalb des "WR" fest. Für diese spezifische Wohnform gilt gemäß Rechtsprechung die Zwei-Wohnungsklausel, welche sich entsprechend in der Bestandsbebauung wiederspiegelt. Diese ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit je ein bis zwei Wohneinheiten. Lediglich ein Mehrfamilienhaus beinhaltet im Bestand vier Wohneinheiten. Im bislang unbeplanten Innenbereich auf den Liegenschaften südlich "Am Alten Schulgarten" sowie nordwestlich der "Heinrich-von-Gagern-Straße" sind bereits mehrere Gebäude mit drei Wohneinheiten entstanden, da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB darstellt. Künftig soll im Sinne einer Angebotsplanung des "O 73" von der restriktiven Festsetzung einer spezifischen Hausform abgesehen werden. Zur Wahrung des Gebietserhaltungsanspruchs für die bereits beplanten Liegenschaften sowie der Bestandssicherung der Grundstücke im unbeplanten Innenbereich soll auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal drei zulässige Einheiten begrenzt werden. Auf dieser Grundlage und in Verbindung mit weiteren Festsetzungen zu Bauweise sowie Maß der baulichen Nutzung sollen Nachverdichtungstendenzen im gebietsverträglichen Umfang gesteuert werden. Zudem sollen hierdurch Teilungen bestehender größerer Wohngebäude, beispielsweise aus demographischen Gründen, in bis zu drei Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig sein, sofern die sonstigen planungs- sowie landesbauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz. Die vorgeschlagene Anpassung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten wird im weiteren Verfahren geprüft.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Zulässige Gebäudehöhe

  Die festgesetzte Gebäudehöhe auf 10 m sei für die Errichtung eines zeitgemäßen Standards unter Berücksichtigung der geplanten Ausführungsrichtlinien und Regeln der Technik bei zwei Vollgeschossen sowie Staffelgeschoss zu knapp bemessen. Entsprechend der Begründung sei gerade die Nachverdichtung mitsamt Staffelgeschossen im gegenwärtigen Standard vorgesehen. Womöglich gehe man bislang von zu knapp angesetzten Werten für die technischen Standards aus. Nach Rücksprache mit Fachleuten brauche es für die Errichtung der zulässigen zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss mindestens eine Gebäudehöhe von 10,65 m. Um einer faktischen Kappung von Staffelgeschossen vorzubeugen, wird einer geringfügige Erhöhung der zulässigen Höhe auf 11 m vorgeschlagen.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe soll künftig im Sinne einer maßvollen und gebietsverträglichen Nachverdichtung die Ausbildung von Staffelgeschossen im Plangebiet ermöglichen. Hierfür wird die bereits vorherrschende städtebauliche Körnigkeit und Kubatur als Orientierungsmaß herangezogen. Um den Anforderungen an einen qualitätvollen Wohnungsbau gerecht zu werden, werden die vorgeschlagenen Höhen im weiteren Verfahren geprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

- Abstand Baugrenze

  Die geplante Baugrenze führe 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 sei nicht ersichtlich, wieso an der angrenzenden Kleingartenanlage ein derart großzügiger Abstand einzuhalten sei. Der Baumbestand wiederrum sei auf und an der Grundstücksgrenze vorzufinden, sodass dieser bereits mit dem gesetzlichen Abstandsflächenerfordernis geschützt würde. Denn um einer zukünftigen Bebauung hinreichend Platz zwischen mehreren Baukörpern zu ermöglichen, würde bereits ein Abstand von 5 m zur Grenze im südwestlichen Bereich ausreichen. Gleichzeitig wäre ein über den gesetzlichen Anforderungen liegender, sozialadäquater Abstand zur Kleingartensiedlung gewahrt und auch dem Baumbestand Rechnung getragen.

  Vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass es kein sachliches Erfordernis ersetzen kann, sollte der Grenzabstand nur aus vorausgegangenen Bebauungsplänen ungeprüft übernommen werden. Die festzusetzenden Einschränkungen des Bebauungsplanes sollten vielmehr ein Resultat der planerischen Auswertung der sich aus den aktuellen, örtlichen Verhältnissen ergebenden Anforderungen darstellen. Der Baugrenze fehle es an einer hinreichenden Begründung sowie einer entsprechenden Rechtfertigung des damit verbundenen Verlustes an Nutzungsmöglichkeiten. Es wird die Reduzierung der Baugrenze im südwestlichen Grundstücksbereich auf 5 m vorgeschlagen.

Abwägungsergebnis

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wurden sowohl hinsichtlich der planungsrechtlich und städtebaulich vorherrschenden Rahmenbedingungen als auch im Hinblick auf die

formulierten Zielsetzungen des Bebauungsplanes "O 73" vorgenommen. Demnach soll für den Teilbereich "Am Alten Schulgarten" im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung mit dem künftigen Nutzungsmaß die städtebauliche Körnigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisierbar sein.

Zudem ist der gewachsene Baum- und Gehölzbestand auf den privaten Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Hierfür wird im weiteren Verfahren ein entsprechendes Gutachten zur Bewertung der freiraumplanerischen Strukturen erarbeitet. Im Bebauungsplan "O 73" werden dann gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die vorgebrachten Hinweise zur überbaubaren Grundstücksfläche werden im weiteren Bauleitplanverfahren insbesondere unter Beachtung der Ergebnisse des Baumgutachtens geprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Anregung wird in o.g. Umfang gefolgt.

Mainz, 05.12.2025

[redacted]

(Sinz)

II. Dem Amt 67, Umweltkoordination z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung
III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

[redacted]

Mainz, 05.12.2025
61-Stadtplanungsamt

[redacted]

Strobach

[redacted]

1

Anregung 1

[redacted]

Mainz, den 29.06.2024

[redacted]

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
Eingang: 03. Juli 2024
Antw. Dez. | z. d. Ind. 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

6126073

[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.
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.

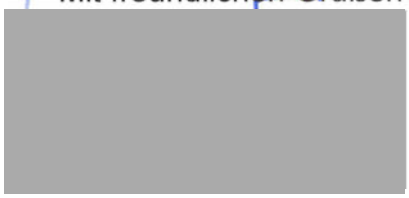
So wie es im Übrigen in andere Bundesländern, die auch Rheinanlieger sind gute Übung ist. So zum Beispiel Breisach am Rhein im Baugebiete Vogesenstraße III

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





1

Anregung 2

[redacted]

Mainz, den 29.06.2024

6126 073



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.

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







1

Anregung 3

[redacted]

Mainz, den 29.06.2024

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt 6126073

Eingang: 03. Juli 2024

Antw. Dez.	z. d. Ifd. 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



[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]

[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	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
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

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.

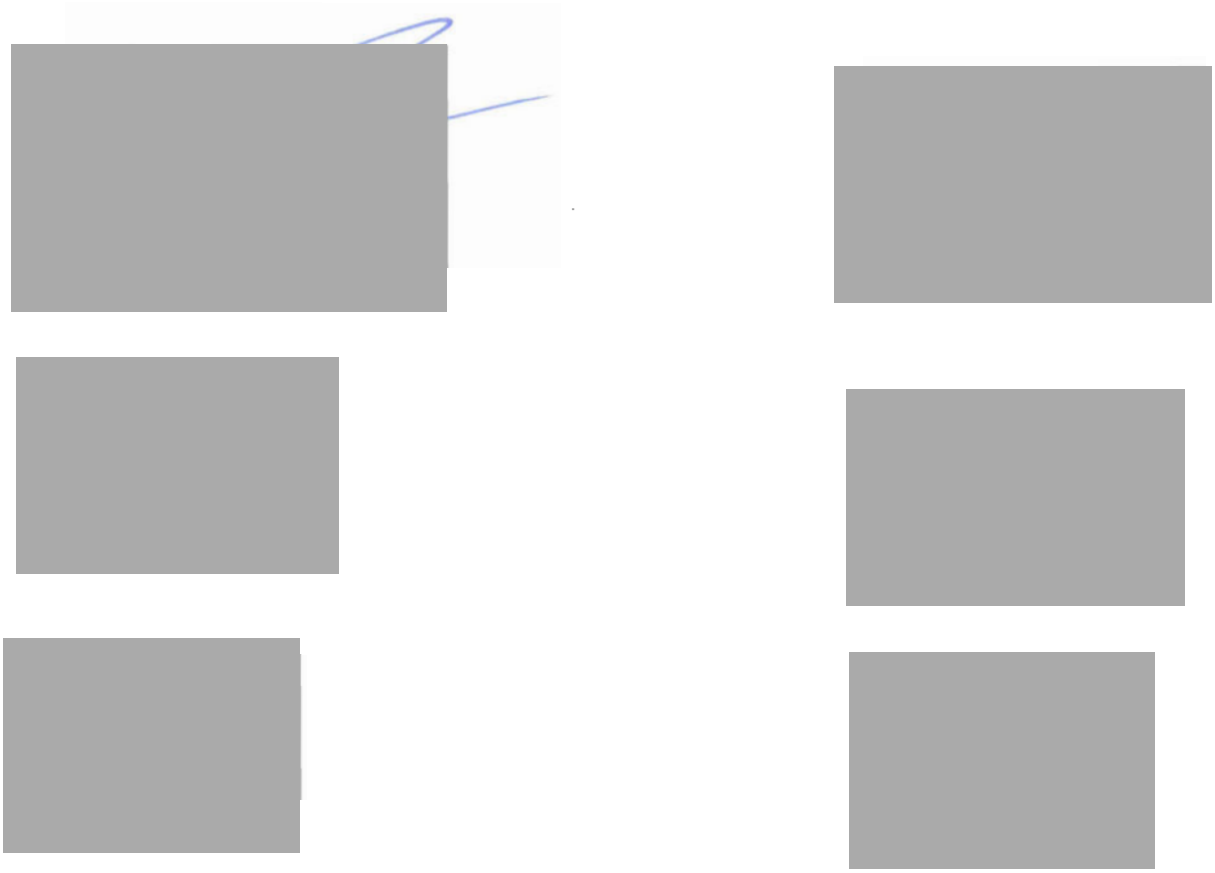
7. Umweltrechtliche Aspekte

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]



[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

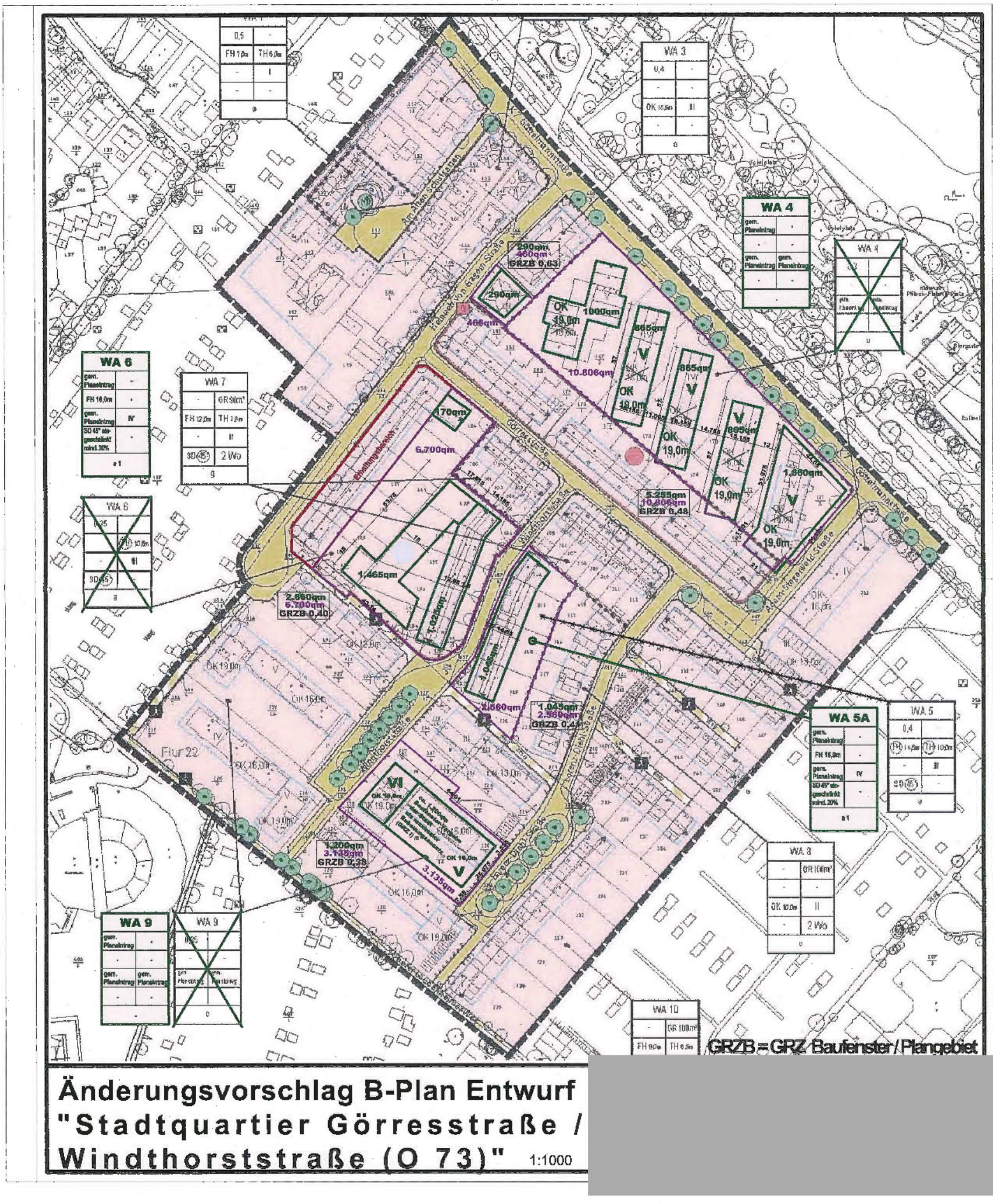
[redacted]

[redacted]

[redacted]



Bestand


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

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt
6176 075
Eingang: 08. Juli 2024

Antw. Dez.		z. d. Akt.		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]

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

A7

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 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

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]